

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 124/2020/DS-PT

Ngày: 25-6-2020.

“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 Lê Hữu Chiến.

Các Thẩm phán:

+ Ông Lâm Văn Be;

+ Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân – 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 28 tháng 5 và 25 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 438/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2019. Do bản án dân sự số: 39/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 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: 152/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2020. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Huỳnh Thanh T, sinh năm 1979 và chị Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1981; cùng trú tại: Ấp N, xã C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Huỳnh Thanh T: Ông Lê Xuân B, Luật sư - Văn phòng luật sư Lê Xuân B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây

Ninh; trú tại: Khu phố X, thị trấn D, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Huỳnh Công P, sinh năm 1957 và bà Phan Thị T1, sinh năm 1964; cùng trú tại: Ấp N, xã C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Công P và bà Phan Thị T1 là ông Nguyễn Duy H, Luật sư – Văn phòng Luật sư Nguyễn Duy H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: Phường X, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh Huyện Dương Minh Châu.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc D – chức vụ: Giám đốc (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Huỳnh Thanh T trình bày:

Anh là con ruột của ông Huỳnh Công P, cụ Huỳnh Văn B là ông nội của anh.

Cụ B có 01 phần đất diện tích 281,6 m² thửa 788, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp N, xã C, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Năm 2009, cụ B tặng cho anh Huỳnh Thanh H (anh H là em ruột anh T) toàn bộ diện tích đất trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh H đem thế chấp Ngân hàng vay số tiền 15.000.000 đồng, nhưng sau đó không có khả năng trả nên anh H bỏ nhà đi khoảng 08 – 09 năm. Ngân hàng có đến làm việc do trên đất có căn nhà của anh và của ông P, anh có yêu cầu ông P cùng trả nợ vay cho Ngân hàng để lấy đất sử dụng nhưng ông P không đồng ý. Do đó, anh bỏ tiền để trả cho Ngân hàng là 36.284.900 đồng. Sau khi trả hết tiền vay cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì anh H ký tên chuyển nhượng cho anh toàn bộ phần diện tích đất nêu trên và anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02593 thửa đất số 788, tờ bản đồ 18 vào ngày 12-7-2017.

Nay, anh yêu cầu ông P, bà T1 trả cho anh phần đất diện tích 106 m², vì hiện nay ông P, bà T1 đang ở trên phần đất của anh.

Chị Nguyễn Thị Th trình bày: Thống nhất lời trình bày của anh T, không có ý kiến gì khác.

Bị đơn – ông Huỳnh Công P trình bày:

Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh T, chị Th. Phần đất trên có nguồn gốc của cha ông là cụ Huỳnh Văn B, sau đó cụ B tặng lại cho Huỳnh

Thanh H vào năm 2009, anh T báo lại cho ông biết việc cụ B sang tên quyền sử dụng đất cho H, khi đó ông có đến Ủy ban nhân dân xã C để hỏi, và cụ B cho rằng không ký tên tặng cho anh H mà do anh H lừa dối yêu cầu cụ ký tên nhận tiền người cao tuổi nhưng không ngờ là ký tên tặng diện tích đất cho H. Sau đó ông và cụ B có đến Ủy ban nhân dân xã khiêu nại về việc cấp giấy đất cho H nhưng H đã bỏ nhà đi, Ủy ban nhân dân xã C mời nhiều lần nhưng không làm việc được. Năm 2007, chính quyền xét xây tặng nhà Đại đoàn kết cho cụ B, còn ông thì không có đất, nhưng do cụ B đã cao tuổi nên chính quyền mới xét xây nhà cho ông, khi đó cụ B mới cho ông phần đất để chính quyền xây nhà cho ông. Việc cho đất để ông được xây nhà Đại đoàn kết trước khi cụ B tặng đất cho H.

Về tiền vay Ngân hàng của H, anh T có yêu cầu ông phụ số tiền 13.000.000 đồng để phụ trả tiền vay Ngân hàng cho H để lấy giấy đất về chia cho ông phần đất ông đang ở, nếu không thì vẫn cho ông ở cho đến khi ông chết. Ông không đồng ý vì đất cụ B đã cho ông, hơn nữa ông không có tiền để phụ trả tiền vay của Ngân hàng cho anh T. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh T, chị Th, nếu có khả năng thì ông chỉ phụ anh T được số tiền 13.000.000 đồng, anh T, chị Th phải sang tên quyền sử dụng đất cho ông đứng tên.

Bà Phan Thị T1 trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của ông P, không có ý kiến gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; Tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 166 Luật Đất đai, Điều 166 của Bộ luật Dân sự, Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh T, chị Nguyễn Thị Th đối với ông Huỳnh Công P và bà Phan Thị T1; buộc ông P, bà T1 trả cho anh T, chị Th giá trị của quyền sử dụng đất 106m² là 399.487.818 đồng.

Ông Huỳnh Công P và bà Phan Thị T1 được sử dụng diện tích đất 106m² Thửa đất số 788, tờ bản đồ số 18, xã C, Huyện Dương Minh Châu; có tứ cận:

- Bắc giáp đất của anh T, chị Th phần còn lại của Thửa 788 dài 10,41m;
- Nam giáp đất chị Thanh Thửa 183 dài 10,41m;
- Đông giáp đường rộng 10,61m;
- Tây giáp đất bà Đẹt Thửa 787 rộng 10,6.

(kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 63/TĐMN-2019 được phòng Tài Nguyên và Môi Trường Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh thẩm định ngày 29/10/2019).

Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Vợ chồng ông P, bà T1 phải trả lại cho anh T, chị Th 17.000.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định giá.

Bản án còn tuyên về án phí, quyền nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18 tháng 11 năm 2019, anh Huỳnh Thanh T làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số: 39/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm buộc vợ chồng ông P, bà T1 trả diện tích 106 m² đất cho anh T, chị Th.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, ông Huỳnh Công P, bà Phan Thị T1 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số: 39/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, chị Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T trình bày: Diện tích đất 281,6 m² anh T, chị Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được pháp luật bảo vệ. Ông P cho rằng được cụ B tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp được chứng cứ, chứng minh. Hiện tại ông P có khả năng mua đất khác để ở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh T, buộc ông P, bà T1 trả cho anh T, chị Th diện tích 106 m² đất, anh T trả trị giá tài sản trên đất lại cho ông P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P, bà T1 trình bày: Tại thời điểm cụ B tặng cho quyền sử dụng đất cho anh H thì trên đất đã có căn nhà Đại đoàn kết Ủy ban nhân dân xã C xây cho ông P nhưng không có ý kiến của ông P nên việc cụ B tặng cho anh H đất ông P đang sử dụng là không hợp pháp. Người được xét xây dựng nhà Đại đoàn kết thì phải có đất, do vậy ông P nói cụ B cho đất mới được xây nhà Đại đoàn kết là đúng với thực tế. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích 106 m² đất thuộc quyền sử dụng của ông P; buộc ông P giao trả cho anh T, chị Th số tiền 20.000.000 đồng (phụ trả tiền anh H vay Ngân hàng) là phù hợp.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về vụ án:

Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự. Các bên đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa

vụ của mình.

Về nội dung vụ án: Do anh T, ông P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, nghe lời trình bày của các đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Diện tích đất 281,6m² thuộc thửa số 788, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã C, Huyện Dương Minh Châu là của cụ Huỳnh Văn B (cụ B là cha của ông P và là ông nội của anh T, anh H).

[2] Khi còn sống vào năm 2001 cụ B cho con là ông P đất để cất nhà (nhà cột xi măng mái lợp tol) đến năm 2007 thì được xây nhà Đại đoàn kết; năm 2005, cụ B cho cháu nội là anh T đất để cất nhà ở. Việc cụ B cho đất ông P và anh T không lập văn bản nhưng tại tòa anh T và ông P đều xác định và trên thực tế người có đất mới được xây nhà Đại đoàn kết.

[3] Xét về mối quan hệ thì ông Huỳnh Công P là cha ruột của anh Huỳnh Thanh T và Huỳnh Thanh H. Ông P được xây tặng nhà Đại đoàn kết vào năm 2007, quản lý và sử dụng diện tích 106 m² đất từ khi cụ B còn sống cho đến nay, ngoài đất ở nêu trên ông P không còn diện tích đất nào khác. Ông P hiện nay đã hơn 63 tuổi là người cao tuổi, không có nghề nghiệp ổn định, gia đình tuy không thuộc hộ nghèo nhưng cuộc sống còn nhiều khó khăn, cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông P trả giá trị đất là 399.487.818 đồng cho anh T, chị Th là ông P không có khả năng thực hiện, nếu phát mãi đất thì gia đình ông P không có chỗ ở càng khó khăn hơn.

[4] Năm 2009, cụ B tặng cho anh H toàn bộ diện tích 281,6m² đất khi lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì trên đất đã có nhà của ông P nhưng không có ý kiến của ông P nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ B và anh H vô hiệu đối với diện tích 106 m² đất ông P đang quản lý, sử dụng. Tương tự, năm 2017, anh H sang nhượng toàn bộ diện tích 281,6m² cho anh T nhưng không trừ diện tích ông P đang sử dụng là không đúng với hiện trạng sử dụng đất, nên hợp đồng vô hiệu đối với diện tích 106 m² đất ông P quản lý sử dụng.

Cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Thanh T và Huỳnh Thanh H là hợp pháp nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, buộc ông P, bà T1 trả cho anh T, chị Th trị giá đất 399.487.818 đồng là không có căn cứ, nên chấp nhận kháng cáo của ông P sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T, chị Th.

[5] Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh Huyện Dương Minh Châu điều chỉnh diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02593 thửa đất số 788, tờ bản đồ 18 vào ngày 12-7-2017 do anh T, chị Th đứng tên trừ diện tích đất ở 106m² thửa đất số 788, tờ bản đồ số 18, xã C, Huyện Dương Minh Châu mà ông P đang quản lý sử dụng cho đúng thực tế.

[6] Đối với số tiền mà anh H vay của Ngân hàng không trả mà anh T phải trả vào năm 2017 là 36.284.900 đồng, ông P tự nguyện giao lại cho anh T 20.000.000 đồng nên ghi nhận.

[7] Số tiền 35.000.000 đồng anh T, chị Th vay còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh Huyện Dương Minh Châu, hiện chưa đến hạn trả nợ, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét thấy, sau khi trừ diện tích ông P đang quản lý, sử dụng 106 m² thì diện tích đất còn lại 174.6 m² do anh T, chị Th đứng tên quyền sử dụng đất vẫn đảm bảo việc thu hồi nợ của Ngân hàng.

[8] Từ những phân tích trên chấp nhận kháng cáo của ông P và bà T1; không chấp nhận kháng cáo của anh T sửa án sơ thẩm.

[9] Các đương sự chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của anh Huỳnh Thanh T;

Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Công P và bà Phan Thị T1 sửa bản án dân sự số: 39/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 100, điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh T, chị Nguyễn Thị Th đối với ông Huỳnh Công P và bà Phan Thị T1 về việc yêu cầu ông P và bà T1 trả diện tích đất 106m² Thửa đất số 788, tờ bản đồ số 18, xã C, Huyện Dương Minh Châu; có tứ cận:

- Bắc giáp đất của anh T, chị Th phần còn lại của Thửa 788 dài 10,41m;
- Nam giáp đất chị Thanh Thửa 183 dài 10,41m;
- Đông giáp đường rộng 10,61m;
- Tây giáp đất bà Đẹt Thửa 787 rộng 10,6.

(kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số: 63/TĐMN-2019 được phòng Tài Nguyên và Môi Trường Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh thẩm định ngày 29/10/2019).

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh Huyện Dương Minh Châu điều chỉnh diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02593 thửa đất số 788, tờ bản đồ 18 vào ngày 12-7-2017 do anh Huỳnh Thanh T, chị Nguyễn Thị Th đứng tên trừ diện tích đất ở 106m² thửa đất số 788, tờ bản đồ số 18, xã C, Huyện Dương Minh Châu (nêu trên) mà ông Huỳnh Công P đang quản lý, sử dụng cho đúng thực tế.

3. Buộc ông Huỳnh Công P trả cho vợ chồng anh Huỳnh Thanh T, chị Nguyễn Thị Th số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày anh T, chị Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông P không trả số tiền trên thì hàng tháng ông P còn phải trả cho anh T, chị Th số tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 486 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Vợ chồng anh T, chị Th chịu 17.000.000 đồng ghi nhận đã nộp xong.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Huỳnh Thanh T, chị Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011642 ngày 23-4-2019 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Ông Huỳnh Công P, bà Phan Thị T1 không phải chịu án phí sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Anh Huỳnh Thanh T và bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003866 ngày 21-11-2019 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Ông Huỳnh Công P và bà Phan Thị T1 không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự. Hoàn trả cho ông P, bà T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003904 ngày 02-12-2019 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Hện D.M.C;
- CCTHAHện D.M.C;
- Phòng KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

LÊ HỮU CHIẾN