

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 150/2020/DS-PT

Ngày: 04-8-2020

*V/v Đòi lại 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:*

Ông Nguyễn Văn Sơn;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mến– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Nguyễn Thị Thùy Trang- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 7 năm 2020 và ngày 04 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc “Đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2019/DS-ST ngày 07 tháng 12 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: 66/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà **Ngô Thị L**, sinh năm 1953; nơi cư trú: Số 576 đường TP, khu phố NB, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Vương Sơn H là luật sư, Công ty luật TNHH MTV SHL thuộc đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

*Bị đơn:* Anh **Trần Công Đ**, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số 576 đường TP, khu phố NB, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.(có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Trần Công Đ:* Anh Bùi Phúc Th, sinh năm 1979; nơi đăng ký nhân khẩu thường trú: Khu phố 3, thị trấn TC, huyện TC, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: E 8/3 đường Tân Túc, thị trấn TT, huyện BC, thành phố Hồ Chí Minh. Giấy uỷ quyền ngày 27-7-2019, số chứng thực 5934 quyền số 15. TP/CC- SCC/HĐGD. (vắng mặt)

Chị **Ngô Thị Kim Th**, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số 576 đường TP, khu phố NB, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

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

Ông **Trần Công S**, sinh năm 1950; nơi cư trú: Số 576 đường TP, khu phố NB, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: Tổ 6, ấp 4, xã SD, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Ngô Thị L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Ngô Thị L trình bày:*

Bà là mẹ ruột của anh Trần Công Đ, mẹ chồng chị Ngô Thị Kim Th. Năm 2010, bà có chuyển nhượng 01 phần đất diện tích 170m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp NH, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh với ông Mai Văn B với giá 150.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay mua bán đất với nhau. Tại thời điểm này bà L và ông Trần Công S đang sống ly thân cho đến hôm nay. Bà có nhờ con ruột là anh Trần Công Đ và con dâu là chị Th trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 719282 (vào sổ cấp GCN: Ch 00846) ngày 02 tháng 12 năm 2010 do Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Trần Công Đ và chị Ngô Thị Kim Th đứng tên. Nguồn gốc tiền chuyển nhượng đất là do bà L tiết kiệm được. Sau đó bà L đồng ý bán lại cho 2 con bằng cách bán vàng trả cho bà và vào 01 dây hụi để hốt hụi trả cho bà nhưng thời điểm mua bán đất nằm trong quy hoạch nên anh Đ, chị Th không đồng ý mua. Bà tự góp (đóng) hụi và đồng ý trả lại vợ chồng anh Đ chị Th 01 cây vàng ( 24 kara 96%).

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bà L trình bày:*

Bà đồng ý trả lại cho anh Đ, chị Th trị giá đất 25 % tương đương với 01 cây vàng ( 24 kara 96%), bà yêu cầu được nhận đất.

Bị đơn anh Trần Công Đ trình bày:

Nguồn gốc đất do vợ chồng chuyển nhượng của ông B với giá 125.000.000 đồng, diện tích đất như lời của mẹ (bà L) trình bày là đúng. Anh là người trực tiếp giao tiền cho bên bán. Nguồn gốc tiền chuyển nhượng đất là do vợ chồng anh bán 01 cây vàng (24 kara 96%) và tiền tiết kiệm được gần 40.000.000 đồng;

anh ký giấy mượn tiền của chị H là 40.000.000 đồng; mượn tiền của bà L là 40.000.000 đồng. Sau này bà L trả số tiền 40.000.000 đồng cho chị H thay cho anh Đ nên nợ bà L tổng cộng 80.000.000 đồng. Nay ra toà anh không đồng ý trả lại đất cho bà L.

Tại phiên toà, anh Đ đồng ý trả cho bà L số tiền gốc 80.000.000 đồng và số tiền lãi 300.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền gốc và lãi 380.000.000 đồng.

*Bị đơn chị Ngô Thị Kim Th trình bày:* Chị và anh Đ kết hôn theo quy định của pháp luật. Chị thống nhất với anh Đ về số tiền chuyển nhượng và số tiền mẹ chồng (bà L) đã bỏ ra cho vợ chồng vay, thời điểm vay khi hai vợ chồng ký hợp đồng chuyển nhượng đất của ông B. Hai bên không thoả thuận lãi suất và thời gian trả. Nay ra toà chị đồng ý với anh Đ số tiền trả lại cho bà L 380.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S trình bày:*

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27-9-2019, ông không yêu cầu chia tài sản này với bà L.

Kết quả đo đạc diện tích đất 193,5 m<sup>2</sup> (lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 23,5 m<sup>2</sup>) thửa số 525, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 3555 tờ bản đồ số 11) tọa lạc tại ấp NH, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, đất thể hiện tứ cận như sau:

Đông giáp đất ông T (thửa số 552) dài 40,10 m;

Tây giáp đất ông T (thửa số 204) dài 37,31 m;

Nam giáp đất bà L (có móng bê tông) dài 5,63 m;

Bắc giáp đường ĐT 781 (hướng đi xã Phan) dài 5 m.

Chứng thư thẩm định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá Chuẩn Việt (VIET VALUES) số: 3813/19/CER.VVALUES ngày 22-10-2019 định giá tài sản như sau:

Diện tích đất đo đạc thực thực tế 193,5m<sup>2</sup> (Diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 170m<sup>2</sup>) có tổng trị giá 1.055.543.000 (Một tỷ không trăm năm mươi lăm triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn) đồng.

Ngoài ra bà L, anh Đ, chị Th không tranh chấp đất nào khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2019/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 107, 111, 459, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 12; 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ

Quốc Hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L đối với anh Trần Công Đ, chị Ngô Thị Kim Th.

Anh Trần Công Đ được quyền sử dụng diện tích đất 193,5 m<sup>2</sup> (lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 23,5 m<sup>2</sup>) thửa số 525, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 3555 tờ bản đồ số 11) tọa lạc tại ấp NH, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất ông T (thửa số 552) dài 40,10 m;
- Tây giáp đất ông T (thửa số 204) dài 37,31 m;
- Nam giáp đất bà L (có móng bê tông) dài 5,63 m;
- Bắc giáp đường ĐT 781 (hướng đi xã Phan) dài 5 m.

Buộc anh Trần Công Đ, chị Ngô Thị Kim Th có nghĩa vụ giao lại cho bà Ngô Thị L số tiền 380.000.000 (Ba trăm tám mươi triệu) đồng.

Anh Đ, chị Th có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/12/2019, nguyên đơn bà Ngô Thị L có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án, yêu cầu anh Đ, chị Th trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 170m<sup>2</sup> thửa số 3555, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: NH, xã BN, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

*Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà L- Luật sư Vương Sơn H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà L.*

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Ngô Thị L kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật nên chấp nhận đơn kháng cáo của bà L để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà L thấy rằng:

Theo hồ sơ cấp giấy đất thì phần đất có 193,5 m<sup>2</sup> (lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 23,5 m<sup>2</sup>) thửa số 525, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 3555 tờ bản đồ số 11) tọa lạc tại ấp NH, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh do anh Trần Công Đ, chị Ngô Thị Kim Th nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn B.

Ngày 02/12/2010 anh Đ, chị Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L cho rằng tiền mua đất 150.000.000 đồng là của bà, vợ chồng anh Đ có hùn 01 cây vàng bán được 32.000.000 đồng, do bà L và chồng đang trong thời kì ly thân nên để cho vợ chồng anh Đ, chị Th đứng tên dùm. Anh Đ, chị Th thừa nhận phần tiền của anh chị 40.000.000 đồng, phần tiền của bà L 80.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất của ông B. Tại biên bản lấy lời khai ông Mai Văn B cũng xác định khi bán đất bà L và anh Đ đến nhà giao tiền nhưng không nhớ ai là người trực tiếp đưa, khi kí hợp đồng ông B kí với anh Đ, chị Th. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất có 193,5 m<sup>2</sup> là của bà L và vợ chồng anh Đ, chị Th cùng mua chung. Do đó, cần chia theo tỉ lệ tương ứng số tiền mà các bên đã bỏ ra để mua đất.

Về giá mua đất theo bà L trình bày: Bà mua đất của ông B với giá 150.000.000 đồng. Việc mua bán có làm giấy tay nhưng anh Đ và chị Th không thừa nhận. Anh Đ và chị Th trình bày mua đất của ông B với giá 125.000.000 đồng nhưng không có căn cứ. Việc mua đất của ông B 02 bên đương sự thừa nhận là đúng, nên căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với anh Đ chị Th với số tiền là 118.000.000 đồng là phù hợp. Như vậy, anh Đ và chị Th thừa nhận khi mua đất bà L bỏ ra số tiền 80.000.000 đồng, anh Đ chị Th bỏ ra số tiền 38.000.000 đồng.

Xét nhu cầu sử dụng đất do anh Đ, chị Th không có phần đất nào khác, anh Đ, chị Th mong muốn nhận đất để làm nhà ở, ngoài phần đất này anh chị không còn đất nào khác trong khi bà L đang có nhà đất nên cần giao phần đất đang tranh chấp cho anh Đ, chị Th. Anh Đ, chị Th có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L số tiền tương đương giá trị đất. Cụ thể: Giá đất là 1.055.543.000 đồng, bà L bỏ ra số tiền mua đất là 80.000.000 đồng tương đương với số tiền 715.622.373 đồng, anh Đ và chị Th bỏ ra số tiền mua đất là 38.000.000 đồng tương đương với số tiền 339.920.627 đồng.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị L. Không chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[4]. Án phí phúc thẩm: Bà L không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;  
Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2019/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 107, 111, 459, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 12; 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L đối với anh Trần Công Đ, chị Ngô Thị Kim Th.

Anh Trần Công Đ, chị Ngô Thị Kim Th được quyền sử dụng diện tích đất 193,5 m<sup>2</sup> (lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 23,5 m<sup>2</sup>) thửa số 525, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 3555 tờ bản đồ số 11) tọa lạc tại ấp NH, xã BN, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất ông T (thửa số 552) dài 40,10 m;
- Tây giáp đất ông T (thửa số 204) dài 37,31 m;
- Nam giáp đất bà L (có móng bê tông) dài 5,63 m;
- Bắc giáp đường ĐT 781 (hướng đi xã Phan) dài 5 m.

Buộc anh Trần Công Đ, chị Ngô Thị Kim Th có nghĩa vụ giao lại cho bà Ngô Thị L số tiền 715.622.373 (Bảy trăm mười lăm triệu sáu trăm hai mươi hai ngàn ba trăm bảy mươi ba) đồng.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Anh Đ, chị Th phải chịu 7.950.000 (Bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng. Bà L đã đóng tạm ứng nên buộc anh Đ, chị Th có nghĩa vụ trả lại bà Ngô Thị L số tiền 7.950.000 (Bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số

tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Bà Ngô Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Trần Công Đ, chị Ngô Thị Kim Th phải chịu 32.624.894 (ba mươi hai triệu sáu trăm hai mươi bốn ngàn tám trăm chín mươi bốn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. 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 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 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. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L không phải chịu.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GDKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Bình**