

Bản án số: 341/2019/DSPT

Ngày 13 tháng 8 năm 2019

*V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền
sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Văn Thành**

Các thẩm phán:

Ông **Đỗ Đình Thanh**

Ông **Đặng Văn Ý**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Lê Văn Duẩn**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Võ Chí Thiện**, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1487/2019/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1964 (có mặt)

Trú tại: Tổ 3, ấp Bình Phú, xã B Th, huyện Tr B, tỉnh Tây Ninh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Văn Ch, sinh năm 1960 (có mặt)

Nơi ĐKKHKT: Tổ 4, ấp Canh Lý, xã Nh Đ, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ liên lạc: số 188, đường G Ch, ấp G Ch, xã An Nhơn Tây, huyện C Ch, Thành phố Hồ Chí Minh

(Hợp đồng ủy quyền ngày 14-12-2016)

Bị đơn: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1958 (có mặt)

Trú tại: Ô3, ấp Bình Hòa, xã B Th, huyện Tr B, tỉnh Tây Ninh;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Tr B, tỉnh Tây Ninh

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn M, chức vụ: Chủ tịch ủy ban nhân dân Huyện;

Địa chỉ: số 03 Gia Long, khu phố Lộc A, thị trấn Tr B, huyện Tr B, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L, Chức vụ: Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân Huyện.

(Giấy ủy quyền ngày 28-5-2018, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.)

2. Ông Nguyễn Văn Thh, sinh năm 1966 (có mặt)

3. Bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1970

Cùng cư trú tại: Ấp B Th, xã B Th, huyện Tr B, tỉnh Tây Ninh

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1966 (có mặt)

(Giấy ủy quyền ngày 06-3-2017)

4. Anh Trần Công D, sinh năm 1979

Trú tại: Ấp Bình Ph, xã B Th, huyện Tr B, tỉnh Tây Ninh

5. Chị Trần Thị Thùy L, sinh năm 1981

6. Chị Trần Thùy D, sinh năm 1984

Cùng trú tại: Ô3, ấp Bình Hòa, xã B Th, huyện Tr B, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của anh D, chị L, chị D: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1958 (có mặt)

(Giấy ủy quyền ngày 22-3-2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Trần Thị Ng trình bày:

Trước đây cha ruột của bà là cụ Trần Văn Đôi nói miệng tặng cho bà và ông Thuông đất, trong đó cho bà diện tích đất 20.084 m², đã được Ủy ban nhân dân huyện Tr B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 018986 (sau đây viết tắt là QSDĐ), vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00949 QSDĐ/I6 ngày 06-11-1994, ông Thuông cũng được cha cho 5,1 ha đất, đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cùng thời điểm với bà, đất tọa lạc tại ấp Bình Phú, xã B Th, huyện Tr B, tỉnh Tây Ninh.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ bà cho anh trai là ông Thuông mượn canh tác thửa đất 2396 (thửa đất mới 532), diện tích 3.326 m², do anh em

ruột trong nhà nên việc cho mượn đất không làm giấy tờ.

Ngày 05-10-1995, cha bà lập tờ di chúc cho ông Thuông được trọn quyền sử dụng 5,10 ha đất đã đứng tên làm chủ và nhà ngói; phần bà được cho 2,0 ha đất, đã đứng tên làm chủ và nhà thiếc.

Năm 2008, bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Chánh, bà Nguyễn Thị Hạnh 02 ha đất, đã sang tên ông Chánh, bà Hạnh đứng tên diện tích 17.428 m² còn lại thửa 532 cho ông Thuông mượn đang canh tác lúa nên chưa sang tên vẫn còn trong giấy chứng nhận QSDĐ số 00949 QSDĐ/I6 bà đứng tên.

Đất được cha cho, ông Thuông chuyển nhượng khoảng 02 ha cho ông Thành, bà Sự trong đó có chuyển nhượng luôn thửa 532 nhưng chưa sang tên do đất đang tranh chấp.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Lưu Văn Chức trình bày:

Bà Nga được cha cho đất vào năm 1994, bà kê khai đăng ký được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 06-11-1994, diện tích 20.084 m², trong đó có thửa 532, thửa đất này giáp kênh, đất sâu nên bà Nga không sử dụng, cho ông Thuông mượn từ năm 1994. Ngày 05-10-1995, cụ Trần Văn Đồi lập di chúc cho bà Nga được trọn quyền sử dụng 02 ha đất đã đứng tên và làm chủ, ông Thuông được trọn quyền sử dụng 5,1 ha đất đã đứng tên và làm chủ.

Thửa đất tranh chấp trước khi được cho thì ông Thuông canh tác đến năm 2000, từ năm 2001 đến nay ông Thành sử dụng, bà Nga không có sử dụng thửa đất này. Ngoài tờ di chúc và giấy chứng nhận QSDĐ thì bà Nga không còn chứng cứ để chứng minh thửa đất số 2396 là của bà.

Ngoài ra, theo di chúc thì sau khi cụ Đồi chết, bà Nga được hưởng phần đất của cụ Đồi 3,2 ha (phần này không tranh chấp).

Bà Nga và người đại diện theo ủy quyền của bà Nga xác định bà Nga không có 03 thửa đất 440, 457, 458 và không chuyển nhượng 03 thửa đất này cho vợ chồng ông Chánh, bà Hạnh như ông Thuông trình bày; yêu cầu ông Thuông, ông Thành, bà Sự trả lại cho bà Nga diện tích đất 3.326 m², thửa 532, tờ bản đồ số 12 (thửa cũ là 2396, tờ bản đồ số 4) đo thực tế là 3.401 m².

Bị đơn, ông Trần Văn Th trình bày:

Ông được cha (cụ Trần Văn Đồi) cho canh tác 05 ha đất từ năm 1983, sau đó năm 1994 được cha nói miệng cho đất (là phần ông đang canh tác) nên ông kê khai đăng ký được UBND huyện Tr B cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào sổ số 01184 QSDĐ/450908 ngày 15-5-1996, diện tích 50.079 m² do ông đứng tên; bà Nga cũng được cha cho 02 ha đất, bà Nga kê khai đăng ký được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ; năm 1995 cha ông lập di chúc cho đất.

Quá trình kê khai, đăng ký bà Nga kê khai sót thửa 2194 (thửa cũ) nên chưa

được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, năm 2008 bà Nga chuyển nhượng 02 ha đất được cấp giấy QSDĐ ngày 06-11-1994 cho bà Hạnh, ông Chánh có luôn thửa 532 nhưng bà Hạnh biết thửa đất này do ông canh tác từ lâu nên không chịu mua, nói với bà Nga kêu ông đổi đất cho đủ 02 ha mới mua. Sau đó, bà Nga kê khai đăng ký bổ sung thửa sót để bán cho bà Hạnh đủ 02 ha, biết được việc bà Nga kê khai sót thửa 2194 là do bà Hạnh nói, ông liên hệ cán bộ địa chính xã được biết bà Nga kê khai đăng ký sót thửa 2194, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299) theo bản đồ lưới 2005 là thửa 440, 457, 458 tờ bản đồ số 12, diện tích 3.112 m²; bà Nga đã chuyển nhượng cho ông Chánh, bà Hạnh 03 thửa đất 440, 457, 458 tổng diện tích 3 thửa là 3.112 m². Như vậy bà Nga đã chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng ông Chánh, bà Hạnh 17.428 m² + 3.112 m² = 20.540 m² đủ diện tích đất được cha cho 02 ha.

Nay bà Nga kiện đòi ông trả thửa đất 532, diện tích 3.326 m² đo thực tế là 3.401 m² (20.540 m² + 3.401 m² = 23.941 m²) là dư đất so với đất được cha cho nên ông không đồng ý trả đất cho bà Nga.

Thửa đất cấp giấy nhằm là thửa 2396 (thửa mới 532) nhưng bà Nga không chịu trả cho ông, ông không mượn đất của bà Nga như bà Nga khai vì ông cũng được cha cho nhiều đất (05 ha) canh tác không hết. Năm 2000 ông nói miệng cho vợ chồng ông Thành, bà Sự thuê đất khoảng 02 ha có luôn thửa đất mà bà Nga tranh chấp, năm 2006 chuyển nhượng cho ông Thành, bà Sự hết đất đã cho thuê, đã sang tên và ông Thành, bà Sự được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 17-12-2008, diện tích 19.365 m², còn thửa 532 chưa sang tên do đang tranh chấp với bà Nga.

Ngày 15-01-2018 ông có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ do bà Nga đứng tên thửa cũ 2396, tờ bản đồ số 4 (thửa mới là 532, tờ bản đồ số 12) do thửa đất này ông được cha cho, ông canh tác sử dụng từ năm 1983, năm 2000 cho thuê, năm 2006 chuyển nhượng cho ông Thành, bà Sự nhưng UBND huyện Tr B cấp nhằm thửa này vào giấy chứng nhận QSDĐ của bà Nga; đồng thời yêu cầu công nhận QSDĐ cho ông đứng tên thửa đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn Thành trình bày:

Vợ chồng ông thuê đất của ông Thuông năm 2000 canh tác đến năm 2006 thì nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H 02421 ngày 17-12-2008, diện tích 19.365 m², riêng thửa 532 đang tranh chấp nên chưa sang tên được, khi nhận chuyển nhượng và canh tác đất có luôn thửa tranh chấp nhưng vợ chồng ông không biết cấp nhằm thửa như ông Thuông khai, sau này mới biết. Thửa đất này có thay đổi hiện trạng so với trước đây do trong quá trình sử dụng ông đã phá bỏ bờ ruộng giáp các thửa 544, 517 (nhận chuyển nhượng của ông Thuông) cào đất xuống thửa 544, 517 cho dễ canh

tác, do thửa 532 là đất gò cao, các bờ ruộng còn lại vẫn như cũ không thay đổi, quá trình vợ chồng ông sử dụng đất bà Nga có đất ruộng giáp ranh nhưng không có ý kiến gì cả.

Nếu Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nga thì ông yêu cầu ông Thuông trả lại cho vợ chồng ông số tiền trị giá thửa đất là 120.000.000 đồng. Nếu Tòa chấp nhận yêu cầu của ông Thuông thì việc sang tên QSDĐ thửa tranh chấp không yêu cầu giải quyết trong vụ án này để ông Thuông và vợ chồng ông tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên.

Ủy ban nhân dân huyện Tr B do đại diện theo ủy quyền, ông Nguyễn Văn Lam trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 3.326 m², thửa 532, tờ bản đồ số 12, theo bản đồ 299 là thửa 2396, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp Bình Phú có nguồn gốc là của cụ Trần Văn Đôi. Khoảng năm 1983 ông Thuông lập gia đình thì cụ Đôi cho ông Thuông trực tiếp sử dụng số đất này, đến năm 2006 thì bán đất cho vợ chồng ông Thành, bà Sự.

Ngày 08-6-1994 bà Nga làm đơn xin đăng ký QSDĐ diện tích 20.084 m², gồm các thửa: 2395, 2396, 2394, 2191, 2397, 2398, 2399, 2415, 2416, 2414 tờ bản đồ số 4; ngày 06-11-1994 bà Nga được UBND huyện Tr B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00949 QSDĐ/I6, diện tích 20.084 m².

Ngày 27-3-2008 bà Nga làm đơn xin điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ từ bản đồ 299 sang bản đồ 2005 gồm các thửa: 478, 494, 532, 533, 534, 545, 556, 557 tờ bản đồ số 12, diện tích 20.754 m².

Sau khi lập thủ tục điều chỉnh diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ thì bà Nga chuyển nhượng 02 ha đất này cho vợ chồng ông Chánh, bà Hạnh giá 220.000.000 đồng/ha.

Ngày 31-3-2008 bà Nga lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Chánh diện tích 17.428 m² gồm các thửa: 478, 494, 533, 534, 545, 556, 557, tờ bản đồ số 12 đến ngày 09-4-2008, ông Chánh và bà Hạnh được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H02118. Còn lại thửa 532 bà Hạnh không đồng ý nhận chuyển nhượng vì thửa này không liền ranh, hơn nữa bà biết thửa này ông Thuông đang sử dụng. Diện tích đất khoảng 30 cao do bà Nga bán cho bà Hạnh nằm tại thửa 457, 458, 440 tờ bản đồ số 12, diện tích 3.112 m² nhưng bà Nga chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, vì vậy hai bên thống nhất đăng ký bổ sung để đủ diện tích chuyển nhượng theo thỏa thuận 02 ha.

Ngày 15-8-2008 bà Nga lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 440, diện tích 1.477 m² cho ông Chánh, hai thửa 457, 458 diện tích 1.636 m² bà Nga giao bà Hạnh đăng ký cấp mới và được UBND huyện Tr B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số

H02334, H02335 ngày 08-9-2008. Tổng diện tích đất bà Nga chuyển nhượng cho bà Hạnh, ông Chánh là 20.540 m², còn lại thửa đất 532, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.326 m² vẫn nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà Nga.

Căn cứ khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 quy định: “Người sử dụng đất ổn định, được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận QSDĐ”.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993; điểm b khoản 2 Điều 18 của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007, thì bà Nga kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 2396, diện tích 3.087 m², tờ bản đồ số 4, và làm đơn điều chỉnh sang thửa mới 532, diện tích 3.326 m² tờ bản đồ 12 là không đúng đối tượng và quy định của pháp luật. Ông Thuông yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ bà Nga đứng tên thửa 532, diện tích 3.326 m² tờ bản đồ 12 (thửa cũ 2396, tờ bản đồ số 4, bản đồ 299) và đồng thời công nhận QSDĐ cho ông Thuông là có cơ sở.

Anh Trần Công Danh, chị Trần Thị Thùy Linh, chị Trần Thùy Diệu thống nhất ý kiến của ông Thuông, không đồng ý trả thửa đất trên cho bà Nga, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà Nga đối với thửa đất này, đồng ý công nhận QSDĐ thửa đất 532 cho ông Thuông.

Quá trình giải quyết ông Chúc, ông Thuông và ông Thành thống nhất thửa đất tranh chấp đo thực tế là 3.401 m², trị giá 120.000.000 đồng, không yêu cầu định giá.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ng về việc yêu cầu ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Ngọc Sự, ông Nguyễn Văn Thành trả lại phần đất diện tích đất 3.326 m² đo thực tế là 3.401 m², thửa cũ 2396 (thửa mới 532) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nga đứng tên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Th đối với bà Trần Thị Ng về việc “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 018986 (số vào sổ 00949) do Ủy ban nhân dân huyện Tr B cấp ngày 06-11-1994, bà Trần Thị Ng đứng tên đối với thửa 2396, tờ bản đồ số 4.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.401 m², thửa 532, tờ bản đồ số 12 (thửa cũ 2396, tờ bản đồ số 4) cho ông Trần Văn Th. Đất tọa lạc tại ấp Bình Phú, xã B Th, huyện Tr B, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ kèm theo).

Ghi nhận ông Nguyễn Văn Thành không yêu cầu giải quyết việc ông Thuông sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông và bà Sự đứng tên thửa đất

532 trên trong vụ án này, để hai bên tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền sang tên QSDĐ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bà Trần Thị Ng giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nga vì phần đất tranh chấp 3.401 m² thuộc thửa 532, tờ bản đồ số 12 (thửa cũ 2396, tờ bản đồ số 4) nằm trong diện tích 2ha đất của bà Nga được cha là cụ Đôi cho theo di chúc.

Trong phần tranh luận, đại diện theo ủy quyền của bà Nga trình bày, thửa 532, tờ bản đồ số 12 là của bà Nga nằm trong diện tích 2 ha đất được cha là cụ Trần Văn Đôi cho theo di chúc. Thửa 2194 là đất của bà Nga đã chuyển nhượng cho bà Hạnh. Thửa 532 không nằm trong diện tích của ông Thuông nhưng ông Thuông đã chuyển nhượng cho ông Thành và bà Sự. Phần đất này bà Nga cho ông Thuông mượn canh tác và có sự trao đổi nhưng ông Thuông không thừa nhận.

Ông Thuông trình bày, ông được cha (cụ Trần Văn Đôi) cho canh tác 05 ha đất từ năm 1983, sau đó năm 1994 được cha nói miệng cho đất (là phần ông đang canh tác) diện tích 5,1 ha; còn bà Nga cũng được cha cho 02 ha đất. Thửa 532 ông đang canh tác nhưng bà Nga kê khai đăng ký, còn thửa 2194 (thửa cũ) là của bà Nga nhưng khi bà Nga chuyển nhượng 2ha đất cho bà Hạnh thì mới biết kê khai sót thửa 2194. Sau đó, bà Nga kê khai đăng ký bổ sung thửa 2194 (cũ) nay thành 03 thửa đất 440, 457, 458 tờ bản đồ số 12, tổng diện là 3.112 m², đã chuyển nhượng cho ông Chánh, bà Hạnh nên phần diện tích 2ha của bà Nga đã bán hết cho bà Hạnh, còn thửa 532 nằm trong phần đất ông được cha cho từ trước, không ai mượn, không ai mượn, vì cha cho mượn từ trước.

Bà Nga trình bày, thửa 532 là của bà nhưng cho ông Thuông mượn, còn phần đất được cha cho, sau khi bán cho bà Hạnh thì phần đất còn lại là thửa 532. Anh Thuông nói đã canh tác từ năm 1983 là không đúng vì đất đã đưa vào Hợp tác xã và đến năm 1994 cha mới cho đất.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu, về tố tụng Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, bà Nga kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nga, là không có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bà Nga, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Phần đất tranh chấp diện tích 3.326 m², thửa 532, tờ bản đồ số 12, (thửa cũ

là thửa 2396 tờ bản đồ số 4) tọa lạc tại ấp Bình Phú, xã B Th, huyện Tr B, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc của cụ Trần Văn Đồi để lại.

Theo ông Thuông, khoảng năm 1983 ông Thuông lập gia đình thì cụ Đồi cho ông Thuông trực tiếp sử dụng số đất này, đến năm 2006 thì ông Thuông bán đất cho vợ chồng ông Thành, bà Sự.

Ngày 08-6-1994 bà Nga làm đơn xin đăng ký QSDĐ diện tích 20.084 m², gồm các thửa: 2395, **2396**, 2394, 2191, 2397, 2398, 2399, 2415, 2416, 2414, tờ bản đồ số 4; ngày 06-11-1994 bà Nga được UBND huyện Tr B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00949 QSDĐ/I6, diện tích **20.084** m².

Ngày 27-3-2008 bà Nga làm đơn xin điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ từ bản đồ 299 sang bản đồ 2005 gồm các thửa: 478, 494, **532**, 533, 534, 545, 556, 557 tờ bản đồ số 12, diện tích **20.754** m².

Sau khi lập thủ tục điều chỉnh diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ thì bà Nga chuyển nhượng 02 ha đất này cho vợ chồng ông Chánh, bà Hạnh giá 220.000.000 đồng/ha.

Ngày 31-3-2008 bà Nga lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Chánh diện tích **17.428** m² gồm các thửa: 478, 494, 533, 534, 545, 556, 557, tờ bản đồ số 12 đến ngày 09-4-2008 ông Chánh và bà Hạnh được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H02118.

Ngày 15-8-2008 bà Nga lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 440, diện tích 1.477 m² cho ông Chánh, hai thửa 457, 458 diện tích 1.636 m² bà Nga giao bà Hạnh đăng ký cấp mới và được UBND huyện Tr B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02334, H02335 ngày 08-9-2008.

Tổng diện tích đất bà Nga chuyển nhượng cho bà Hạnh, ông Chánh là 20.540 m² gồm các thửa 478, 494, 533, 534, 545, 556, 557, 457, 458, 440 tờ bản đồ số 12, còn lại thửa đất 532, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.326 m² bà Hạnh không đồng ý nhận chuyển nhượng vì thửa này không liên ranh, hơn nữa bà biết thửa này ông Thuông đang sử dụng.

Bà Nga khởi kiện đòi ông Thuông trả lại thửa đất 2396 (thửa mới 532) đo thực tế là 3.401 m² như vậy là dư diện tích so với di chúc của cụ Đồi cho bà Nga 02 ha đất. Hơn nữa, ông Thuông là người quản lý, sử dụng trên thực tế và bà Nga không chứng minh được việc cho ông Thuông mượn đất. Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của bà Nga, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thuông, công nhận quyền sử dụng diện tích đất này cho ông Thuông, là có cơ sở.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ng và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nga phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ng về việc yêu cầu ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Ngọc Sự, ông Nguyễn Văn Thành trả lại phần đất diện tích đất 3.326 m² đo thực tế là 3.401 m², thửa cũ 2396 (thửa mới 532) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nga đứng tên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Th đối với bà Trần Thị Ng về việc “Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 018986 (số vào sổ 00949) do Ủy ban nhân dân huyện Tr B cấp ngày 06-11-1994, bà Trần Thị Ng đứng tên đối với thửa 2396, tờ bản đồ số 4.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.401 m², thửa 532, tờ bản đồ số 12 (thửa cũ 2396, tờ bản đồ số 4) cho ông Trần Văn Th. Đất tọa lạc tại ấp Bình Phú, xã B Th, huyện Tr B, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Sáu (ao) thửa 533 dài: 3,96 m + 6,67 m + 60,79 m + 7,87 m.

Tây giáp thửa 517, thửa 544 (đất của ông Thành nhận chuyển nhượng của ông Thuông hiện không có bờ ruộng) dài: 8,59 m + 78,72 m.

Nam đất ruộng của bà Trần Thị Lệ Hằng dài: 5,52 m + 13,58 m + 4,68 m.

Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Thành thửa 493, 478 dài: 26,57 m + 29,47 m + 4,24 m + 3,79 m (có sơ đồ kèm theo).

Ghi nhận ông Nguyễn Văn Thành không yêu cầu giải quyết việc ông Thuông sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông và bà Sự đứng tên thửa đất 532 trên trong vụ án này, để hai bên tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền sang tên QSDĐ theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Ng phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà Nga đã nộp theo Biên lai thu số 0000773 ngày 14/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Đặng Văn Thành