

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 160/2025/DS-PT

Ngày 27-3-2025

V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, 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: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy;

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Hồng Vân

2. Bà Võ Thị Hồng Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 768/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12
năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 221/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm
2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2025/QĐ-PT ngày
10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1970; cư trú tại: số nhà G,
khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh Nguyễn Đức C, sinh
năm 1985; cư trú tại: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (có
mặt)

- Bị đơn: ông Dương Công T, sinh năm 1933; cư trú tại: số nhà B, tổ B,
ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (đã chết ngày 15/9/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn:

1. Ông Dương Thái H1, sinh năm 1974; địa chỉ: khu phố H, phường H,
thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

2. Bà Dương Thị Kim H2, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số H đường H, Khu phố D, Phường C, Thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3. Bà Dương Thị Kim C1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của anh H1, chị C1, chị H2: Ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1969; địa chỉ: Số A Hẻm H, đường C, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

4. Ông Dương Thế D, sinh năm 1973 (chết ngày 19/6/2024)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D:

+ Chị Dương Thị Thùy T1, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

+ Anh Dương Hoàng V, sinh năm 2003; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1949; cư trú tại: ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1962; cư trú tại: ấp T, xã M, huyện T, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông C2, ông H3: anh Nguyễn Đức C, sinh năm 1985; cư trú tại: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3. Ông Phan Hữu T3, sinh năm 1981; Vợ là bà Lê Phương Hồng N, sinh năm 1981;

Cùng cư trú tại: khu phố C, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Phan Hữu T3, sinh năm 1981; cư trú tại: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

4. Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1971; cư trú tại: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt).

- Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Bá H, là nguyên đơn; và ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2, bà Dương Thị Kim C1 là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Dương Công T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 29/11/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Bá H và người đại diện theo ủy quyền của ông H là anh Nguyễn Đức C trình bày:

- Ngày 09/9/2019 Chủ tịch UBND Thành phố T ban hành Quyết định số 725/QĐ- UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của ông T số AK690643 do UBND Thị xã T (nay là Thành phố T) đã cấp cho ông Dương Công T ngày 13/9/2007. Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 93, diện tích 1266,94m²; đất tọa lạc tại khu phố E, phường A, Thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ông Dương Công T khởi kiện Quyết định hành chính 725/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của Chủ tịch UBND Thành phố T.

- Ngày 20/11/2019 Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành bản án số 26/2019/HC-ST: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Dương Công T về việc yêu cầu hủy quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của Chủ tịch UBND Thành phố T.

- Ngày 28/8/2020 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm ban hành bản án số 467/HC-PT quyết định chấp nhận đơn kháng cáo của ông T:

+ Sửa bản án sơ thẩm số 26/2019/HC-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

+ Chấp nhận Yêu cầu khởi kiện của ông T hủy Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của Chủ tịch UBND Thành phố T.

Ngày 30/8/2022 Tòa án nhân dân tối cao Hà Nội ban hành bản án số 29/2022/HC-GĐT: Hủy bản án hành chính phúc thẩm số 467/2020/HC-PT ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm hành chính số 26/2019/HC-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, có nội dung “Đồng thời yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ được thực hiện theo luật đất đai trên cơ sở đảm bảo quyền lợi cho người sử dụng đất.”

- Trong thời gian giải quyết vụ kiện, ông Dương Công T chuyển nhượng QSDĐ diện tích đất 1266,94m² ” nêu trên cho vợ chồng ông Phan Hữu T3 và bà Lê Thị Hồng N1 là sai quy định pháp luật vì tại thời điểm này ông H vẫn còn quản lý sử dụng đất, minh chứng là vẫn xây dựng nhà cửa và sản xuất kinh doanh trên đất.

Vì các lý do trên, yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh giải quyết như sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1266,94m² nêu trên giữa ông Dương Công T với vợ chồng ông Phan Hữu T3, bà Lê Thị Hồng N1.

- Công nhận QSDĐ diện tích đất 1266,94m thửa đất số 59, tờ bản đồ số 93, đất tọa lạc tại khu phố E, phường A, Thành phố T, tỉnh Tây Ninh nêu trên cho tôi (Nguyễn Bá H) đang sử dụng, được tiếp tục sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn Á và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn trình bày:

Phần đất có diện tích 1.266,94m², thửa đất số 59, tờ bản đồ số 93, tọa lạc tại khu phố E, phường A, thành phố T, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/9/2007 do ông Dương Công T đứng tên chủ sử dụng, có nguồn gốc của ông Dương Văn K (cụ K chết năm 1953) để lại, sau khi cụ K qua đời thì chị của ông là bà Dương Thị N2 quản lý, năm 1976, ông T tập kết từ miền bắc trở về, bà Dương Thị N2, ông Dương Văn Đ giao lại cho ông T quản lý diện tích khoảng 1.500m².

Khoảng năm 1978-1979 ông Dương Công T có đến U kê khai đăng ký nhưng được chính quyền cho biết đất mồ mả nhưng ông T vẫn quản lý trồng xen các loại hoa màu trên đất trống, đến năm 2006 nhà nước có chủ trương giải tỏa mồ mả khu vực này; sau khi giải tỏa xong, UBND thị xã T cho kê khai đăng ký nhưng phải đảm bảo các điều kiện về trình tự thủ tục theo quy định pháp luật, khi cán bộ địa chính đến đo đạc cấp giấy cho ông Dương Công T, lúc này có bà Nguyễn Thị A và các con của bà A xem, chứng kiến, khi hoàn thành các thủ tục niêm yết công khai tại địa phương (U), ông Dương Công T thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định, đến ngày 13/9/2007, ông Dương Công T được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Khi còn sống Bà Nguyễn Thị A khiếu nại cho rằng UBND thị xã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Dương Công T không đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ việc, UBND thành phố T đã ban hành nhiều văn bản khẳng định việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Dương Công T là đúng quy định của pháp luật và đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất nêu có yêu cầu giải quyết tranh chấp thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Ngày 30/6/2016, ông Dương Công T có đơn kiến nghị về việc giải quyết khiếu nại trái quy định của pháp luật đối với đơn khiếu nại của bà: Nguyễn Thị Anh. Cơ quan chuyên môn tiến hành giải quyết khiếu nại khi vụ việc chưa được thụ lý theo quy định; thời hiệu khiếu nại đã hết. Ngày 06/7/2016, thành ủy T5 có công văn 205-CV/VPTU về việc chuyển đơn của công dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

Liên quan đến nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Thị A, thì trước đây ngày 05/02/2015 Chủ tịch UBND thành phố đã có văn bản số: 54/KL-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Công T; phần đất tọa lạc tại khu phố E, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Do vậy, ông Dương Công T cho rằng Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của UBND thành phố T về việc thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AK690643, sổ vào sổ H03720/p1, diện tích 1.266,94m, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 93, tọa lạc tại khu phố E, phường A, thành phố T, do UBND thị xã nay là thành phố T cấp cho ông Dương Công T là quyết định không đúng pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Công T.

Ông Dương Công T đã khởi kiện hành vi hành chính của Chủ tịch UBND thành phố T, vì đã có hành vi ban hành Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 09/9/2019, trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm, ông Dương Công T kháng cáo về Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 28/8/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm; kết quả: Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Công T; sửa bản án sơ thẩm số 26/2019/HC-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện ông Dương Công T. Hủy Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của UBND thành phố T. Về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK690643, sổ vào sổ H03720/p1, diện tích 1.266,94m, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 93, tọa lạc tại khu phố E, phường A, thành phố T, do UBND thị xã nay là thành phố T.

Ngày 06 tháng 10 năm 2020, Ông Dương Công T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Hữu T4, Hợp đồng đã được Văn phòng C3 chứng thực

Ngày 09 tháng 11 năm 2021, UBND thành phố T đã ban hành quyết định số 179/QĐ-UBND về việc hủy Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của UBND thành phố T.

Ý kiến của ông Dương Công T là không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Hữu T3 trình bày:

Vợ chồng ông có ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông Dương Công T vào ngày 06-10-2020 tại Văn phòng C3, tại huyện D, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 3634, quyển số 08/TP/CC - SCC/HĐGD để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.155,4 m², thửa đất số 59, tờ bản đồ 93, tọa lạc tại khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Đến ngày 30-12-2021 vợ chồng ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 352571, sổ vào sổ cấp GCN : CS11337 đối với phần đất diện tích 1.155,4 m², thửa đất số 59, tờ bản đồ 93. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1 tỷ 100 triệu đồng. Vợ chồng ông đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông T.

Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông không bị ngăn cản, nhưng sau khi có Quyết định giám đốc thẩm thì có ông H phá nhổ hàng rào mà vợ chồng ông rào quanh đất. Ngoài ra ông H còn trồng cây, khoan giếng, dựng nhà tạm trên đất.

Ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, nhổ tất cả các cây trồng mà ông H đã trồng trên đất, di dời nhà tạm.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Phương Hồng N trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Phan Hữu T3.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành P trình bày

Ông và ông Phan Hữu T3 quen biết nhau do làm chung công ty. Ông có cho ông T3, bà N vay số tiền 800.000.000 đồng, mục đích vay để đáo hạn Ngân hàng. Thời hạn vay từ ngày 17/01/2023 đến ngày 17/01/2024, không có thỏa thuận lãi suất. Khi vay, ông T3, bà N có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 352571, số vào sổ cấp GCN: CS11337 cấp cho ông T3, bà N ngày 18/01/2022.

Trong vụ án này ông không có tranh chấp và không có yêu cầu gì.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C2 và ông Nguyễn Văn H3 là anh Nguyễn Đức C trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

**** Bản án sơ thẩm dân sự số 221/2024/DSST ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh đã tuyên xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị S với anh Phan Hữu T3, chị Lê Phương Hồng N.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Dương Công T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu T3, bà Lê Phương Hồng N về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Bá H.

2. Buộc ông Nguyễn Bá H có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản, cây trồng gắn liền với đất để giao lại cho ông Phan Hữu T3, bà Lê Phương Hồng N phần đất diện tích 1.266,94m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.162,2m²) thuộc thửa 59, tờ bản đồ 93, tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường bê tông dài 56,58m;

Hướng Tây giáp thửa 58, 57, 68 dài 49,23m

Hướng Nam giáp thửa 102 dài 36,65m

Hướng Bắc giáp đường bê tông dài 12,24m

(Vị trí, mốc giới, tứ cận thửa đất có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Dương Công T là anh Dương Thái H1, chị Dương Thị Kim H2, chị Dương Thị Kim C1, chị

Dương Thị Thùy T1, anh Dương Hoàng V, bà Nguyễn Kim T2 phải thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết ông Dương Công T để lại cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Bá H số tiền 2.870.634.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự

- Yêu cầu Kháng nghị: Ngày 18/10/2024, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh ban hành Quyết định kháng nghị số 15/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh hủy bản án sơ thẩm dân sự số 221/2024/DS-ST ngày 03/10/ 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh. Lý do: quan hệ tranh chấp trong vụ án này, ngoài yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn có tranh chấp di sản thừa kế nhưng Tòa án không đưa đầy đủ hàng thừa kế tham gia tố tụng; do ông T đã chết, Tòa án đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T tham gia tố tụng, tuy nhiên phần quyết định của bản án lại tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H đối với ông Dương Công T, tuyên ông Dương Công T phải chịu chi phí tố tụng, ông D1 công Tâm được miễn án phí sơ thẩm dân sự là không đúng. Tòa án xác định ông Phan Hữu T3 bà Lê Phương Hồng N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với ông Nguyễn Bá H nhưng phần Quyết định tuyên chấp nhận yêu cầu “khởi kiện” của ông T3 bà N là không chính xác. Buộc ông Nguyễn Bá H có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản, cây trồng gắn liền với đất để giao lại cho ông Phan Hữu T3 bà Lê Phương Hồng N phần đất diện tích 1.266,94m², nhưng không tuyên rõ ông H phải di dời cụ thể tài sản nào, đặc điểm, số lượng dẫn đến không thể thi hành án được. Ngoài ra, bản án còn xác định giá trị phần đất tranh chấp không đúng dẫn đến phần quyết định tuyên buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Dương Công T liên đới trả cho ông Nguyễn Bá H số tiền 2.870.634.000đ là không chính xác (biên bản định giá tài sản ghi giá đất thực tế khoảng 220 triệu đồng đến 250 triệu đồng /mét ngang là không cụ thể).

- Yêu cầu kháng cáo:

+ Ngày 17/10/2024, ông Nguyễn Bá H có đơn kháng cáo, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị S với ông Phan Hữu T3, bà Lê Phương Hồng N, ông yêu cầu được nhận quyền sử dụng đất.

+ Ngày 15/10/2024, Ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2 và bà Dương Thị Kim C1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tây Ninh rút một phần kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân Thành phố Tây Ninh về việc bỏ lọt người tham gia tố tụng vì đã hết thời hiệu chia thừa kế, hơn nữa những người kế thừa quyền và

nghĩa vụ của hàng thừa kế thứ nhất đều có ghi ý kiến và không tranh chấp Di sản thừa kế; về việc xác định giá trị quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng mức giá đã định theo biên bản định giá hợp pháp; phần quyết định của bản án ghi chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H đối với ông Dương Công T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Dương Công T là đúng quy định, không vi phạm... Giữ và bảo vệ một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Tây Ninh về việc đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm của TAND Thành phố Tây Ninh theo hướng buộc ông Nguyễn Bá H đi đòi tài sản, cây trồng gắn liền với đất, bao gồm nhà tạm, kết cấu, các loại cây trồng đúng theo biên bản định giá lập ngày 08/8/2023 để đảm bảo thi hành án.

+ Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bá H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị S với ông Phan Hữu T3, bà Lê Phương Hồng N, do là hợp đồng giả tạo nhằm tẩu tán tài sản.

+ Đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Dương Công T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu xác định quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là của ông Dương Công T, và việc ông T bà S chuyển nhượng cho ông Phan Hữu T3, bà Lê Phương Hồng N là hợp pháp, ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2 và bà Dương Thị Kim C1 không đồng ý thanh toán lại giá trị đất cho ông Nguyễn Bá H.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Thay đổi, bổ sung nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Tây Ninh, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị S với ông Phan Hữu T3, bà Lê Phương Hồng N là hợp pháp, đúng quy định, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T bà S là anh Dương Thái H1, chị Dương Thị Kim H2, chị Dương Thị Kim C1, chị Dương Thị Thùy T1, anh Dương Hoàng V, bà Nguyễn Kim T2 phải thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết ông Dương Công T để lại cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Bá H số tiền 2.870.634.000 đồng là thiếu sót, cần phải tuyên thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị S để lại...và tuyên buộc ông Nguyễn Bá H có nghĩa vụ đi đòi toàn bộ tài sản, cây trồng gắn liền với đất để giao lại cho ông Phan Hữu T3, bà Lê Phương Hồng N phần đất diện tích 1.266,94m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.162,2m²) thuộc thửa 59, tờ bản đồ 93, tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, nhưng không nêu cụ thể tài sản gì, kết cấu như thế nào, cũng như không nêu cụ thể các loại cây trồng... Như biên bản định giá xác định là có sai sót, khó thi hành án.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh do Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có thay đổi nội dung; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bá H; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2 và bà Dương Thị Kim C1 sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh hợp lệ theo quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Kháng cáo của ông Nguyễn Bá H; kháng cáo của ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2 và bà Dương Thị Kim C1 hợp lệ theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, do Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh thay đổi nội dung kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm dân sự của TAND Thành phố Tây Ninh, thấy rằng:

Việc Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh Tây Ninh rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Tây Ninh và thay đổi nội dung kháng nghị là đề nghị sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh theo hướng người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị S phải thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị S để lại cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Bá H số tiền 2.870.634.000 đồng là phù hợp với biên bản định giá ngày 08/8/2023 (Bút lục 91,92) giá đất thực tế là 235 triệu đồng/ mét ngang, 2.470.000đ/m², ngoài ra buộc ông Nguyễn bá H di dời tài sản trên đất bao gồm: 98 cây tràm trên đất có đường kính gốc khoảng 08cm x 15.000đ/1 cây = 1.470.000đ, 01 giếng khoan sâu 32m, trị giá 3.000.000đ, nhà tạm nền đất, lợp tol cũ, vách tol, cột cây, gác cây bạch đàn cũ trị giá 2.000.000đ, 02 cây cóc từ 02 đến 03 năm tuổi, trị giá 125.000đ = 250.000đ; 02 cây mận từ 01 đến 03 năm tuổi, trị giá 202.000đ/1 cây = 404.000đ; 03 cây mít từ 02 đến 03 năm tuổi x 400.000đ/1 cây = 1.200.000đ; 03 cây xoài từ 01 đến 03 năm tuổi x 575.000đ/1 cây = 1.750.000đ là đúng pháp luật.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị có thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Tây Ninh.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Bá H thấy rằng: Phần đất tranh chấp có diện tích 1.266,94m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 93, tọa lạc tại khu phố E, phường A, thành phố T, nguồn gốc là của cụ Dương Đăng K1 (chết năm 1950), và cụ Nguyễn Thị Đ1 (chết năm 1945), tính đến ngày 10/9/2020 đã hết thời hiệu chia thừa kế, hơn nữa quá trình giải quyết tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị A (mẹ ông H) là em ruột ông Dương Công T với ông Dương Công T, bằng nhiều bản án có hiệu lực pháp luật. Trong vụ án này, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã có làm việc đầy đủ với tất cả những người con của những ông bà thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ K1 và cụ Đ1, mọi người đều xác định không tranh chấp di sản thừa kế của cụ K1 và cụ Đ1. Do đó, có căn cứ xác định quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên là của bà Nguyễn Thị A và các con của bà A đồng ý giao cho ông Nguyễn Bá H quản lý, sử dụng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện từ năm 2012 đến năm 2019 bà Nguyễn Thị A và ông Dương Công T liên tục tranh chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Bản án số 467/2020/HC-PT ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã Quyết định hủy Quyết định số 725/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 690643 cấp cho ông Dương Công T ngày 13/9/2007. Bản án có hiệu lực pháp luật, ngày 06/10/2020 vợ chồng ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Phan Hữu T3 và bà Lê Phương Hồng N, do đến ngày 09/11/2021 UBND Thành phố T mới ban hành Quyết định số 179/QĐ-UBND về việc hủy Quyết định số 725 ngày 09/9/2019 của UBND Thành phố T, ngày 30/12/2021 ông T3 bà N được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 352571, sổ vào sổ GCN: CS11337.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Công T bà Nguyễn Thị S với ông Phan Hữu T3 bà Lê Phương Hồng N là hợp pháp, ngay tình và đúng quy định của pháp luật, trong thời điểm bản án phúc thẩm hành chính có hiệu lực pháp luật, ông T3 bà N đã nhận quyền sử dụng đất, đã xây dựng hàng rào quanh đất. Tuy nhiên, sau khi có Quyết định Giám đốc thẩm số 29/2022/HC-GĐT ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân Tối cao đã hủy bản án phúc thẩm hành chính số 467/2020/PT-HC của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án Hành chính sơ thẩm số 26/2019/ST-HC ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, là bác yêu cầu khởi kiện của ông Dương Công T, giữ nguyên Quyết định số 725/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 690643 cấp cho ông Dương Công T ngày 13/9/2007 thì ông Nguyễn Bá H mới thực hiện việc tháo dỡ hàng rào do ông T3 bà N xây dựng và không cho ông T3 bà N sử dụng đất. Ông T3 bà N khởi kiện yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại chi phí xây dựng hàng rào, nhưng sau đó ông T3 bà N rút yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không đặt ra xem xét.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Công T bà Nguyễn Thị S với ông Phan Hữu T3 bà Lê Phương Hồng N; Tuy nhiên ông H khởi kiện ông Dương Công T tranh chấp quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận, nhưng do ông T bà S đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông T3 bà N Hùng ngay tình, hợp pháp nên ông T bà S phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông H là phù hợp, ông T bà S đã chết nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T bà S phải thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết là ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị S để lại cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Bá H số tiền 2.870.634.000 đồng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Dương Công T bà Nguyễn Thị S gồm ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2, bà Dương Thị Kim C1 về việc không đồng ý thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá H.

Thông nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa là chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Tây Ninh, không chấp nhận kháng cáo ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2, bà Dương Thị Kim C1, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bá H, sửa bản án sơ thẩm về việc buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị S thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị S để lại cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Bá H số tiền 2.870.634.000 đồng.

[3] Về án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông H được Tòa án chấp nhận một phần, sửa án sơ thẩm nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông H không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự, yêu cầu kháng cáo của ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2, bà Dương Thị Kim C1 không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng nghị số 15/QĐ-VKS-DS ngày 18/10/2024 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bá H

3. Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2, bà Dương Thị Kim C1

4. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 221/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2024, của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Điều 74, Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 133, 610, 611, 612, 623, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

4.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Dương Công T, bà Nguyễn Thị S với ông Phan Hữu T3, bà Lê Phương Hồng N.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Dương Công T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phan Hữu T3, bà Lê Phương Hồng N về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Bá H.

4.2. Buộc ông Nguyễn Bá H có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản, cây trồng gắn liền với đất bao gồm: 98 cây tràm có đường kính gốc khoảng 08cm, 01 giếng khoan sâu 32m, nhà tạm nền đất, lợp tol cũ, vách tol, cột cây, gác cây bạch đàn cũ, 02 cây cóc từ 02 đến 03 năm tuổi; 02 cây mận từ 01 đến 03 năm tuổi; 03 cây mít từ 02 đến 03 năm tuổi; 03 cây xoài từ 01 đến 03 năm tuổi để giao lại cho ông Phan Hữu T3, bà Lê Phương Hồng N phần đất diện tích 1.266,94m² (diện tích đo đạc thực tế là 1.162,2m²) thuộc thửa 59, tờ bản đồ 93, tọa lạc tại Khu phố E, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp đường bê tông dài 56,58m;

Hướng Tây giáp thửa 58, 57, 68 dài 49,23m

Hướng Nam giáp thửa 102 dài 36,65m

Hướng Bắc giáp đường bê tông dài 12,24m

(Vị trí, mốc giới, tứ cận thửa đất có sơ đồ kèm theo bản án).

4.3. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Dương Công T là ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2, bà Dương Thị Kim C1, bà Dương Thị Thùy T1, ông Dương Hoàng V, bà Nguyễn Kim T2 phải thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết ông Dương Công T, và bà Nguyễn Thị S để lại cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Bá H số tiền 2.870.634.000 đồng (Hai tỷ tám trăm bảy mươi triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn đồng)

4.4. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Công T phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản là 16.356.000 đồng (Mười sáu triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2, bà Dương Thị Kim C1, bà Dương Thị Thùy T1, ông Dương Hoàng V, bà Nguyễn Kim T2 phải thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết ông Dương Công T và bà Nguyễn Thị S để lại cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Bá H số tiền 16.356.000 đồng (Mười sáu triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Dương Công T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Dương Công T là ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim H2, bà Dương Thị Kim C1, bà Dương Thị Thùy T1, ông Dương Hoàng V, bà Nguyễn Kim T2 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Bá H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001611 ngày 02/12/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001640 ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, hoàn trả cho ông H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp.

+ Hoàn trả cho ông Phan Hữu T3, bà Lê Phương Hồng N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001593 ngày 30/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Bá H không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn lại tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003536 ngày 24/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

+ Ông Dương Thái H1, bà Dương Thị Kim C1, bà Dương Thị Kim H2, mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003525, 0003526, 0003527 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh. Ông H1, bà C1 và bà H2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ

Phạm Thị Hồng Vân Võ Thị Hồng Mai

Nguyễn Thị Bích Thủy