

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 228/2025/DS-PT

Ngày: 07-5-2025

V/v “Tranh chấp thừa kế, tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
đòi tài sản là quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Chí Đức

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trung - Thẩm tra viên chính Tòa
án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Hồng Vân -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm
2025 về “Tranh chấp thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1282/2025/QĐ-PT ngày
11 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950;

Địa chỉ: số A L, phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Chỗ ở hiện nay: số A ấp C, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- Bị đơn: Ông Dương Minh T, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đinh Hoàng N, sinh năm 1967;

Địa chỉ: số A, tổ A, ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961;

Địa chỉ: số E, tổ B, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Dương Minh Lệ T1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: số E, tổ B, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H và bà Dương Minh Lệ

T1: Ông Dương Minh T, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

4. Bà Đặng Như T2, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Đinh Hoàng N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông Đinh Phước T3 chết năm 2020, bà Dương Thị T4 chết năm 2010. Ông bà có 01 người con tên Đinh Văn K, ông K chết năm 2007, có vợ tên Nguyễn Thị H, không có con. Ông T3, bà T4 có các tài sản gồm: thửa 1393 tờ 01, thửa mới là thửa 36 tờ 12, diện tích 1.257,5 m²; thửa đất số 1325 tờ 01, thửa mới 118 tờ bản đồ số 8 diện tích 719,6 m²; thửa đất số 1395 tờ số 01, thửa mới là 31 tờ 12, diện tích 2.082,5 m² tại xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Dương Minh T đứng tên và quản lý sử dụng.

Ba thửa đất trên có nguồn gốc của ông bà Đinh Phước T3 để lại cho ông T3, do ông T3 tham gia cách mạng nên bà Dương Thị T4 là vợ đại diện gia đình kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện M là huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/1999. Năm 1999 hộ bà T4 gồm: ông Đinh Phước T3, bà Dương Thị T4, ông Đinh Văn K. Ngày 22/9/2004 vợ chồng ông T3 bà T4 chuyển nhượng thửa 1393 (thửa mới 36) diện tích 1.257,5 m² cho ông Đinh Hoàng N với giá 40.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập giấy tay có chữ ký của bên bán Dương Thị T4, bên mua Đinh Hoàng N và người chứng kiến là vợ chồng bà là Nguyễn Thị H, Đinh Văn K. Ông N đã giao đủ tiền và quản lý đất từ ngày 22/9/2004 đến nay, ông N làm hàng rào bê tông kiên cố, cải tạo trồng dừa, không ai tranh chấp. Ngày 02/8/2008 ông T3 bà T4 lập di chúc để lại cho bà và ông Dương Minh L (cha ruột ông T) được thừa hưởng hai thửa đất 1325, 1359 và toàn bộ nhà, tài sản trên đất để thờ cúng ông bà khi ông T3 bà T4 qua đời. Tuy nhiên, trong di chúc ghi thửa 1359 là chưa chính xác mà thực tế là thửa 1395. Ngày 01/3/2007 ông K chết, ông T3 và bà T4 chỉ có ông K là con duy nhất, bà và ông K không có con chung nên khi ông T3 bà T4 chết thì theo di

chức bà và ông L là đồng sở hữu theo di chúc thừa 1325, 1395 và nhà trên đất. Khi ông T3 bà T4 chết bà và ông L chưa tiến hành lập thủ tục thừa kế thì ông T tự lập thủ tục để đứng tên các thửa đất trên là vi phạm pháp luật. Năm 2019 ông T tự hợp thức hóa hồ sơ đăng ký thừa kế để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất 1325 tờ bản đồ số 1, thửa mới 118, tờ 8); thửa 1393 tờ bản đồ số 1 (thửa mới 36 tờ 12) và thửa 1395, tờ bản đồ số 01 (thửa mới 31 tờ 12) khi chưa được sự đồng ý của bà, ông L và ông N là trái quy định của pháp luật, làm mất quyền thừa kế của bà, bà và ông N nhiều lần yêu cầu ông T trả lại đất nhưng ông T hứa hẹn và không thực hiện. Riêng bà Dương Thị T4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng, bà Dương Thị T4 và Dương Thị T5 là một người.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu thực hiện di chúc lập ngày 02/8/2008 của bà T4 ông T3 để lại. Bà chỉ yêu cầu chỉ chia thừa kế đối với thửa đất số 31, tờ 12 có nhà và mộ của chồng bà và nhà thờ, bà yêu cầu chia đôi thửa 31, bà yêu cầu lấy phần đất có nhà và phần đất có mộ, bà không đồng ý thanh toán giá trị tài sản của ông T trên thửa 31, tờ 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre. Đối với thửa đất 118 tờ bản đồ số 8 là đất thổ mộ bà không tranh chấp, bà đồng ý để ông T đứng tên và tiếp tục quản lý sử dụng; đối với thửa 36 tờ bản đồ số 12 bà không tranh chấp vì đất này đã bán cho ông Đinh Hoàng N.

Theo Đơn phản tố, bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Dương Minh T trình bày:

Ông Đinh Phước T3 bà Dương Thị T4 là ông bà nội của ông, ông K là bác của ông, bà H là bác dâu ông. Bà nội ông tên thật là Dương Thị T5 nhưng khi làm giấy tờ ghi sai là Dương Thị T4. Do trước đây ông nội ông (ông T3) tập kết ra B, bà nội (bà T7) ở với người khác sinh ra cha ông là Dương Minh L, khai sinh của cha ông không có ghi tên cha, vì vậy cha ông mang họ của bà nội, ông mang họ của cha. Ông T3 chết năm 2019, bà T4 chết năm 2011, ông K chết năm 2008, ông L chết năm 2023. Ông đang đứng tên 03 thửa đất bao gồm thửa 36 tờ 12 diện tích 1.257,5 m², thửa 118 tờ 8 diện tích 719,6 m², thửa 31 tờ 12 diện tích 2.082,5 m² cùng tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc là của bà Dương Thị T4 đứng tên hộ, thời điểm năm 1994 hộ bà nội ông gồm có bà T4, ông nội Đinh Phước T3 và ông. Năm 2019, sau khi bà nội ông mất ông tiến hành làm thủ tục khai nhận thừa kế các thửa đất của bà nội. Khi thủ tục khai nhận thừa kế có ông nội (ông T3), cha ông (ông L) ký tên. Năm 2019 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông làm thủ tục khai nhận thừa kế không có ai tranh chấp. Thửa đất 31 là đất trồng cây tạp là đất ông đang cất nhà ở hiện nay, thửa 118 là đất nghĩa trang ông đang quản lý, trên đất có mộ và một số cây tạp, thửa 36 là đất cây tạp ông N quản lý từ trước 2019. Trước khi ông về sống chung với ông bà nội 2010 thì thửa đất 36 do ở xa nhà, ông bà nội lớn tuổi

không canh tác được, ông N là cháu không có đất để ở mà ở đất nghĩa địa (không phải là thửa 118) nên ông bà nội kêu ông N về coi sóc hưởng huê lợi. Lúc ông đăng ký kê khai thửa đất 36 thì ông N biết nhưng không có tranh chấp gì. Thửa đất 36 nêu trên ông N cho rằng ông N mua của ông bà nội ông với giá 40.000.000 đồng, việc nay ông không biết. Ông N có trồng cây thêm hay không ông không biết nhưng ông biết việc ông N có xây hàng rào. Đối với Biên bản họp gia đình thống nhất tờ di chúc về đất đai đề ngày 02/8/2008 của ông Đinh Phước T3 bà Dương Thị T4 ông có biết, di chúc ông bà nội để lại đất đai cho cha ông là Dương Minh L và bà Nguyễn Thị H. Theo di chúc thì sau khi ông bà nội ông chết thì cha ông và bà H sử dụng làm nơi thờ cúng và không được san bán. Sau khi bà nội ông mất thì cha ông và bà H không có ai về ở với ông nội ông chỉ có ông về ở với ông nội. Năm 2019 ông nội ông kêu tôi làm thủ tục khai nhận thừa kế, ông nội ông ký tên sang hết đất cho ông. Quá trình sử dụng đất ông có xây thêm căn nhà để buôn bán, cất thêm nhà tiền chế, căn nhà sau, mở rộng thêm phòng ngủ, xây chuồng trại, cải tạo thêm nhà mồ, trồng cây kiểng. Tài sản của ông bà nội hiện tại chỉ còn căn thờ trước và một phần nhà sau kiểu nhà ba căn, khu nhà mồ. Khu nhà mồ chôn ông bà nội, ông K, cha ông. Bà H từ trước đến nay không có về sống trên đất của ông bà nội ông, kể cả đám tiệc cũng không có về. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà H. Nếu bà H về ở thì ông cho ở còn chia đất thì ông không đồng ý.

Đối với yêu cầu của ông N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N và ông T3, bà H liên quan thửa đất số 1393 tờ 1, thửa mới là 36 tờ 12 ông không đồng ý, vì không có việc ông N mua đất của ông bà nội ông. Tiền giải tỏa liên quan đến thửa 31 diện tích khoảng 30 m², số tiền đền bù là 322.738.000 đồng, ông đã nhận rồi; thửa 36 giải tỏa khoảng 60 m², số tiền đền bù là 409.676.000 đồng, số tiền nay ông chưa nhận. Ông yêu cầu ông Đinh Hoàng N phải trả lại cho ông thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp P, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông đứng tên quyền sử dụng đất.

Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hoàng N trình bày:

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và ông Đinh Phước T3, bà Nguyễn Thị H, đất ông mua thuộc thửa 1393, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.275 m² tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre hiện nay do ông Dương Minh T đứng tên. Do vào năm 2004 ông có mua của ông Đinh Phước T3, bà Dương Thị T4, ông Đinh Văn K, bà Nguyễn Thị H phần đất thửa 1393, tờ 1 nêu trên với giá 40.000.000 đồng, khi mua bán có làm giấy tay do ông, ông T3 bà T4, ông K bà H ký. Ông đã giao đủ tiền cho bà T4 và đã nhận đất canh tác. Lúc ông nhận đất vườn cây tạp, sau đó ông cải

tạo lại trồng dừa và sử dụng cho đến nay. Ngoài ra, ông có xây dựng thêm hàng rào bao quanh đất và xây chuồng heo để nuôi heo, hiện nay chuồng heo bỏ hoang không còn nuôi nữa. Khi nhà nước làm thủ tục giải tỏa đền bù thực hiện dự án công Cái Q thì ông mới biết đất do ông T đứng tên. Khi biết ông T đứng tên, ông có gặp ông T để nhờ xác nhận để tôi nhận tiền đền bù thì ông T không đồng ý. Ông yêu cầu được công nhận cho ông là chủ sở hữu thửa đất 36 tờ 12 nêu trên và tiền đền bù liên quan đến thửa đất này. Ông yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dương Minh T liên quan thửa đất số 1393 tờ 1, thửa mới là 36 tờ 12 để cấp lại cho ông.

Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Như T2 trình bày:

Bà là vợ của ông Dương Minh T, bà thống nhất với ý kiến của ông T và không có ý kiến gì thêm.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đinh Hoàng N1; chấp nhận một phần yêu cầu của ông Dương Minh T, cụ thể tuyên:

1. Chia di sản của bà Dương Thị T4, ông Đinh Phước T3 liên quan đến di sản là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12 và giá trị thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre (các thửa đất hiện nay do ông Dương Minh T đứng tên quyền sử dụng đất).

1.1. Bà Nguyễn Thị H được chia số tiền 693.554.500 đồng (sáu trăm chín ba triệu năm trăm năm bốn nghìn năm trăm đồng) bao gồm số tiền 612.690.000 đồng (sáu trăm mười hai triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng) là giá trị phần di sản bà H được chia theo di chúc có diện tích 471,3m² (thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 12) và số tiền 80.864.500 đồng (tám mươi triệu tám trăm sáu bốn nghìn năm trăm đồng) tiền bồi thường liên quan đến thửa đất số 31, tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre. Số tiền 693.554.500 đồng (sáu trăm chín ba triệu năm trăm năm bốn nghìn năm trăm đồng) ông Dương Minh T có trách nhiệm giao lại cho bà Nguyễn Thị H.

1.2. Ông Dương Minh T được chia phần đất có diện tích 1.414m² thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre và số tiền 241.873.500 đồng (hai trăm bốn mươi triệu tám trăm bảy ba nghìn năm trăm đồng) tiền bồi thường liên quan đến thửa đất số 31, tờ bản đồ 12 (số tiền này ông T đã được nhận).

1.3. Ông Dương Minh T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre (có hồ sơ trích đo kèm theo). Do ông T đang đứng tên thửa đất này nên không yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1393, tờ bản đồ số 01, nay là thửa 36, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.257,5m² tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre ngày 22/9/2004 giữa ông Đinh Phước T3, bà Dương Thị T4, bà Nguyễn Thị H, ông Đinh Văn K và ông Đinh Hoàng N (có hồ sơ trích lục kèm theo).

2.1. Buộc ông Đinh Hoàng N có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất thửa 36 tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre nêu trên là 628.750.000 đồng (sáu trăm hai tám triệu bảy trăm năm mươi triệu đồng). Cụ thể;

- Ông Đinh Hoàng N trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 157.187.500 đồng (một trăm năm bảy triệu một trăm tám bảy nghìn năm trăm đồng).

- Ông Đinh Hoàng N trả cho ông Dương Minh T số tiền 471.562.500 đồng (bốn trăm bảy một triệu năm trăm sáu hai nghìn năm trăm đồng).

2.2. Ông Đinh Hoàng N được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đất, tài sản trên đất và được nhận số tiền 409.676.000 đồng (bốn trăm lẻ chín triệu sáu trăm bảy sáu nghìn đồng) là tiền hỗ trợ, đền bù liên quan đến thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre (có trích lục bản đồ kèm theo). Ông Đinh Hoàng N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục nhận số tiền 409.676.000 đồng (bốn trăm lẻ chín triệu sáu trăm bảy sáu nghìn đồng) nêu trên.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Minh T đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 để cấp lại cho ông Đinh Hoàng N theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Minh T về việc yêu cầu ông Đinh Hoàng N di dời hàng rào giao trả lại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.257,5m² tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre và yêu cầu được nhận tiền đền bù liên quan đến thửa đất trên.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc không yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 1325, tờ bản đồ số 01, nay là thửa 118, tờ bản đồ số 8 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Dương Minh T đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hoàng N kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, ông N không đồng ý trả thêm tiền mua đất của ông T3 và bà T4 cho bà Nguyễn Thị H và ông Dương Minh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và đồng ý với kháng cáo của ông N, bà H cho rằng cha mẹ chồng bà đã bán đất xong, nhận đủ tiền rồi nên không buộc ông N phải trả tiền cho bà và ông T. Ông T không đồng ý kháng cáo của ông N và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Hoàng N, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2024/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre theo hướng không buộc ông N phải trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 36 tờ 12 tọa lạc tại ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre với số tiền là 628.750.000 cho bà H và ông T. Các phần khác của bản án sơ thẩm đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hoàng N. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hoàng N kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các thửa đất số 1393 tờ bản đồ số 01 (thửa mới là thửa 36, tờ bản đồ số 12) diện tích 1.257,5 m²; thửa đất số 1395 tờ bản đồ số 01 (thửa mới là thửa 31 tờ bản đồ số 12) diện tích 2.082,5 m² và thửa đất số 1325 tờ bản đồ số 01 (thửa mới là thửa 118, tờ bản đồ số 8) diện tích 719,6 m² cùng tọa lạc xã B,

huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Dương Minh T đứng tên quyền sử dụng đất. Các đương sự đều thống nhất đất có nguồn gốc của bà Dương Thị T4 (Thôn), bà T4 chết năm 2010, bà T4 có chồng là ông Đinh Phước T3, ông T3 chết năm 2020. Bà T4, ông T3 có 01 người con là Đinh Văn K, ông K chết năm 2007. Ông K có vợ tên Nguyễn Thị H, ông K bà H không có con chung. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/1999 các thửa đất trên do bà Dương Thị T4 đứng tên.

[2.2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu được nhận thừa kế theo di chúc của bà T4, ông T3 lập ngày 02/8/2008 là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12. Nguyên đơn không tranh chấp đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 8 hiện do bị đơn ông T đứng tên quyền sử dụng. Nguyên đơn trình bày là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 đã được bà T4, ông T3 bán (chuyển nhượng) cho ông N nên nguyên đơn không tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hoàng N trình bày, vào năm 2004, ông đã mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 từ ông T3, bà T4, bà H và ông K với giá 40.000.000 đồng. Ông đã trả đủ tiền cho ông T3, bà T4 và đã nhận đất canh tác từ lúc mua cho đến nay. Lúc ông mua là đất vườn cây tạp, sau đó ông cải tạo lại trồng dừa, xây dựng thêm hàng rào bao quanh đất và xây chuồng trại để nuôi heo. Khi nhà nước tiến hành giải tỏa đền bù để thực hiện dự án cống Cái Quan thì ông mới biết đất do ông T - đứng tên quyền sử dụng nên ông có gặp ông T nhờ xác nhận để ông được nhận tiền đền bù thì ông T không đồng ý. Ông N có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận cho ông là chủ sử dụng thửa đất số 36, tờ đồ số 12 và được nhận tiền đền bù của thửa đất này. Đồng thời, ông N yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 từ tên ông T sang tên của ông.

Ông Dương Minh T không đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu của bà H, không ý yêu cầu của ông N, đồng thời có yêu cầu ông Đinh Hoàng N giao trả phần đất thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông đứng tên quyền sử dụng đất.

[2.3] Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 vào ngày 22/9/2004 giữa ông T3, bà T4, bà H, ông K với ông N nhưng xác định ông N chưa trả tiền nhận chuyển nhượng đất nên buộc ông N phải trả giá trị thửa 36 là 628.750.000 đồng cho bà H (nhận thừa kế từ bà T4), ông T (được ông T3, ông Lương T6 cho quyền sử dụng đất), theo đó ông N có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 157.187.500 đồng (tương đương 25%) và trả cho T số tiền 471.562.500 đồng (tương đương 75%). Ông N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực

hiện thủ tục nhận số tiền 409.676.000 đồng là tiền hỗ trợ, đền bù liên quan đến thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12, xã B, huyện M.

Nguyên đơn bà H, bị đơn ông T không kháng cáo. Riêng ông N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông trả giá trị thửa đất số 36 cho bà H, ông T.

[3] Xét kháng cáo của ông N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] "Tờ bán đất" được viết tay vào ngày 22/9/2004 có nội dung vợ chồng ông Đinh Phước T3, bà Dương Thị T7 có bán cho ông Đinh Hoàng N một mảnh đất có diện tích khoảng 1.200m² - 1.300m²; phía Đông giáp Tiền Giang, phía Tây giáp Bùi Văn B, phía Bắc giáp Năm Tổng, phía Nam giáp Năm T với giá 40.000.000 đồng. Phía dưới có bà T4, ông Đinh Văn K1 (con trai bà T4), bà H (con dâu bà T4) ký tên ở mục "Người bán" và ông N ký tên ở mục "Người mua" (BL 283).

Tuy tờ bán đất này không xác định việc mua bán đối với thửa đất nào, vị trí ở đâu, tuy nhiên các đương sự đều xác định thửa đất ghi trong tờ bán đất là thửa số 36, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.257,5m² (cũ là đất số 1393, tờ bản đồ số 1) tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bị đơn ông T thừa nhận khi ông được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 36 vào năm 2019 theo thủ tục nhận thừa kế từ bà T4 thì ông N đã là người quản lý, sử dụng đất thửa đất số 36.

[3.2] Ông N trình bày là ông đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T3, bà T4 vào năm 2004, do ông T3, bà T4 hiện đã chết nên ông có nhờ bà H xác nhận là có sự việc này. Còn nguyên đơn bà H xác nhận vào năm 2004 bà là người nhận số tiền 40.000.000 đồng từ ông N và đã giao lại số tiền này cho ông T3, bà T4. Nhận thấy, có căn cứ xác định ông N đã nhận đất canh tác từ năm 2004 đến nay, đã xây dựng khuôn viên hàng rào, trồng dừa trên đất, thu hoạch hưởng hoa lợi. Cho đến khi bà H khởi kiện đối với ông T vào năm 2023 yêu cầu được nhận thừa kế theo di chúc thì khi còn sống ông T3, bà T4 và 02 người con là ông K, ông L hoàn toàn không có tranh chấp hoặc đề cập đến việc ông N chưa trả tiền nhận chuyển nhượng đất.

[3.3] Nội dung tờ "Biên bản họp gia đình thống nhất di chúc về đất đai" lập ngày 02/8/2008 của ông T3, bà T4 (được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận là hợp pháp và bị đơn ông T cũng không có kháng cáo) chỉ đề cập đến thửa đất số 1325 tờ bản đồ số 01 (thửa mới 118, tờ bản đồ số 8) và thửa đất số 1359 (1395) tờ bản đồ số 01 (mới là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12) cùng tọa lạc xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre; căn nhà trên đất cùng các tài sản như tủ, bàn, ghế...

Tờ "Biên bản họp gia đình thống nhất di chúc về đất đai" lập ngày 02/8/2008 của ông T3, bà T4 hoàn toàn không đề cập đến thửa đất số 1393, tờ bản đồ 01 (mới là thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12). Không có căn cứ nào xác

định ông N còn nợ tiền nhận chuyển nhượng đất của ông T3, bà T4 và di sản của ông T3, bà T4 là số tiền này.

[3.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông N chưa trả tiền nhận chuyển nhượng đất và buộc ông N có nghĩa vụ thực hiện việc giao số tiền chuyển nhượng đất cho ông T3, bà T4 (do bà H, ông T nhận) theo biên bản định giá tài sản ngày 16/5/2024 là $500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.257,5 \text{ m}^2 = 628.750.000 \text{ đồng}$ là không phù hợp.

[4] Mặt khác, trong vụ án này bà H là nguyên đơn xác nhận là bà đã nhận đủ số tiền 40.000.000 đồng từ ông N và đã giao lại số tiền này cho cha mẹ chồng của bà là ông T3, bà T4 và bà H cũng không có tranh chấp đối với thửa đất số 36 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông N phải có nghĩa vụ trả lại 25% giá trị của thửa đất số 36 cho bà H với số tiền 157.187.500 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà H, không đúng nguyên tắc quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

Bên cạnh đó, theo Quyết định số 12042/QĐ-UBND ngày 24/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre thể hiện thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.257,5m² bị thu hồi diện tích 1.195,5m² (ký hiệu là thửa đất số 36b loại đất ONT + CLN) với số tiền bồi thường chỉ là 409.676.000 đồng (BL 180, 320, 330). Diện tích còn lại 60m² (gồm thửa đất số 36a diện tích 31, 1m² và thửa đất số 36 diện tích 28,9m² loại đất CLN) theo biên bản định giá tài sản ngày 16/5/2024 là $60 \text{ m}^2 \times 500.000 \text{ đồng/m}^2 = 30.000.000 \text{ đồng}$. Cộng số tiền ông N được nhận bồi thường khi đất bị thu hồi và giá trị 60m² còn lại chỉ có giá 439.676.000 đồng (409.676.000 đồng + 30.000.000 đồng) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông N phải trả lại cho ông T, bà H số tiền 628.750.000 đồng là không phù hợp.

[5] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hoàng N kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Hoàng N, sửa một phần bản án sơ thẩm, không buộc ông N phải trả số tiền là 628.750.000 cho bà H và ông T liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 36 tờ 12. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đinh Hoàng N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Hoàng N.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2024/DS-ST ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng các Điều 26, Điều 39, Điều 147, Điều 217 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 213, Điều 609, Điều 611; Điều 613, Điều 623, Điều 630, Điều 631, Điều 636, Điều 643, Điều 649, Điều 651, Điều 660, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đinh Hoàng N; không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Minh T, cụ thể tuyên:

1. Chia di sản của bà Dương Thị T4, ông Đinh Phước T3 liên quan đến di sản là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12 và giá trị thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre (các thửa đất hiện nay do ông Dương Minh T đứng tên quyền sử dụng đất).

1.1. Bà Nguyễn Thị H được chia số tiền 693.554.500 đồng (sáu trăm chín ba triệu năm trăm năm bốn nghìn năm trăm đồng) bao gồm số tiền 612.690.000 đồng (sáu trăm mười hai triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng) là giá trị phần di sản bà H được chia theo di chúc có diện tích 471,3m² (thuộc một phần thửa 31, tờ bản đồ số 12) và số tiền 80.864.500 đồng (tám mươi triệu tám trăm sáu bốn nghìn năm trăm đồng) tiền bồi thường liên quan đến thửa đất số 31, tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre. Số tiền 693.554.500 đồng (sáu trăm chín ba triệu năm trăm năm bốn nghìn năm trăm đồng) ông Dương Minh T có trách nhiệm giao lại cho bà Nguyễn Thị H.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.2. Ông Dương Minh T được chia phần đất có diện tích 1.414m² thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre và số tiền 241.873.500 đồng (hai trăm bốn một triệu tám trăm bảy ba nghìn

năm trăm đồng) tiền bồi thường liên quan đến thửa đất số 31, tờ bản đồ 12 (số tiền này ông T đã được nhận).

1.3. Ông Dương Minh T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre (có hồ sơ trích đo kèm theo). Do ông T đang đứng tên thửa đất này nên không yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1393, tờ bản đồ số 01, nay là thửa 36, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.257,5m² tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre ngày 22/9/2004 giữa ông Đinh Phước T3, bà Dương Thị T4, bà Nguyễn Thị H, ông Đinh Văn K và ông Đinh Hoàng N (có hồ sơ trích lục kèm theo).

2.1. Không buộc ông Đinh Hoàng N phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất thửa 36 tờ bản đồ 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre nêu trên với số tiền là 628.750.000 đồng (sáu trăm hai tám triệu bảy trăm năm mươi triệu đồng) cho ông T, bà H.

2.2. Ông Đinh Hoàng N được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đất, tài sản trên đất và được nhận số tiền 409.676.000 đồng (bốn trăm lẻ chín triệu sáu trăm bảy sáu nghìn đồng) là tiền hỗ trợ, đền bù liên quan đến thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre (có trích lục bản đồ kèm theo). Ông Đinh Hoàng N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục nhận số tiền 409.676.000 đồng (bốn trăm lẻ chín triệu sáu trăm bảy sáu nghìn đồng) nêu trên.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Minh T đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12 để cấp lại cho ông Đinh Hoàng N theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Dương Minh T về việc yêu cầu ông Đinh Hoàng N di dời hàng rào giao trả lại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.257,5m² tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre và yêu cầu được nhận tiền đền bù liên quan đến thửa đất trên.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc không yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 1325, tờ bản đồ số 01, nay là thửa 118, tờ bản đồ số 8 tọa lạc ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Dương Minh T đứng tên quyền sử dụng đất.

5. Về chi phí thu thập chứng cứ là 5.353.000 đồng (năm triệu ba trăm năm ba nghìn đồng) buộc ông Dương Minh T phải chịu số tiền là 4.014.750 đồng (bốn triệu mười bốn nghìn bảy trăm năm mươi đồng), bà Nguyễn Thị H số tiền

1.338.250 đồng (một triệu ba trăm ba tám nghìn hai trăm năm mươi đồng), do ông Đinh Hoàng N đã nộp tạm ứng số tiền 5.353.000 đồng nên ông T bà H có trách nhiệm trả lại cho ông N tương ứng số tiền phải chịu nêu trên.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Dương Minh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 73.601.480 đồng (bảy mươi ba triệu sáu trăm lẻ một nghìn bốn trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, tổng cộng là 73.901.480 đồng (bảy mươi ba triệu chín trăm lẻ một nghìn bốn trăm tám mươi đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002271 ngày 13/8/2024 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 73.601.480 đồng (bảy mươi ba triệu sáu trăm lẻ một nghìn bốn trăm tám mươi đồng).

- Bà Nguyễn Thị H được miễn nộp án phí.

- Ông Đinh Hoàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005295 ngày 25/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Hoàng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004837 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

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, 7a, 7b và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;

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

- Chi cục THADS huyện Mô Cày Nam;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)
Nguyễn Thế Hồng