

Bản án số: 240/2026/DS-ST

Ngày: 16-7-2026

V/v Tranh chấp đòi tài sản là quyền
sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Tiến;

2. Ông Đỗ Thiết Lập.

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Hoàng Liêm – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Ông Đặng Ngọc Giàu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 552/2026/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 263/2026/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Công M, sinh ngày 27-10-1964; Căn cước số: 072064xxxxxx; địa chỉ: Số B, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh Lê Duy T, sinh ngày 28-02-1986; CCCD số 072086xxxxxx; địa chỉ: Số B, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

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

3.1. Chị Lê Thị Thu N, sinh ngày 07-12-1985; Căn cước số: 072185xxxxxx; anh Lê Quốc V, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số A, đường số I, Đường P, khu phố H, phường T, tỉnh Tây Ninh; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

3.2. Anh Lê Hoàng N1, sinh ngày 19-7-2005; CCCD số: 072205xxxxxx; Địa chỉ: Số B, khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

3.3. Bà Thái Thị Mai A, sinh năm 1967; Địa chỉ: phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 15/4/2026, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ; Nguyên đơn - ông Lê Công M trình bày:

Ông Lê Công M với vợ là bà Thái Thị Mai A có được 3 người con chung tên Lê Thị Thu N, Lê Duy T, Lê Hoàng N1. Tình trạng hôn nhân giữa ông với bà Thái Thị Mai A chưa ly hôn nhưng không còn sống chung (đã ly thân) từ năm 2010 cho đến nay.

Vào ngày 10 tháng 2 năm 2014, ông M có nhận chuyển nhượng 01 phần đất thổ cư diện tích 138m² thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 28 và 1 căn nhà cấp 4 có trên đất, tọa lạc tại khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh của bà Nguyễn Thị Hồng X với giá là 300.000.000 đồng, ông đã trực tiếp giao đủ số tiền cho bà X. Do ông và vợ là bà Thái Thị Mai A đã ly thân nên khó khăn trong việc thực hiện thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông và các con trong gia đình có làm giấy thỏa thuận cho con trai thứ ba là anh Lê Duy T đứng tên giấy đất, nội dung thỏa thuận là anh T đứng tên giấy đất quản lý và sử dụng nhưng không được sử dụng riêng với bất cứ hình thức nào.

Trên đất có căn nhà cấp 4 do ông nhận chuyển nhượng từ trước đến nay. Gia đình ông đang sinh sống trên đất gồm có ông, vợ chồng anh T, con gái Thu N và con trai Hoàng N1 nhưng sau khi ông gửi đơn tranh chấp ra phường thì vợ chồng anh T đã thuê nhà ở riêng, không còn sống trên đất nữa.

Trong đơn khởi kiện ông có khởi kiện đối với bà X nhưng nay ông xin rút yêu cầu đối với bà X, ông chỉ khởi kiện đối với anh Lê Duy T. Ông yêu cầu anh Lê Duy T thực hiện thủ tục sang tên trả lại ông 01 phần đất thổ cư diện tích 138m², thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 28, trên đất có 1 căn nhà cấp 4 thuộc khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh cho ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do từ khi nhận sang nhượng cho đến nay ông M là người trực tiếp quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất nên ông không có tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do đó ông M không có yêu cầu đo đạc, định giá.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà; Bị đơn – anh Lê Duy T trình bày:

Quan hệ nhân thân giữa ông M với anh T như ông M đã trình bày; anh là con ruột của ông M. Phần đất ông M khởi kiện có nguồn gốc do ông M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hồng X, sinh năm 1970; CMND số: 290436603; địa chỉ: Tổ D, Ấp F, xã T, tỉnh Tây Ninh vào năm 2014, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng; ông M là người trực tiếp nhận chuyển nhượng và là người trả tiền cho bà X. Khi ông M nhận chuyển quyền sử dụng đất, ông M một mình không thể đứng tên được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông M và mẹ anh là bà Thái Thị Mai A đã sống ly thân từ năm 2010, chưa làm thủ tục ly hôn với nhau. Do đó, anh T và ông M có thỏa thuận cho anh T đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lúc này anh T chưa có vợ, anh có vợ năm 2023), phần đất thổ cư diện tích 138m², thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 28; ông M có lập “Giấy thỏa thuận đề ngày 10-02-2014” có ông Lê Công M, Lê Thị Thu N, Lê Duy

T và Lê Hoàng N1 cùng ký tên. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T đang giữ, không có thể chấp, không dùng để đảm bảo bất kỳ giao dịch nào khác. Từ khi ông M khởi anh ra tòa thì vợ chồng anh đã thuê nhà ở riêng, anh xác định trong quá trình chung sống trên đất anh không có đầu tư xây dựng trên đất tài sản khác.

Nay anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công M, anh không đồng ý trả lại cho ông M phần đất thổ cư diện tích 138m², thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 28 và 01 căn nhà cấp 4; do phần đất này anh đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Mặt khác, anh nghĩ nếu trả lại cho ông M phần đất này, ông M sẽ chuyển nhượng cho người khác nên anh muốn giữ lại cho anh chị em trong gia đình.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Không có ý kiến và yêu cầu trong vụ án này.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:*

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công M về “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với anh Lê Duy T.

Buộc anh Lê Duy T có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Công M phần đất diện tích 138m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 28, địa chỉ: phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 824364, sổ vào sổ cấp GCN: CH03038, cấp ngày 20/3/2014 do anh Lê Duy T đứng tên giấy chứng nhận; trên đất có 1 căn nhà cấp 4;

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Duy T phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

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, trình bày của đương sự và ý kiến của Đại diện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Lê Công M khởi kiện anh Lê Duy T để đòi lại quyền sử dụng đất ông đã nhận chuyển nhượng nhưng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Lê Duy T đứng tên nên xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” là phù hợp và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (Chị Lê Thị Thu N, anh

Lê Quốc V, anh Lê Hoàng N1 và bà Thái Thị Mai A) có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Tòa án giải quyết vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Phần đất diện tích 138m², thửa đất số 40, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất: phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh) do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 824364, sổ vào sổ cấp GCN: CH03038, cấp ngày 20/3/2014 cho anh Lê Duy T đứng tên. Phần đất có nguồn gốc do ông Lê Công M nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hồng X, sinh năm 1970; CMND số: 290436603; địa chỉ: Tổ D, Ấp F, xã T, tỉnh Tây Ninh vào năm 2014, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng; ông M là người trực tiếp nhận chuyển nhượng và là người trả tiền cho bà X. Ông M cùng các con trong gia đình có lập văn bản “Giấy thỏa thuận đề ngày 10-02-2014” có ông Lê Công M, Lê Thị Thu N, Lê Duy T và Lê Hoàng N1 cùng ký tên có thể hiện nội dung để anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quản lý và sử dụng nhưng không được sử dụng riêng với bất cứ hình thức nào.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nội dung này; do đó đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Hiện trạng diện tích đất tranh chấp: Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ (có hình ảnh kèm theo) (bút lục số 49) thể hiện thửa đất số 40, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất: khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh; trên đất có căn nhà cấp 4 có từ khi nhận chuyển nhượng năm 2014. Các đương sự thống nhất xác nhận từ khi nhận sang nhượng cho đến nay, mặc dù anh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M cùng các con (có vợ chồng anh T) là người trực tiếp quản lý sử dụng đất và tài sản trên đất nên phần đất sử dụng có ranh ổn định, không có tranh chấp với các tứ cận, tài sản trên đất có từ khi nhận sang nhượng, anh T không có đầu tư thêm công trình gì trên đất; ông M và anh T không có tranh chấp tài sản trên đất và giá trị quyền sử dụng đất nên không có yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng đo đạc, định giá.

[4] Xét thấy, vào năm 2014 ông Lê Công M là người trực tiếp nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hồng X phần đất diện tích 138m², thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 28, trên đất có 1 căn nhà cấp 4 thuộc khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh; giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng; ông M là người trực tiếp trả tiền cho bà X. Do thời gian này ông M và vợ là bà Thái Thị Mai A đang sống ly thân nên ông gặp khó khăn về thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ông M và các con thống nhất để anh Lê Duy T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng anh T chỉ là người đứng tên giùm ông M theo giấy thỏa thuận ngày 10-02-2014 (bút lục số 21), bản thân anh T cũng thừa nhận về nguồn gốc thửa đất này và anh cũng xác nhận anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đứng tên giùm cho ông M. Do đó, có căn cứ để xác định tài sản là quyền sử dụng đất thửa 40, tờ bản đồ số 28 có nguồn gốc do ông M nhận chuyển nhượng nên ông M có

các quyền đối với tài sản theo quy định pháp luật. Anh T cho rằng quyền sử dụng đất đã được anh đứng tên hợp pháp là tài sản riêng của anh nên anh không đồng ý trả lại cho ông M là không phù hợp.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy ông Lê Công M yêu cầu anh Lê Duy T thực hiện thủ tục sang tên trả lại cho ông phần đất diện tích 138m², thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 824364, sổ vào sổ cấp GCN: CH03038, cấp ngày 20/3/2014, trên đất có 1 căn nhà cấp 4; để cho ông Lê Công M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp nên có cơ sở để chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với các chứng cứ và nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Duy T phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của ông M được Tòa án chấp nhận nên anh T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 166 của Bộ luật sự năm 2015; Điều 152 Luật đại năm 2024.

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30-12-2016 của Ủy ban vụ Quốc hội định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Công M về “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” đối với anh Lê Duy T.

Buộc anh Lê Duy T có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Công M phần đất diện tích 138m², thửa đất số 40, tờ bản đồ 28, địa chỉ: phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 824364, sổ vào sổ cấp GCN: CH03038, cấp ngày 20/3/2014 do anh Lê Duy T đứng tên giấy chứng nhận; trên đất có 1 căn nhà cấp 4;

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại cho ông Lê Công M cho phù hợp với đặc điểm, vị trí và hiện trạng quyền sử dụng đất như trên (thửa đất số 40, tờ bản đồ 28, địa chỉ: phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Lê Duy T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Anh Lê Duy T phải chịu 1.000.000 (một triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ;

Hoàn trả lại cho ông Lê Công M số tiền tạm ứng 1.000.000 (một triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ khi anh T nộp vào;

4. Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ.

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 36 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND khu vực 11, Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)**

Nguyễn Văn Lắm