TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 155/2025/DS-PT
Ngày 25-3-2025
V/v "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn;

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2. Ông Nguyễn Văn Nam.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 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: 776/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024, về "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 268/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Chết ngày 23-7-2024).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà R:

1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; vắng mặt;

2. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1981; vắng mặt;

3. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H, chị T, chị L: Anh Trần Quốc T1, sinh năm 1982; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Theo Giấy ủy quyền ngày 30-8-2024); có mặt.

Bị đơn:

1. Anh Lê Thành D, sinh năm 1973; có mặt;

2. Chị Bùi Thị Mộng T2, sinh năm 1978; có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2: Ông Phạm Văn T3 là Luật sư của Công ty L1; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Vũ Thanh S, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp P, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20-3-2023, bà Nguyễn Thị R ***trình bày:*** Ngày 03-01-2019 bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) cho anh Lê Thành D, chị Bùi Thị Mộng T2 diện tích đất ngang 40m x dài hết đất (Giấy chứng nhận QSDĐ số: 00395/172/2005/QĐ-UBND(HL), cấp ngày 22-8-2006 và Giấy chứng nhận QSDĐ số: 00396/172/2005/QĐ-UBND(HL) cấp ngày 22-8-2006); cụ thể: Thửa 71,72, tờ bản đồ số: 24, diện tích:1577,4 m^2, tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Bà chỉ chuyển nhượng cho anh D, chị T2 diện tích ngang 40m x dài hết đất, phần còn lại của bà. Đối với phần giáp nghĩa địa có phần đất xéo bà đồng ý cho anh D, chị T2, nhưng bà thỏa thuận để anh D, chị T2 đứng tên toàn bộ giấy chứng nhận QSDĐ; khi anh D, chị T2 có chuyển nhượng đất cho người khác thì tách thửa phần còn lại cho bà. Giá chuyển nhượng là 48.000.000 đồng/1m x 40m = 1.920.000.000 (Một tỷ, chín trăm hai mươi triệu) đồng.

Sau đó, anh D, chị T2 chuyển nhượng hết đất này cho người khác, bà yêu cầu anh D, chị T2 tách thửa giao lại cho bà diện tích đất ngang 3m x dài hết đất, nhưng anh D, chị T2 không đồng ý và cho rằng đất này của anh chị đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Bà khởi kiện yêu cầu buộc anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 trả lại cho bà phần đất còn dư ngang 3m x dài hết đất.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H ***trình bày:*** Trước đây mẹ chị là bà Nguyễn Thị R có khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với anh D, chị T2. Chị có biết việc mẹ chị chuyển nhượng đất và chị có ký tên người làm chứng. Chị thống nhất với ý kiến của anh T1 là người đại diện của chị.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T***, chị*** Nguyễn Thị L ***trình bày:*** thống nhất với ý kiến của chị H.

Bị đơn anh Lê Thành D ***trình bày:***

Năm 2019, anh có chuyển nhượng của bà R phần đất ngang 40m dài hết đất, giá 48.000.000 đồng/mét. Do đất của bà R hình thang nên hai bên có lập giấy thỏa thuận: tính từ gốc cây trâm đầu nghĩa địa kéo lên hướng nhà bà R 40m, dài hết đất, phần còn lại của bà R giáp với nhà, phần từ cây trâm kéo ra

đường đất giáp với nghĩa địa có góc xéo bà R cho anh D không tính tiền, bà R anh D thống nhất giao cho anh đứng tên để tiện ký hợp đồng sau này anh chuyển nhượng QSDĐ cho người khác, đất còn thừa thì tách giao cho bà R; hai bên có làm giấy thoả thuận; có địa chính xã đo đạc, xác định ranh cho anh D cắm cọc và có các con bà R là chị H, chị T, chị L ký tên chứng kiến và anh đặt cọc 200.000.000 đồng, thoả thuận làm thủ tục xong anh thanh toán hết tiền.

Sau khi nhận đất anh đổ 100 xe đất và làm hàng rào cao 2,7m, dài 72m. Sau đó, anh chuyển nhượng đất này cho anh Vũ Thanh S. Anh S đã chuyển thành đất thổ cư và tách thửa, phần thừa giáp ranh nhà bà R, anh S có yêu cầu bà R đưa giấy đất của nhà bà R để hợp thửa nhưng bà R không đồng ý. Anh S có đến làm hàng rào phần giáp với bà R thì phát sinh tranh chấp.

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà R.

Ngày 28-02-2024, anh có đơn phản tố yêu cầu bà R thanh toán lại giá trị 05 xe đất và hàng rào xây dựng trên đất tổng cộng là 40.000.000 đồng. Ngày 23-07-2024, anh có đơn rút đơn yêu cầu phản tố. Anh yêu cầu đo từ cây trâm lên nhà 40m, phần còn lại trả cho bà R.

Anh thừa nhận có ký cam kết về diện tích đất của bà R và khi chuyển nhượng anh có nói với anh S khi đăng ký phải chừa phần diện tích đất cho bà R, hai bên có lập giấy thỏa thuận, nên lỗi của anh S.

Bị đơn chị Bùi Thị Mộng T2 ***trình bày:*** chị là vợ của anh Lê Thành D, thống nhất với ý kiến của anh Lê Thành D.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Vũ Thanh S ***trình bày:*** anh quản lý sử dụng thửa đất 71, tờ bản đồ số 24 và thửa 72 (đã tách thành 04 thửa 666, 667, 665, 664), tờ bản đồ số 42. Anh đề nghị quyền lợi của anh được đảm bảo theo hiện trạng của 2 thửa đất trước đó, căn cứ vào cột ranh mốc và tường rào xây sẵn của anh D đã chuyển nhượng cho anh. Ranh đất tính từ cột mốc và vách tường phía sau đất (cột mốc tiếp giáp với nhà bà R kéo dài đến bờ tường tiếp giáp mả).

Bản án sơ thẩm dân sự số 268/2024/DSST ngày 29/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R là chị Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị T đối với bị đơn anh Lê Thành D và bà Bùi Thị Mộng T2 về việc "Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Buộc anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 có nghĩa vụ thanh toán cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà R là chị Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị T tiền giá trị đất: 633.150.000 (Sáu trăm ba mươi ba triệu, một trăm năm mươi ngàn) đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh D đối với bà R về việc yêu cầu bà R thanh toán tiền giá trị 05 xe đất và hàng rào xây dựng trên đất tổng cộng 40.000.000 đồng.

3. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 với anh Vũ Thanh S trong tổng diện tích 1577,4 m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh đối với diện tích đất phải trả cho bà R được tách ra giải quyết trong vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09-10-2025, anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm; công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm.

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: Xét kháng cáo của anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 là phù hợp theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

1. Anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị R, gồm: chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị T số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 320.000.000 (Ba trăm hai mươi triệu) đồng.

2. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh D đối với bà R về việc yêu cầu bà R thanh toán tiền giá trị 05 xe đất và hàng rào xây dựng trên đất tổng cộng 40.000.000 đồng.

4. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 với anh Vũ Thanh S trong tổng diện tích

1577,4 m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh đối với diện tích đất phải trả cho bà R được tách ra giải quyết trong vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

5. Về chi phí tố tụng: Anh Dũng, chị T2 phải chịu chi phí tố tụng là 21.600.000 đồng. Bà R đã nộp 21.600.000 đồng. Buộc anh D, chị T2 phải trả lại cho người thừa kế của bà R là chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị L 21.600.000 đồng.

6. Về án phí sơ thẩm:

+ Anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 phải chịu 16.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 0013704 ngày 28-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Anh Dũng, chị T2 còn phải nộp 15.000.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014474 ngày 09-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy: các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 268/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

4. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm, cụ thể như sau:

4.1. Anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị R, gồm: chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị T số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 320.000.000 (Bà trăm hai mươi triệu) đồng.

4.2. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù

hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh D đối với bà R về việc yêu cầu bà R thanh toán tiền giá trị 05 xe đất và hàng rào xây dựng trên đất tổng cộng 40.000.000 đồng.

4.4. Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 với anh Vũ Thanh S trong tổng diện tích 1577,4 m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh đối với diện tích đất phải trả cho bà R được tách ra giải quyết trong vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

4.5. Về chi phí tố tụng: Anh Dũng, chị T2 phải chịu chi phí tố tụng là 21.600.000 đồng. Bà R đã nộp 21.600.000 đồng. Buộc anh D, chị T2 phải trả lại cho người thừa kế của bà R là chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị L 21.600.000 đồng.

4.6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 phải chịu 16.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 0013704 ngày 28-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Anh Dũng, chị T2 còn phải nộp 15.000.000 đồng.

4.7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lê Thành D và chị Bùi Thị Mộng T2 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014474 ngày 09-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

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

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; 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.

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Gò Dầu;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ; Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn