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

Bản số: 84/2025/DS-PT
Ngày: 24 – 02 - 2025
V/v đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Nguyen Van Nam

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Quốc Tuấn; bà Võ Thị Hồng Mai

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Bảo Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đoàn Thị Thuỷ T – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 458/2024/TLPT-DS, ngày 16-10-2024 về việc "*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 505/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Dang Hai T, sinh năm 1991; địa chỉ: Đường số 30-Nguyễn Chí Thanh, Tổ 10, ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Dang Van B, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp Khởi Nghĩa, xã Cầu Khởi, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyen Thi X, sinh năm 1967; cùng địa chỉ với ông B, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông B, bà Xệ: Ông Vo Van S, sinh năm 1971;

địa chỉ: Số nhà 39/58, Đường Cách mạng tháng Tám, Khu phố 7, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14-10-2023), có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Dang Van B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Dang Hai T trình bày:

Anh là con của ông Đặng Văn Xinh (chết năm 2013) và bà Trương Ngọc Thoại (chết năm 2023). Ngoài anh thì ông Xinh, bà Thoại không còn người con nào khác kể cả con riêng, con nuôi. Năm 2006, cha của anh tên Đặng Văn Xinh được UBND Huyện Dương Minh Châu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) đối với thửa 3548, tờ bản đồ số 2, diện tích1040m^2; tọa lạc tại xã Cầu Khởi, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Sau khi cha mẹ của anh chết, ông B liên hệ gặp anh yêu cầu ký hồ sơ để chị Đặng Thị Thanh Chi (con gái của ông B) được cấp GCNQSDĐ. Từ đó, anh cùng ông B, chị Chi đến UBND xã Cầu Khởi để ký hồ sơ. Tuy nhiên, khi ông B đưa bộ hồ sơ cho anh ký thì mới phát hiện GCNQSDĐ do cha anh đứng tên; ông B yêu cầu anh ký hồ sơ nhận thừa kế từ cha và 01 hồ sơ chuyển nhượng phần đất này cho chị Chi. Khi biết sự việc anh không đồng ý, anh và ông B cùng yêu cầu UBND xã Cầu Khởi giải quyết nhưng không thành.

Căn cứ hồ sơ trích lục thể hiện phần đất đang tranh chấp là cha của anh nhận chuyển nhượng từ ông B. Khi cha mẹ còn sống, anh có nghe nói mua lại từ ông B 01 phần đất ở Cầu Khởi. Tuy nhiên, thời điểm đó anh bận đi học nên cũng không quan tâm đến giá mua bán cụ thể là bao nhiêu. Sự việc ông B cho rằng cha của anh chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng nên yêu cầu chuyển nhượng lại là vô lý. Từ thời điểm cha được đứng tên năm 2006 đến khi chết (năm 2013) là 07 năm, đến năm 2023 mẹ anh mất là 10 năm nữa. Trường hợp cha anh chưa thanh toán tiền chuyển nhượng, vì sao trong khoảng thời gian 17 năm ông B không khởi kiện cũng như không có động thái gì đến việc yêu cầu cha mẹ anh phải chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp. Trong khi đó, mẹ anh vừa chết, ông B lại yêu cầu anh ký hồ sơ cho con gái của ông B được cấp GCNQSDĐ nhưng không nói rõ sự việc. Thời điểm đó, anh chỉ nghĩ ký hồ sơ đất do ông nội tên Đặng Văn Ta còn đứng tên. Đến khi phát hiện phần đất do cha anh đứng tên thì ông B mới nại ra nhiều lý do.

Nay anh khởi kiện yêu cầu ông B trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1040m^2, thuộc thửa 3548, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với bản đồ năm 2010 là thửa 1029, tờ bản đồ 13, diện tích đo đạc thực tế là 1010.5m^2); tọa lạc xã Cầu Khởi, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01059 do UBND Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 30-5-2006 cho ông Đặng Văn Xinh đứng tên.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dang Van B, bà Nguyen Thi X là ông Vo Van S trình bày: Cha mẹ của ông B là cụ Đặng Văn Ta (sinh năm 1923, chết năm 1994) và cụ Trần Thị Nhi (sinh năm 1929, chết năm 2008). Cụ Ta và cụ Nhi có 06 người con gồm: Đặng Văn Xinh, Đặng Thị Hết, Đặng Văn Lùn, Đặng Thị Xẩm, Dang Van B và Trần Thị Liên. Hiện ông Xinh và ông Lùn đã chết. Khi cha mẹ còn sống có phân chia cho 06 người con mỗi người một phần đất ruộng. Riêng ông B sinh sống cùng cha mẹ nên được cho thêm phần đất gò. Sau khi ông B được đứng tên giấy đất, nhận thấy bà Xẩm, ông Xinh, bà Hết và ông Xuống (là con của người dì ruột) có cuộc sống khó khăn, không có nơi ở ổn định. Từ đó, ông B mới tập hợp những người này lại và bán cho mỗi người một phần đất gò để cất nhà ở, giá bán mỗi phần là 20.000.000 đồng. Trong đó, bà Xẩm, bà Hết và ông Xuống đã trả tiền cho ông B, riêng ông Xinh chưa thanh toán và hứa hẹn khi nào ra giấy đất sẽ trả tiền.

Sau khi có GCNQSDĐ, ông B đã giao giấy đất cho bà Xẩm, bà Hết và ông Xuống; phía ông Xinh chưa trả tiền nên ông B vẫn giữ giấy đất; hứa hẹn khi nào có tiền trả và lấy giấy đất về. Đồng thời, ông B sử dụng phần đất tranh chấp từ trước cho đến nay. Trong thời gian đó, ông B thường xuyên yêu cầu trả tiền nhưng ông Xinh không có tiền và đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông B, khi chưa thực hiện thì ông Xinh chết. Sau đó, ông B cũng nhiều lần liên hệ bà Thoại để làm thủ tục khai nhận thừa kế và chuyển nhượng lại phần đất trên, bà Thoại cũng đồng ý nhưng khi đang làm thủ tục thì bà Thoại chết.

Ông B tiếp tục liên hệ anh T để làm thủ tục khai nhận thừa kế và chuyển nhượng lại phần đất trên như đã thỏa thuận giữa ông B và ông Xinh. Khi đó, anh T cũng đồng ý nhưng khi chuẩn bị ký hợp đồng thì lại đổi ý.

Về quá trình sử dụng đất, năm 2002 ông B trồng cây cao su trên toàn bộ diện tích đất ở, đất gò. Năm 2006, ông B mới bán đất có cây cao su cho các ông bà như nêu trên. Sau khi giao đất, bà Xẩm, ông Xuống đã chặt bỏ cây cao su để cất nhà ở; riêng bà Hết khai thác mủ cao su đến năm 2018 thì thanh lý. Phần bán cho ông Xinh, ông B bắt đầu khai thác mủ cao su từ năm 2009 cho đến nay.

Do đó, nay ông B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T. Đồng thời, ông B có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-5-2006 với ông Xinh; công nhận cho ông B, bà Xệ phần đất diện tích 1040m^2, thuộc thửa 3548, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với bản đồ năm 2010 là thửa 1029, tờ bản đồ 13, diện tích đo đạc thực tế là 1010.5m^2).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 158, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 105, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 12,

Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dang Hai T đối với ông Dang Van B về "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Buộc ông Dang Van B có nghĩa vụ trả cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng Văn Xinh là anh Dang Hai T quyền sử dụng đất và cây cao su trên phần diện tích 1040m^2, thuộc thửa 3548, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với bản đồ năm 2010 là thửa 1029, tờ bản đồ 13, diện tích đo đạc thực tế là 1010.5m^2); tọa lạc xã Cầu Khởi, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01059 do UBND huyện Dương Minh Châu cấp ngày 30-5-2006 cho ông Đặng Văn Xinh đứng tên *(có sơ đồ kèm theo)*.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dang Van B đối với anh Dang Hai T về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chí phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/9/2024, bị đơn ông Dang Van B kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xem xét huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/5/2006 giữa ông B, ông Xinh, công nhận cho ông B được quyền sử dụng phần đất diện tích 1040m^2, thuộc thửa 3548.

Tại phiên toà phúc thẩm: ông Dang Van B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Anh Dang Hai T không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Dang Van B.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Dang Van B sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dang Hai T, chấp nhận yêu cầu phản tố của của ông Dang Van B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: ngày 10/9/2024 bị đơn ông Dang Van B có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử phúc thẩm.

[2] Nội dung vụ án: anh Dang Hai T khởi kiện yêu cầu ông Dang Van B trả lại cho anh quyền sử dụng đất diện tích 1040m^2, thuộc thửa 3548, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với bản đồ năm 2010 là thửa 1029, tờ bản đồ 13, diện tích đo đạc thực tế là 1010.5m^2); tọa lạc xã Cầu Khởi, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01059 do UBND huyện Dương Minh Châu cấp ngày 30-5-2006 cho ông Đặng Văn Xinh (cha ruột anh T) đứng tên. Ông Dang Van B không đồng ý với yêu cầu của anh T và yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03-5-2006 với ông Xinh; công nhận cho ông B, bà Xệ phần đất diện tích 1040m^2, thuộc thửa 3548, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với bản đồ năm 2010 là thửa 1029, tờ bản đồ 13, diện tích đo đạc thực tế là 1010.5m^2).

[3] Xét kháng cáo của ông Dang Van B thấy rằng: nguồn gốc phần diện tích đất diện tích 1040m^2, thuộc thửa 3548, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với bản đồ năm 2010 là thửa 1029, tờ bản đồ 13, diện tích đo đạc thực tế là 1010.5m^2) là của cụ Đặng Văn Ta và cụ Trần Thị Nhi là cha mẹ ruột của ông B và ông Xinh cho lại ông B và ông B chuyển nhượng lại cho ông Xinh ngày 09/5/2006 với giá 20.000.000 đồng, sau khi chuyển nhượng thì ông B là người đi làm thủ tục sang tên cho ông Xinh, đến ngày 30/5/2006 thì ông Xinh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đất thì ông B vẫn là người quản lý, sử dụng và khai thác mủ cáo su do ông B trồng năm 2002 cho đến nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng do ông B giữ vì ông B cho rằng ông Xinh chưa thanh toàn tiền cho ông B, ngoài việc chuyển nhượng cho ông Xinh thời diểm đó ông B còn chuyển nhượng cho ông Hết và ông Xuống, bà Xẩm.

[4] Việc ông B cho rằng ông Xinh chưa trả tiền là không có cơ sở vì bởi nếu chưa trả tiền từ năm 2006 cho đến nay ông B không có chứng cứ nào chứng minh việc yêu cầu ông Xinh trả tiền hay là huỷ hợp đồng chuyển nhượng, ngay cả sau khi ông Xinh chết năm 2013 ông B cũng không có động thái gì đối với thửa đất này, cho đến năm 2023 vợ ông Xinh chết thì ông B mới yêu cầu anh T con của ông Xinh chuyển nhượng lại cho ông B. Nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh Dang Hai T đối với ông Dang Van B về "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất". Buộc ông Dang Van B có nghĩa vụ trả cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng Văn Xinh là anh Dang Hai T quyền sử dụng đất và cây cao su trên phần diện tích 1040m^2, thuộc thửa 3548, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với bản đồ năm 2010 là thửa 1029, tờ bản đồ 13, diện tích đo đạc thực tế là 1010.5m^2); tọa lạc xã Cầu Khởi, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh và bản chính giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số H01059 do UBND huyện Dương Minh Châu cấp ngày 30-5-2006 cho ông Đặng Văn Xinh đứng tên là có cơ sở. Ông Dang Van B kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tuy nhiên cấp sơ thẩm tuyên ông Dang Van B có nghĩa vụ giao trả cho anh T cây cao su trên đất tranh chấp nhưng không nói cụ thể là bao nhiêu cây nên sẽ khó khăn cho công tác thi hành án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2024 thì số lượng cây cao su trên đất tranh chấp là 80 cây cao su 22 năm tuổi (trồng năm 2001) để điều chỉnh lại cách tuyên, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Dang Van B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Dang Van B có điều chỉnh cách tuyên; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 8 năm 2024, của Toà án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 147, 158, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 105, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Dang Hai T đối với ông Dang Van B về "Đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Buộc ông Dang Van B có nghĩa vụ trả cho hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng Văn Xinh là anh Dang Hai T quyền sử dụng đất diện tích 1040m^2, thuộc thửa 3548, tờ bản đồ số 02 (tương ứng với bản đồ năm 2010 là thửa 1029, tờ bản đồ 13, diện tích đo đạc thực tế là 1010.5m^2); tọa lạc xã Cầu Khởi, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01059 do UBND Huyện Dương Minh Châu cấp ngày 30-5-2006 cho ông Đặng Văn Xinh đứng tên và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nói trên là 80 (tám mươi) cây cao su trồng năm 2001 *(có sơ đồ kèm theo)*.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dang Van B đối với anh Dang Hai T về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

4. Về chi phí tố tụng: Ông Dang Van B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và đo đạc là 24.400.000 (hai mươi bốn triệu bốn trăm nghìn) đồng; ông B có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền này cho anh Dang Hai T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

- Ông Dang Van B thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm theo quy định.

- Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho anh Dang Hai T tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0013886 ngày 03-10-2023.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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 9 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- Chi cục THADS huyện Dương Minh Châu;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nam