

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 122/2025/DS-PT

Ngày: 12-3-2025

“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: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Văn Bình;

2. Bà Võ Thị Hồng Mai.

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 Đoàn Thị Thủy Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 496/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 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 567/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968; có mặt;

+ Bà Phạm Thị Ngọc L, sinh năm 1972; vắng mặt;

Cùng trú tại: Số A, đường L, Khu phố C, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1989; trú tại: Số A, đường L, Khu phố C, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Cụ Nguyễn Thị M, sinh năm 1942; trú tại: Số A, đường số C Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; trú tại: Số A, đường số C Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1969; trú tại: Số C, đường số C Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1973; trú tại: A, đường số C Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

+ Ông Nguyễn Minh N1, sinh năm 1976; trú tại: A, đường số C Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Diệu L1, sinh năm 1978; trú tại: E, ấp E, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Hồng H2, sinh năm 1981; trú tại: Số G, đường số C Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Nguyễn Văn H **và bà** Phạm Thị Ngọc L **do bà** Nguyễn Thị Ngọc D **đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Ngày 09-3-2015, vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Nguyễn Văn T1 (chết 2018) và cụ Nguyễn Thị M phần đất diện tích khoảng 32,2m² có kích thước ngang 1,45m x dài 17,5m + ngang 0,6m dài 5,4m; thuộc thửa số 303, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh với giá 35.000.000 đồng. Hai bên có viết tờ nhượng đất. Vợ chồng ông H, bà L đã trả đủ tiền và vợ chồng cụ T1, cụ M cũng đã giao đất cho vợ chồng ông H, bà L sử dụng, xây dựng trên đất.

Ông H, bà L khởi kiện yêu cầu buộc cụ M tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) phần đất đã chuyển nhượng cho ông H, bà L theo quy định pháp luật.

Ngày 24-7-2024, ông H, bà L sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích khoảng 27,5 m² (ngang 1,45 m x dài 17,5 m + 0,6 m + 5,4 m), thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 16 nêu trên giữa ông H và bà L với cụ M và cụ . Công nhận cho ông H và bà L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

Bị đơn cụ Nguyễn Thị M **trình bày:** Cụ M là cô ruột của ông H. Năm 2015 cụ M và cụ T1 có chuyển nhượng cho ông H, bà L phần đất có chiều ngang 1,3 m, dài khoảng 23 mét, thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 16, nằm cạnh góc Văn phòng khu phố N, phường N, thành phố T, với giá 35.000.000 đồng. Hai bên có viết Tờ nhượng đất ngày 09-3-2015. Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị M và dấu vân tay tại bên nhượng trong Tờ nhượng đất ngày 09-3-2015 là chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của cụ M và cụ T1. Tờ nhượng đất ngày

09-3-2015 do ông H viết, cụ M chỉ ký tên và lấn tay. Ông H đã giao đủ tiền mua đất cho cụ M và cụ M đã giao đất cho ông H. Sau đó ông H đã xây nhà trên đất nối liền với nhà cũ của ông H. Hiện tại, cụ M chưa làm thủ tục sang tên đất này cho ông H, bà L.

Nay ông H, bà L yêu cầu bà thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 32,2 m² (ngang 1,45 m x dài 17,5 m + 0,6 m + 5,4 m), thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 16 nêu trên cho ông H, bà L thì cụ M đồng ý nhưng ông H, bà L phải trả lại cho cụ M phần đất còn lại mà ông H chưa xây nhà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn T, **ông** Nguyễn Minh N1, **bà** Nguyễn Thị Diệu L1: đều không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H1 **trình bày:** Gia đình bà chỉ bán cho ông H chiều ngang 1,3m không bao gồm đoạn 5,4m tiếp giáp Văn phòng Ban Q, chữ ký của cụ T1 trong tờ nhượng đất là giả, thừa nhận ông T, ông N1 ký là thật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N **trình bày:** Gia đình bà chỉ bán cho ông H chiều ngang 1,3m không bao gồm đoạn 5,4m tiếp giáp Văn phòng Ban Q, chữ ký của cụ T1 trong tờ nhượng đất là giả, thừa nhận ông T, ông N1 ký là thật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H2 **trình bày:** Gia đình bà chỉ bán cho ông H chiều ngang 1,3m không bao gồm đoạn 5,4m tiếp giáp Văn phòng khu phố N, chữ ký của cụ T1 trong tờ nhượng đất là giả, thừa nhận ông T, ông N1 ký là thật. Trước khi cụ T1 chết có nói với bà cùng cụ M và các anh chị em trong gia đình làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H phần đất đã bán ngang 1,3m nên gia đình chỉ đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng chiều ngang là 1,3m, dài 17m.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 11-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L đối với cụ Nguyễn Thị M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tờ nhượng đất ngày 09-3-2015 giữa cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị M đối với ông Nguyễn Văn H có hiệu lực pháp luật.

- Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 27,5m², thuộc thửa 303, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị M, có tứ cận:

Đông giáp thửa 292 + 304 + 413 dài 3,48m + 0,73m + 10,12m + 6,98m

Tây giáp thửa 303 dài 3,43m + 17,12m

Nam giáp thửa 683 dài 1,46m

Bắc giáp đường nhựa dài 10m

(Có sơ đồ kèm theo)

- Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 20-9-2024, bị đơn cụ Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản 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:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 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. Tờ nhượng đất ngày 09-3-2015 giữa cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị M đối với ông Nguyễn Văn H có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 27,5m², thuộc thửa 303, tờ bản đồ số 16, tại khu phố N, phường N, thành phố T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị M, có tứ cận:

Đông giáp thửa 292 + 304 + 413; dài 3,48m + 0,73m + 10,12m + 6,98m;

Tây giáp thửa 303; dài 3,43m + 17,12m;

Nam giáp thửa 683; dài 1,46m;

Bắc giáp đường nhựa; dài 10m.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

4. Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L tự nguyện có nghĩa vụ thanh toán (trả) một phần tiền giá trị quyền sử dụng đất cho cụ Nguyễn Thị M với số tiền là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

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

6. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L tự nguyện chịu 16.262.000 (mười sáu triệu, hai trăm sáu mươi hai ngàn) đồng. Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

7. Về án phí sơ thẩm dân sự:

7.1. Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L không phải chịu án phí, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 (một triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng số 0002575 ngày 09-10-2023 và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng số 0003147 ngày 25-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

7.2. Cụ Nguyễn Thị M được miễn tiền án phí do người cao tuổi.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Nguyễn Thị M được miễn tiền án phí do người cao tuổi.

[3] *Hội đồng xét xử nhận thấy*: các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết 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 cụ Nguyễn Thị M.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 161/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

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

4.1. Tờ nhượng đất ngày 09-3-2015 giữa cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị M đối với ông Nguyễn Văn H có hiệu lực pháp luật.

4.2. Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L được quyền sử dụng phần đất có diện tích $27,5m^2$, thuộc thửa 303, tờ bản đồ số 16, tại khu phố N, phường N, thành phố T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ Nguyễn Văn T1 và cụ Nguyễn Thị M, có tứ cận:

Đông giáp thửa 292 + 304 + 413; dài $3,48m + 0,73m + 10,12m + 6,98m$;

Tây giáp thửa 303; dài $3,43m + 17,12m$;

Nam giáp thửa 683; dài $1,46m$;

Bắc giáp đường nhựa; dài $10m$.

(Có sơ đồ kèm theo)

4.3. Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

4.4. Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L tự nguyện có nghĩa vụ thanh toán (trả) một phần tiền giá trị quyền sử dụng đất nêu trên cho cụ Nguyễn Thị M với số tiền là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

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

4.6. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L tự nguyện chịu 16.262.000 (mười sáu triệu, hai trăm sáu mươi hai ngàn) đồng. Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

4.7. Về án phí sơ thẩm dân sự:

+ Ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Ngọc L không phải chịu án phí, được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 (một triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng số 0002575 ngày 09-10-2023 và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng số 0003147 ngày 25-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

+ Cụ Nguyễn Thị M được miễn tiền án phí do người cao tuổi.

4.8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Cụ Nguyễn Thị M được miễn tiền án phí do người cao tuổi.

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 thành phố Tây Ninh;
- CCTHADS thành phố Tây Ninh;
- 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