

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 127/2024/DS-PT

Ngày: 20-3-2024

V/v “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 Trần Tuấn Vũ

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Cường;

Bà Dương Thuý Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Nguyễn Thị Bé Thi
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm Dân sự công khai vụ án thụ lý số: 535/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số: 109/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 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: 16/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024.

- **Nguyên đơn:** Anh Võ Thành P, sinh năm 1984; chị Lê Hoàng H, sinh năm 1988; cùng cư trú tại: Ấp ĐL, xã ĐH, huyện DT, tỉnh Bình Dương; tạm trú tại: Số 141, đường NTN, khu đô thị VP, phường HBP, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Huy H, sinh năm 1998; cư trú tại: Lầu 1, số 141 đường NTN, khu đô thị VP, phường HBP, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; theo văn bản ủy quyền ngày 28-6-2022. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thành T – Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên NS thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Quốc A, sinh năm 1975; cư trú tại: khu phố Nội Ô A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp PH A, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; theo văn bản ủy quyền ngày 24-3-2023; *(có mặt)*.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1956; *(yêu cầu xét xử vắng mặt)*
 2. Anh Lê Văn T, sinh năm 1986; *(yêu cầu xét xử vắng mặt)*
 3. Chị Trần Thị Quốc B, sinh năm 1988; *(yêu cầu xét xử vắng mặt)*
- Cùng trú tại: Ấp C, xã HT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Quốc A là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31-10-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Võ Thành P, chị Lê Hoàng H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – anh Nguyễn Huy H trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 480,4 m² thửa 654, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp C, xã Hiệp T, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất này là anh P và chị H được mẹ ruột là bà Lê Thị H cho năm 2017. Ngày 30-9-2019, anh P và chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2018, em trai của chị H bị tai nạn giao thông, do cần tiền để chữa trị nên bà H đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H để thế chấp vay tiền của ông Trần Thái S với số tiền là 55.000.000 đồng. Việc vay tiền và thế chấp giấy đất này chị H, anh P hoàn toàn không biết, do trong thời gian này chị H và anh P bận việc làm ăn ở Bình Dương.

Khi bà Trần Thị Quốc A xây dựng công trình trên đất và lý do vì sao bà Quốc A được quản lý phần đất thì chị H, anh P đều không biết. Ngày 02-6-2020, bà H có ký giấy giao nhận tiền để thực hiện thỏa thuận mua bán thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 và bà H đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Quốc A giữ.

Chị H và anh P yêu cầu bà Quốc A tháo dỡ công trình trên đất để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 480,4 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp C, xã Hiệp T, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Đồng thời yêu cầu bà Quốc A trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05794 cấp ngày 30-9-

2019, do chị H và anh P đứng tên. Đối với diện tích 53,1 m² hiện do anh T và chị Quốc A (Cỏ) đang quản lý nguyên đơn không yêu cầu giải quyết, để gia đình tự thỏa thuận. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

Tại đơn phản tố ngày 28-3-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Quốc A và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – anh Trần Quốc T trình bày:

Bà Quốc A và bà H (mẹ ruột chị H) có mối quan hệ sui gia. Năm 2017, con bà H bị tai nạn giao thông, không có tiền chữa trị nên bà H cùng các con có kêu bà Quốc A để bán đất. Ban đầu, bà Quốc A không đồng ý mua vì được biết đất đang làm thủ tục chia thừa kế cho chị H. Nhưng chị H, anh P cũng đồng ý bán phần đất này cho bà Quốc A nên hai bên thống nhất bà Quốc A nhận chuyển nhượng phần đất chia cho chị H diện tích ngang 11 m x dài hết đất (lúc này vẫn do bà H đứng tên giấy đất). Do đất đang làm thủ tục chia thừa kế nên chưa có diện tích cụ thể và chưa có sổ thừa nên hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng mà bà Quốc A và bà H cùng các con thỏa thuận chuyển nhượng bằng miệng với nhau. Giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng/11 m ngang. Bà Quốc A đã giao đủ tiền cho gia đình bà H và gia đình bà H cũng đã giao đất cho bà Quốc A quản lý từ năm 2017. Khi bà Quốc A xây dựng hàng rào thì bà H có ra chỉ ranh. Bà Quốc A giao tiền cho gia đình bà H 04 lần, lần cuối là ngày 02-6-2020, lúc này do bà Quốc A đang ở Campuchia không về được nên có nhờ anh Trần Thái S mang 10.000.000 đồng đến giao cho bà H và làm giấy giao nhận với tổng số tiền đã giao nhận là 55.000.000 đồng.

Sau khi tiến hành giao đất và tiền, bà Quốc A có yêu cầu bà H và chị H, anh P công chứng hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển quyền đối với phần đất mà gia đình bà H đã bán cho bà Quốc A nhưng anh P không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng nên đến nay hai bên vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Nay bà Quốc A không đồng ý di dời công trình trên đất và không đồng ý trả đất cho chị H, anh P. Bà Quốc A yêu cầu bà H và chị H, anh P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất 480,4 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại ấp Chánh, xã Hiệp Thạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10-02-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà cho vợ chồng bà. Năm 2008, chồng bà là ông Lê Văn Đ chết, nên bà có cho 02 người con là Lê Văn T diện tích 12 m ngang, cho chị H 11 m ngang và bà giữ lại 11 m ngang để sau này cho người con út tên Lê Văn H (vị trí 03 phần đất nằm song song với đường đất) nhưng cả ba phần đất đều do bà quản lý. Nhưng sau đó bà suy nghĩ lại nếu chia

như vậy thì 02 phần đất bên trong không có đường đi vào nên gia đình thống nhất chia lại đất để cả 03 phần đất đều tiếp giáp với đường. Năm 2017, anh H bị tai nạn giao thông. Trong lúc cần tiền chữa trị cho con trai thì anh P và chị H có nói với bà bán phần đất mà chị H được cho để lấy tiền chữa trị cho Hiếu. Nên bà và bà Trần Thị Quốc A có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất mà dự định chia cho chị H và anh P ngang 11 m với giá 55.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng không làm giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng với nhau bằng lời nói, do hai bên gia đình có quan hệ sui gia nên tin tưởng nhau và tại thời điểm chuyển nhượng thì phần đất tranh chấp vẫn chưa được cấp giấy cho chị H và anh P. Đến năm 2019, chị H và anh P mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 654.

Bà Quốc A đã trả đủ tiền mua đất trong 04 lần: lần 01 giao 20.000.000 đồng, lần 02 giao 20.000.000 đồng, lần 3 giao 5.000.000 đồng, lần cuối giao 10.000.000 đồng. 03 (ba) lần đầu giao tiền không làm giấy tờ gì, đến lần cuối thì có làm giấy giao nhận tiền và cam kết bán đất do anh Trần Thái S giao dùm cho bà Quốc A và bà có ký tên. Cả 04 lần giao tiền đều do bà nhận và vợ chồng chị H đều biết. Và bà cùng vợ chồng chị H đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Quốc A quản lý cho đến nay.

Khoảng năm 2020, vợ chồng chị H, anh P có về để làm thủ tục sang tên cho bà Quốc A nhưng do bà Quốc A ở Campuchia vướng dịch Covid không về được nên hai bên không tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được. Sau này đến khi hết dịch, bà Quốc A có yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền thì vợ chồng chị H thay đổi ý kiến.

Đối với phần đất diện tích 64,1 m² thuộc thửa đất số 653 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do bà Quốc A đang quản lý, bà không yêu cầu giải quyết để các bên tự thỏa thuận.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29-3-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn T trình bày:

Về nguồn gốc đất và việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà H trình bày. Hiện nay, phần đất tranh chấp do vợ chồng anh quản lý thay cho bà Quốc A bận đi làm ăn xa. Chị H, anh P yêu cầu bà Quốc A trả đất là không đúng vì vợ chồng chị H đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Quốc A.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29-3-2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Quốc B trình bày:

Chị là vợ anh T, thống nhất với lời trình bày và ý kiến của anh T, chị không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Hoàng H, anh Võ Thành P đối với bà Trần Thị Quốc A.

Buộc bà Trần Thị Quốc A và anh Lê Văn T, chị Trần Thị Quốc B trả lại cho chị Lê Hoàng H, anh Võ Thành P quyền sử dụng đất diện tích 427,3 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 (BĐ 2005); Loại đất: ONT + CLN; tọa lạc tại C, xã Hiệp T, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05794 cấp ngày 30-9-2019 do chị Lê Hoàng H và anh Võ Thành P đứng tên. Tứ cận: Đông giáp thửa đất số 199 dài 9,95 m; Tây giáp đường đất dài 9,82 m; Nam giáp thửa đất số 653 dài 44,99 m; Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 654 dài 42,29 m. Chị H và anh P được quyền sở hữu tài sản là hàng rào lưới B40 có xây chân móng và cây trên đất gồm: 03 bụi chuối, 03 cây dừa, 10 cây bưởi, 01 cây dâu tằm, 02 cây xoài, 01 cây mít.

Buộc bà Trần Thị Quốc A phải tháo dỡ chuồng bò, diện tích 52 m². Kết cấu: trụ xi măng đúc sẵn, mái tôn, nền trát xi măng, không vách, không cửa được xây dựng trên thửa đất 654.

Buộc bà Trần Thị Quốc A trả lại cho chị Lê Hoàng H, anh Võ Thành P 01 (Một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05794 cấp ngày 30-9-2019, do chị Lê Hoàng H và anh Võ Thành P đứng tên.

Buộc chị Lê Hoàng H, anh Võ Thành P có trách nhiệm bồi thường tài sản gồm công trình hàng rào, cây trồng trên đất cho bà Trần Thị Quốc A với số tiền là 39.112.000 (Ba mươi chín triệu một trăm mười hai nghìn) đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Hoàng H, anh Võ Thành P đối với phần đất diện tích 53,1 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 (BĐ 2005), tọa lạc tại C, xã Hiệp T, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Quốc A đối với bà Lê Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và bà Trần Thị Quốc A đối với phần đất diện tích 480,4 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 (BĐ 2005); tọa lạc tại C, xã Hiệp T, huyện GD, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị H trả lại cho bà Trần Thị Quốc A số tiền 315.633.300 (Ba trăm mười lăm triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn ba trăm) đồng, trong đó tiền giao nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 55.000.000 (Năm mươi lăm triệu) đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 260.633.300 (Hai trăm sáu mươi triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn ba trăm) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí do đặc, xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, bị đơn bà Trần Thị Quốc A kháng cáo yêu cầu sửa bản án phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị Quốc A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30-9-2019, chị H và anh P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 480,4 m², thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại ấp C, xã Hiệp T, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Từ khi được cấp giấy đến nay không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp nào. Bà Quốc A cho rằng có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình chị H (gồm bà H, chị H và anh P), tuy nhiên bà Quốc A không cung cấp được chứng cứ; anh P, chị H cũng không thừa nhận.

Hiện nay, bà Quốc A đang chiếm hữu quyền sử dụng đất không có căn cứ pháp luật. Anh P, chị H không bàn giao đất, cũng không nhận tiền từ bà Quốc A. Theo quy định tại khoản 2 Điều 166 của Bộ luật Dân sự thì anh P, chị H kiện đòi lại tài sản và yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình và cây trên đất là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P, chị H là có căn cứ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Quốc A, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét ý kiến của đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15 tháng 9 năm 2023 bà Trần Thị Quốc A có đơn kháng cáo; qua xem xét đơn đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại biên bản lấy lời khai ngày 10 tháng 02 năm 2023 (BL:79) bà H trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà H cho, bà và chồng là ông Lê Văn Đ được cấp GCNQSDĐ. Năm 2008, ông Đ chết, bà H cho hai người con

là Lê Văn T diện tích 12 m ngang, dài hết đất; chị H 11 m ngang, dài hết đất; bà giữ lại 11 m ngang để sau này cho con út là Lê Văn H.

Năm 2017, anh H bị tai nạn giao thông, vì không có tiền chữa trị nên bà H chuyển nhượng đất cho bà A; bà A trả tiền nhiều lần, đến 02-6-2020 mới giao đủ 55.000.000 đồng. Thời điểm bà H chuyển nhượng đất cho bà A thì bà H vẫn đứng tên GCNQSDĐ.

[2.2] Ngày 14-10-2011, bà H được UBND huyện Gò Dầu cấp GCNQSDĐ diện tích 445,8 m², thửa số 435, tờ bản đồ 44. Ngày 26-6-2019, bà H được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đổi GCNQSDĐ theo đơn đăng ký biến động đất đai đối với 487,1 m² thửa số 435, tờ bản đồ 44. Phần đất này, mặt tiền giáp lộ giới. Sau ngày 26-6-2019, bà H cùng với anh T, chị H làm thủ tục chuyển đổi một phần đất bà H với đất anh T, chị H phía trong ra ngoài, cho có mặt tiền, giáp lộ giới. Anh P, chị H làm đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 30-8-2019 để hợp các thửa 435, 444, 443 thành thửa 654; ngày 30-9-2019, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ, diện tích 480,4 m², thửa đất số 654, tờ bản đồ 44 cho chị Lê Thị Hậu, anh Võ Thành P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, bà A đã nhận đất sử dụng từ năm 2017, chứng tỏ việc bà H chuyển nhượng đất cho bà A phần đất anh P, chị H đang tranh chấp, thì anh P, chị H đều biết. Trong giấy nhận tiền ngày 02-6-2020, bên nhận Lê Thị H – mẹ ruột Hậu (thay mặt Hậu nhận tiền) không có chữ ký của chị H và chị H không thừa nhận có đồng ý cho bà H chuyển nhượng phần đất chia cho mình (đất tranh chấp) nên cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với bà Trần Thị Quốc A đối với phần đất diện tích 480,4 m² thửa 654, tờ bản đồ 44 (bản đồ 2005) vô hiệu là hợp lý.

[2.3] Tuy nhiên xét về lỗi như nhận định trên, bà H có lỗi nhiều hơn, bà H lỗi hai phần ba, bà A lỗi một phần ba. Cấp sơ thẩm xác định bà H bồi thường thiệt hại cho bà A một phần ba giá trị chênh lệch là không hợp lý, bà H phải bồi thường thiệt hại cho bà A hai phần ba giá trị chênh lệch mới hợp lý. Phần đất tranh chấp trị giá: 11,17 m² x 70.000.000 đồng/m ngang = 781.900.000 đồng, trừ 55.000.000 đồng, còn 726.900.000 đồng. Bà H nhận một phần giá trị chênh lệch là 242.300.000 đồng, bà A nhận hai phần giá trị chênh lệch là 484.600.000 đồng. Bà H phải giao lại cho bà A là 484.600.000 đồng phần giá trị chênh lệch cộng với 55.000.000 đồng thành 539.600.000 đồng. Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bà A, sửa một phần án sơ thẩm về bồi thường thiệt hại.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Bà H và bà Quốc A mỗi người phải chịu 9.500.000 (*Chín triệu năm trăm nghìn*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn trả cho chị H, anh P.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là chưa phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: do có sửa án nên sửa về án phí. Bà H là người cao tuổi nên được miễn.

Chị H, anh P phải chịu 1.955.600 (*Một triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm*) đồng.

Bà Trần Thị Quốc A phải chịu 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị Quốc A

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 217, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các điều 122, 129, 131, 166, 500, 501, 502, 579, 580, 583 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 168, 203 của Luật Đất đai;

Khoản 2, 5 Điều 26, khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Hoàng H, anh Võ Thành P đối với bà Trần Thị Quốc A.

Buộc bà Trần Thị Quốc A và anh Lê Văn T, chị Trần Thị Quốc B trả lại cho chị Lê Hoàng H, anh Võ Thành P quyền sử dụng đất diện tích 427,3 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 (BĐ 2005); Loại đất: ONT + CLN; tọa lạc tại C, xã Hiệp T, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05794 cấp ngày 30-9-2019 do chị Lê Hoàng H và anh Võ Thành P đứng tên. Tứ cận: Đông giáp thửa đất số 199 dài 9,95 m; Tây giáp đường đất dài 9,82 m; Nam giáp thửa đất số 653 dài 44,99 m; Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 654 dài 42,29 m. Có sơ đồ kèm theo.

Chị Lê Hoàng H, anh Võ Thành P được quyền sở hữu tài sản là hàng rào lưới B40 có xây chân móng và cây trên đất gồm: 03 bụi chuối, 03 cây dừa, 10 cây bưởi, 01 cây dâu tằm, 02 cây xoài, 01 cây mít.

Buộc bà Trần Thị Quốc A phải tháo dỡ chuồng bò, diện tích 52 m². Kết cấu: trụ xi măng đúc sẵn, mái tôn, nền tráng xi măng, không vách, không cửa được xây dựng trên thửa đất 654.

Buộc bà Trần Thị Quốc A trả lại cho chị Lê Hoàng H, anh Võ Thành P 01 (Một) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05794 cấp ngày 30-9-2019 do chị Lê Hoàng H và anh Võ Thành P đứng tên.

Buộc chị Lê Hoàng H, anh Võ Thành P có trách nhiệm bồi thường tài sản gồm công trình hàng rào, cây trồng trên đất cho bà Trần Thị Quốc A với số tiền là 39.112.000 (*Ba mươi chín triệu một trăm mười hai nghìn*) đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Hoàng H, anh Võ Thành P đối với phần đất diện tích 53,1 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 (BĐ 2005), tọa lạc tại C, xã Hiệp T, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị Quốc A đối với bà Lê Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H và bà Trần Thị Quốc A đối với phần đất diện tích 480,4 m² thuộc thửa đất số 654, tờ bản đồ số 44 (BĐ 2005); tọa lạc tại C, xã Hiệp T, huyện GD, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị H trả lại cho bà Trần Thị Quốc A số tiền 539.600.000 (*Năm trăm ba mươi chín triệu sáu trăm nghìn*) đồng, trong đó tiền giao nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 55.000.000 (*Năm mươi lăm triệu*) đồng và tiền bồi thường thiệt hại là 484.600.000 (*Bốn trăm tám mươi bốn triệu sáu trăm nghìn*) đồng.

4. Về chi phí tố tụng khác: Bà Lê Thị H và bà Trần Thị Quốc A mỗi người phải chịu 9.500.000 (*Chín triệu năm trăm nghìn*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn trả cho chị H, anh P.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị H được miễn nộp tiền án phí.

Bà Trần Thị Quốc A phải chịu 600.000 (*Sáu trăm nghìn*) đồng. Được trừ vào số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng từ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai

thu số 0025353 ngày 29-3-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu. Bà Quốc A còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Chị H, anh P phải chịu 1.955.600 (Một triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm) đồng. Được trừ vào số tiền 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng từ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025016 ngày 13-12-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu. Chị H và anh P còn phải nộp tiếp số tiền 1.355.600 (Một triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm) đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Quốc A không phải chịu, hoàn trả cho bà A 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0025809 ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

Trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Trần Tuấn Vũ