

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản số: 177/2025/DS-PT
Ngày: 01 – 4 - 2025
*V/v tranh chấp đòi lại 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 Văn Nam.

Các Thẩm phán: ông Phạm Văn Diệp; bà Võ Thị Hồng Mai.

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

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

Ngày 01 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 537/2024/TLPT-DS, ngày 25-10-2024 về việc “tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 668/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phan Thị Ngọc H**, sinh năm: 1968; Địa chỉ: 1, khu phố T, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc H: ông Lê Mạnh H1, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Khu phố D, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (Theo giấy uỷ quyền ngày 27/12/2023) – có mặt.

- Bị đơn: Ông **Lê Quốc N**, sinh năm 1971; Địa chỉ: số A, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Người đại diện theo uỷ quyền bị đơn ông Lê Quốc N: ông Nguyễn Độc T, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Theo giấy uỷ quyền ngày 05/8/2023) – có mặt.

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

1. Ông Trần Thiện L, sinh năm: 1968; Địa chỉ: ấp G, xã G, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện hợp pháp cho ông Trần Thiện L:* ông Lê Mạnh H1, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Khu phố D, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (Theo giấy uỷ quyền ngày 27/12/2023) – có mặt.

2. Anh Lê Quốc T1, sinh năm: 1996 – vắng mặt.

3. Anh Lê Quốc V, sinh năm: 1998 – vắng mặt.

4. Anh Lê Văn L1, sinh năm: 2000 – vắng mặt.

5. Lê Quốc H2, sinh năm: 1988 – vắng mặt.

6. Lê Quốc T2, sinh năm: 1990 – vắng mặt.

7. Lê Thị Khánh B, sinh năm: 2002 – vắng mặt.

8. Lê Quốc H3, sinh năm: 2005 – vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số A, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

9. Bà Nguyễn Xuân M, sinh năm: 1952. Địa chỉ: 14/1, quốc lộ B, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Lê Quốc N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2023 của nguyên đơn, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Mạnh H1 trình bày:

Nguồn gốc phân đất hiện tranh chấp với ông Lê Quốc N là của cụ Nguyễn Văn M1 cha bà Nguyễn Xuân M, bà M nhận thừa kế và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS05083, ngày 07/3/2017; diện tích sử dụng 5.557,6m², tại thửa 1012, 1013, tờ bản đồ số 31, toạ lạc ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, là do bà H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Xuân M vào ngày 12/8/2022, giá chuyển nhượng là 3.000.000.000đồng. Giữa hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ, việc chuyển nhượng giữa hai bên đã thực hiện theo quy định pháp luật, bà Hoa đăng K biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai, được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận biến động và không cấp lại sổ đỏ ngày 23/8/2022. Khi bà H nhận chuyển nhượng đất bà M, được bà M cho biết trên đất có cháu ở và bà sẽ kêu cháu di dời đi nơi khác và hỗ trợ 300.000.000đồng là xong. Đến khi nhận đất thì phát sinh tranh chấp, khi địa phương hoà giải thì ông N vẫn không đồng ý nhận số tiền hỗ trợ 300.000.000đồng để di dời đi nơi khác. Nay bà H không đồng ý, mà có yêu cầu ông N di dời nhà cất tại thửa 1013 đi nơi khác để giao trả đất cho bà H và chỉ

đồng ý hỗ trợ chi phí di dời và bồi thường cây trúc trên đất tổng cộng số tiền là 50.000.000đồng. Ngoài ra không đồng ý yêu cầu gì khác của ông N.

Bị đơn ông Lê Quốc N và đại diện theo uỷ quyền của ông N là ông Nguyễn Đức T trình bày:

Cụ Nguyễn Văn M1 (tự Nguyễn Hữu Đ) bà con đầu ông với ông N, cụ thể bà nội ông N là chị cụ M1, do trước đây ông N có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, con đông, cụ M1 có cho ông N đất làm ruộng sinh sống nuôi con, đến năm 2005 cụ M1 có làm giấy tay cho ông N diện tích 3.600m² thuộc thửa 1013, tờ bản đồ số 31, toạ lạc ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, 2006 cụ M1 cho thêm 5m x dài hết đất của thửa 1012 (thửa liền ranh 1013), cụ M1 làm giấy tay nhượng chủ quyền, nội dung là cho đất, ông không có trả khoản tiền nào cho cụ M1 cả, nội dung chữ viết giấy tay không phải của cụ M1 viết, nhưng chữ ký tên là của cụ M1, giữa cụ M1 và ông N không ký kết hợp đồng, không công chứng, chứng thực. Ông N cất nhà trên đất ở từ năm 2015 và ông N có yêu cầu cụ M1 ra xã tách giấy đỏ, cụ M1 có đến xã gặp địa chính, nhưng cụ M1 nói bị thất lạc không tìm được, nên không làm thủ tục sang tên. Năm 2017 cụ M1 chết, thì chị ruột bà M là con ông M1 có thoả thuận là bà M sẽ cho ông N 1.000m² tại thửa 1013 nêu trên và 500.000.000đồng để ông N cất nhà ở (Việc thoả thuận chỉ nói miệng không có văn bản, không có chứng cứ nên không cung cấp chứng minh), với điều kiện là ông N phải đồng ý ký tên cho bà M sang nhượng đất cho người khác, do ông N bị bệnh không đi được. Nay ông N xác định phần đất trên là của cụ M1, cụ M1 làm giấy tờ cho ông từ năm 2005. Việc bà M bán đất cho bà H ông không biết, đến khi bà H đuổi ông đi thì ông N mới biết. Nay ông N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, vì ông N không liên quan đến bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Lê Mạnh H1 đại diện của ông Trần Thiện L trình bày: Thống nhất yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, yêu cầu ông N di dời nhà cất tại thửa 1013 đi nơi khác để giao trả đất cho bà H.

- Ông Lê Quốc T1 trình bày: Ông là con ông N, sống chung hộ khẩu với ông N, ông thống nhất lời trình bày của ông N, thống nhất ý kiến giải quyết của ông N, không có yêu cầu khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, 35, 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 692 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Lê Quốc N.

Buộc ông Lê Quốc N có nghĩa vụ di dời nhà tạm, mái che, tài sản trên đất, đồ dùng sinh hoạt trong gia đình đi nơi khác để giao trả cho bà Phan Thị Ngọc H phần đất có diện tích 3496.2m² tại thửa 1013, tờ bản đồ số 31, toạ lạc ấp T, xã T, thị xã H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05083, cấp ngày 07/3/2017; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được đăng ký biến động bà Phan Thị Ngọc H là người đứng tên chủ sử dụng đất; có tứ cận:

Đông giáp đường bờ dài 14.66m + 5.28m + 2.88 + 8.24m;

Tây giáp thửa 1012 dài 34.84m + 4.97m + 20.79m;

Nam giáp ruộng nước dài 30.15m + 7m + 2.98m + 8.75m + 21.72 + 2.95m;

Bắc giáp ruộng nước dài 31.2m + 31.2m + 17.37m + 21.81m + 11.04m.

Thời hạn lưu cư của ông N là 03 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Phan Thị Ngọc H có nghĩa vụ bồi thường cho ông Lê Quốc N cây trúc trên đất số tiền 23.466.000 (hai mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng. Ghi nhận bà Phan Thị Ngọc H tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời là 26.534.000 (hai mươi sáu triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn) đồng. Tổng cộng là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

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

Ngày 02/10/2024, bị đơn ông Lê Quốc N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử lại toàn bộ bản án theo hướng sửa bản án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Lê Quốc N và đại diện hợp pháp của ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo yêu cầu của bà Phan Thị Ngọc H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Quốc N và đồng ý hỗ trợ thêm cho ông Lê Quốc N 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa 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 bị đơn ông N. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự: sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H.

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 02/10/2024 bị đơn ông Lê Quốc N có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện xét xử phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp: bà Phan Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu ông Lê Quốc N di dời nhà cất tại thửa 1013 đi nơi khác và giao trả lại đất cho bà H nên quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” chứ không phải là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” như cấp sơ thẩm xác định nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp.

[3] Nội dung vụ án: ngày 12/8/2022 bà Phan Thị Ngọc H có ký hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Xuân M diện tích 5.557,60m², gồm các thửa 1012, 1013, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh với giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng, bà H, và bà M đã làm xong thủ tục sang tên cho bà H và bà H đã thanh toán xong tiền cho bà M. Tuy nhiên trên đất có một căn nhà tạm của ông Lê Quốc N đang ở trên đất nên bà H và bà M thoả thuận cho ông N ở lại thêm một thời gian để ông N có thời gian chuyển nhà đi nơi khác, nhưng ông N không chuyển đi nơi khác để giao đất cho bà H như thoả thuận nên bà H khởi kiện ông N yêu cầu ông N giời nhà đi nơi khác trả lại đất cho bà H. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H vì ông N cho rằng phần diện tích đất mà ông cất nhà ở và trồng cây trúc là ông M1 cha ruột của bà M cho ông khi ông M1 còn sống nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Xét kháng cáo của ông Lê Quốc N thấy rằng: phần diện tích đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn M1 (cha ruột của bà M) và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000, sau khi ông M1 chết năm 2014 thì có di chúc lại cho bà M nên đến ngày 17/02/2017 bà M làm thủ tục thừa kế sang tên cho bà M đứng tên, đến ngày 18/12/2022 bà M chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho bà H, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M cũng đã giao đất cho bà H nhưng các bên có thoả thuận miệng là để cho ông N ở một thời gian để ông N có thời gian chuyển đi nơi khác việc ông N cho rằng phần diện tích đất này được ông M1 cho nhưng chưa làm thủ tục sang tên là không có căn cứ vì ông M1 đã di chúc

lại cho bà M do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, ông N khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không chấp nhận kháng cáo của ông N. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm phía bà Phan Thị Ngọc H đồng ý hỗ trợ thêm cho ông N 50.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận sửa án sơ thẩm.

[4] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Đối với đề xuất nội dung vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông Lê Quốc N không được chấp nhận nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; **Điều 309** của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quốc N; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 692 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc H về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*” đối với ông Lê Quốc N.

Buộc ông Lê Quốc N có nghĩa vụ di dời nhà tạm, mái che, tài sản trên đất, đồ dùng sinh hoạt trong gia đình đi nơi khác để giao trả cho bà Phan Thị Ngọc H phần đất có diện tích 3496.2m² tại thửa 1013, tờ bản đồ số 31, toạ lạc ấp T, xã T, thị xã H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05083, cấp ngày 07/3/2017; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được đăng ký biến động bà Phan Thị Ngọc H là người đứng tên chủ sử dụng đất; có tứ cận:

Đông giáp đường bờ dài 14.66m + 5.28m + 2.88 + 8.24m;

Tây giáp thửa 1012 dài 34.84m + 4.97m + 20.79m;

Nam giáp ruộng nước dài 30.15m + 7m + 2.98m + 8.75m + 21.72 + 2.95m;

Bắc giáp nương nước dài 31.2m + 31.2m + 17.37m + 21.81m + 11.04m.

Thời hạn lưu cư của ông N là 03 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Phan Thị Ngọc H có nghĩa vụ bồi thường cho ông Lê Quốc N cây trúc trên đất số tiền 23.466.000(hai mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng. Ghi nhận bà Phan Thị Ngọc H tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời là 76.534.000 (bảy mươi sáu triệu năm trăm ba mươi bốn ngàn) đồng. Tổng cộng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày ông N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà H còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Bà H tự nguyện chịu số tiền 21.940.000 (hai mươi một triệu chín trăm bốn mươi nghìn) đồng, bao gồm: chi phí trích lục hồ sơ, trích lục bản đồ địa chính, thẩm định, đo đạc, định giá (ghi nhận đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Quốc N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí sơ thẩm dân sự.

Bà Phan Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Phan Thị Ngọc H số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0010980, ngày 28/3/2024 của Chi cục Thi hành dân sự thị xã H, Tây Ninh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Quốc N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông N đã nộp theo Biên lai thu số 0011534 ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh ông N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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.

5. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND thị xã Hoà Thành;
- Chi cục THADS thị xã Hoà Thành;

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

- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.N²

Nguyễn Văn Nam