

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 161/2022/DS-PT

Ngày 15-8-2022

V/v 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:* Bà Phạm Thị Hồng Vân.

*Các thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Bình;

Ông Hà Chí Quốc.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Nguyệt Ánh - 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 Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 182/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 186/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967; ông Đặng Văn Th, sinh năm 1967;

Cùng nơi cư trú: số 7, ấp Tr, xã Tr, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; cùng có mặt.

**2. Bị đơn:**

1/ Chị Nguyễn Thị Sa R, sinh năm 1988;

Nơi cư trú: ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*Đại diện hợp pháp của chị Sa R:* bà Nguyễn Thị Loan T, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: số 417, đường 30/4, khu phố 1, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/5/2021); có mặt.

2/ Anh Đặng Chí L, sinh năm 1985; nơi cư trú: ấp Kh, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: ấp Tr, xã Tr, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị Sa R là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 26 tháng 4 năm 2021 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện G cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M và ông Đặng Văn Th trình bày:*

Vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ba S diện tích 1.504,2 m<sup>2</sup>, thửa 60, tờ bản đồ số 15, tại ấp R, xã Th, huyện G với giá 105.000.000 đồng, đã giao tiền cọc 40.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc được 03 tuần đến hạn giao tiền chuyển nhượng thì ông bà quyết định giao cho vợ chồng anh L, chị Sa R đứng tên nhận chuyển nhượng với thỏa thuận cho vợ chồng anh L một nửa diện tích đất và một nửa còn lại để vợ chồng bà cất nhà ở gần con để con có điều kiện chăm sóc vợ chồng ông bà sau này vì vợ chồng bà chỉ có một mình anh L là con trai. Do quyết định như vậy nên vợ chồng bà giao số tiền 65.000.000 đồng cho vợ chồng anh L, chị R đi giao tiền cho bên ông Ba S để ký tên làm thủ tục sang tên cho vợ chồng anh L đứng tên.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng anh L, chị Sa R sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất có sẵn cây cao su đang cạo, vợ chồng chị Sa R đã bán lấy tiền trồng lại cây nhãn, sau đó thì trồng lại cây tắc như hiện nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất sử dụng thì vợ chồng chị Sa R không có trách nhiệm quan tâm đến vợ chồng bà. Vợ chồng bà dự định đến phần đất nhận chuyển nhượng trên để cất nhà ở nhưng vợ chồng chị Sa R không đồng ý và nghe chòm xóm nói lại là chị Sa R kêu chuyển nhượng phần đất này nên vợ chồng bà yêu cầu vợ chồng chị Sa R trả đất lại và xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Nay bà M, ông Th rút lại một phần yêu cầu chỉ yêu cầu vợ chồng chị Sa R, anh L trả lại 50% diện tích quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế là 1.478,1 m<sup>2</sup>, thửa 60, tờ bản đồ số 15, tại ấp R, xã Th, huyện G.

*Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Nguyễn Thị Sa R và tại phiên tòa đại diện hợp pháp bà Nguyễn Thị Loan T trình bày:*

Phần đất nguyên đơn tranh chấp do vợ chồng chị R nhận chuyển nhượng của ông Sơn nhưng khi đặt cọc do bận đi làm nên nhờ cha mẹ chồng là ông Th, bà M đặt cọc thay với số tiền 20.000.000 đồng trong số tiền do cha mẹ chồng cho là 100.000.000 đồng. Đến khi ký hợp đồng thì vợ chồng chị giao tiếp số tiền 85.000.000 đồng từ số tiền mà cha mẹ chồng cho vợ chồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng chị R xây dựng hàng rào. Quá trình sử dụng đất thống nhất như lời trình bày bà M là lúc đầu đất có sẵn

cây cao su, sau đó bán cây cao su trồng lại nhãn và đổi lại cây tắc như hiện nay.

Về việc cha mẹ chồng cho số tiền 100.000.000 đồng là do cha mẹ chồng tự nguyện cho đều các con, mỗi người con 100.000.000 đồng từ tiền chuyển nhượng đất nơi khác. Do có được số tiền 100.000.000 đồng nên vợ chồng chị Sa R hỏi nhận chuyển nhượng đất nêu trên mà không có thỏa thuận gì với cha mẹ chồng về việc có nghĩa vụ nuôi dưỡng, cũng như phải giao cho cha mẹ chồng 50% diện tích đất chuyển nhượng. Khi hòa giải ở xã là do giữ tình nghĩa gia đình nên chị R có ý kiến trả lại 50% diện tích đất với điều kiện giao cho một mình chị đứng tên 50% diện tích đất hoặc trả lại tiền cho cha mẹ chồng đã cho nhưng cha mẹ chồng tiếp tục khởi kiện nên nay chị R không đồng ý với yêu cầu nào của nguyên đơn.

*Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Đặng Chí L trình bày:* Anh thống nhất lời trình của bà M, ông Th. Phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên là do cha mẹ anh nhận chuyển nhượng xong thì cho vợ chồng anh, nên khi ký hợp đồng sang tên thì để vợ chồng anh ký tên và đứng tên bên nhận chuyển nhượng để được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng anh có hứa sẽ giao cho cha mẹ 50% diện tích đất để cha mẹ cất nhà ở gần và vợ chồng sẽ có nghĩa vụ chăm sóc nuôi dưỡng cha mẹ sau này. Tuy nhiên vợ chồng anh chưa thực hiện được lời hứa thì vợ anh kêu chuyển nhượng đất nên xảy ra tranh chấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân Hòa Thành nhưng hiện nay anh đã trả hết số tiền vay là tiền gốc còn lại là 40.000.000 đồng và tiền lãi xong vào ngày 18/01/2022.

Nay anh đồng ý trả lại cho cha mẹ là ông Th, bà M 50% diện tích đất như lời hứa trước đây còn 50% diện tích đất còn lại để vợ chồng anh được quyền sử dụng, tài sản gắn liền với đất thuộc của ai người đó được quyền sở hữu, anh không yêu cầu cha mẹ thanh toán lại giá trị tài sản gắn liền với đất.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh, tuyên xử:*

Căn cứ vào Điều 166 của Luật đất đai; Điều 166, 462 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu của ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M về yêu cầu anh Đặng Chí L và chị Nguyễn Thị Sa R trả lại 50% diện tích đất thực tế có diện tích 1.478,1 m<sup>2</sup>, thửa 60, tờ bản đồ số 15, tại ấp R, xã Th, huyện G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02523 ngày 01/3/2016 cấp cho anh L, chị R.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M tranh chấp quyền sử dụng đất với anh Đặng Chí L và chị Nguyễn Thị Sa R.

3. Buộc anh Đặng Chí L và chị Nguyễn Thị Sa R có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích đất 737,8 m<sup>2</sup>

trong thửa 60 tờ bản đồ số 15, tại ấp R, xã Th, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp đường đất dài 11,76 m; Tây giáp thửa 49 dài 11,74 m; Nam giáp phần đất còn lại thửa 60 dài 62,98 m; Bắc giáp thửa số 05 dài 62,85 m (có sơ đồ kèm theo). Trị giá 410.216.800 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02523 ngày 01/3/2016 cấp cho anh L, chị R. Ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M được quyền sở hữu tất cả tài sản gắn liền với đất được giao.

4. Buộc ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Chí L và Chị Nguyễn Thị Sa R số tiền 48.334.000 đồng (bốn mươi tám triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02 tháng 6 năm 2022, chị Sa R có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của bà M.

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

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các thẩm phán tham gia phiên tòa và thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên Tòa phúc thẩm. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 18-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Bị đơn vắng mặt, người đại diện hợp pháp của bị đơn có mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể:

[2.1] Ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích đất 737,8 m<sup>2</sup> trong thửa 60 tờ bản đồ số 15, tại ấp R, xã Th, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp đường đất dài 11,76 m; Tây giáp thửa 49 dài 11,74 m; Nam giáp phần đất còn lại thửa 60 dài 62,98 m; Bắc giáp thửa số 05 dài 62,85 m (có sơ đồ kèm theo). Trị giá 410.216.800 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02523 ngày 01/3/2016 cấp cho anh L, chị R. Ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M được quyền sở hữu tất cả tài sản gắn liền với đất được giao.

[2.2] Anh Đặng Chí L và chị Nguyễn Thị Sa R đồng ý cho cháu Đặng Ngọc H quyền sử dụng phần đất diện tích 740,3 m<sup>2</sup> trong thửa 60 tờ bản đồ số

15, tại ấp R, xã Th, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp đường đất dài 11,75 m; Tây giáp thửa 49 dài 11,75 m; Nam giáp phần đất còn lại thửa 61 dài 60,03 m; Bắc giáp đất ông Th, bà M dài 62,98 m (có sơ đồ kèm theo). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02523 ngày 01/3/2016 cấp cho anh Đặng Chí L, chị Nguyễn Thị Sa R.

Do cháu Đặng Ngọc H chưa thành niên nên anh Đặng Chí L đồng ý giao cho chị Nguyễn Thị Sa R đứng tên quyền sử dụng đất, đến khi nào cháu Đặng Ngọc H trưởng thành chị Nguyễn Thị Sa R có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho cháu Đặng Ngọc H đứng tên.

[2.3] Ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Chí L và C\chị Nguyễn Thị Sa R số tiền 48.334.000 đồng (bốn mươi tám triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

[3] Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Chi phí tố tụng: Số tiền 9.629.000 đồng, chi phí đo đạc định giá, ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M đã nộp xong. Buộc anh Đặng Chí L và chị Nguyễn Thị Sa R có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M số tiền 4.814.500 đồng (bốn triệu tám trăm mười bốn nghìn năm trăm đồng).

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí tòa án. Chị Nguyễn Thị Sa R, anh Đặng Chí L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí tòa án. Chị Nguyễn Thị Sa R là người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166 của Luật đất đai; Điều 462 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị M, ông Đặng Văn Th với chị Nguyễn Thị Sa R, anh Đặng Chí L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” tại phiên tòa phúc thẩm.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1. Ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích đất 737,8 m<sup>2</sup> trong thửa 60 tờ bản đồ số 15, tại ấp R, xã Th, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tờ cận: Đông giáp đường đất dài 11,76 m; Tây giáp thửa 49 dài 11,74 m; Nam giáp phần đất còn lại thửa 60 dài 62,98 m; Bắc giáp thửa số 05 dài 62,85 m (có sơ đồ kèm theo). Trị giá 410.216.800 đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02523 ngày 01/3/2016 cấp cho anh L, chị R. Ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M được quyền sở hữu tất cả tài sản gắn liền với đất được giao.

Anh Đặng Chí L và chị Nguyễn Thị Sa R đồng ý cho cháu Đặng Ngọc H quyền sử dụng phần đất diện tích 740,3 m<sup>2</sup> trong thửa 60 tờ bản đồ số 15, tại ấp R, xã Th, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tờ cận: Đông giáp đường đất dài 11,75 m; Tây giáp thửa 49 dài 11,75 m; Nam giáp phần đất còn lại thửa 61 dài 60,03 m; Bắc giáp đất ông Th, bà M dài 62,98 m (có sơ đồ kèm theo). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02523 ngày 01/3/2016 cấp cho anh Đặng Chí L, chị Nguyễn Thị Sa R.

Do cháu Đặng Ngọc H chưa thành niên nên anh Đặng Chí L đồng ý giao cho chị Nguyễn Thị Sa R đứng tên quyền sử dụng đất đến khi nào cháu Đặng Ngọc H trưởng thành chị Nguyễn Thị Sa R có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho cháu Đặng Ngọc H đứng tên.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện G, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02523 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đặng Chí L và chị Nguyễn Thị Sa R đứng tên ngày 01/3/2016 để cấp lại cho ông Th, bà M, chị Nguyễn Thị Sa R theo quyết định của Bản án này.

2.2. Buộc ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Chí L và chị Nguyễn Thị Sa R số tiền 48.334.000 đồng (bốn mươi tám triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

3. Chi phí tố tụng: Số tiền 9.629.000 đồng do đặc định giá, ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M đã nộp xong. Buộc anh Đặng Chí L và chị Nguyễn Thị Sa R có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Văn Th, bà Nguyễn Thị M số tiền 4.814.500 đồng (bốn triệu tám trăm mười bốn nghìn năm trăm đồng).

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

#### 4. Án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đặng Chí L và chị Nguyễn Thị Sa R phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đặng Văn Th, nà Nguyễn Thị M phải chịu 2.416.700 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013008 ngày 02/6/2021 của Chi cục Thi hành án huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ông Th, bà M còn phải nộp tiếp số tiền 2.116.700 (hai triệu một trăm mười sáu nghìn bảy trăm đồng).

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Sa R phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số 0024402 ngày 03/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

5. Trường hợp Bản án 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:**

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h G;
- CCTHADS h G;
- Phòng KTNV.TAT;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, lưu trữ.

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

*Đã ký*

**Phạm Thị Hồng Vân**