

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 502/2025/DS-PT.

Ngày: 21-8-2025.

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tuyên bố hợp đồng
CNQSDĐ vô hiệu".

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 Quốc Tuấn;
- Bà Võ Thị Hồng Mai.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thư Thảo - 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 21 tháng 8 năm 2025, tại cơ sở 2, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 252/2025/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh), bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 420/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1959; nơi cư trú: khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay số 12B phường L, phường T, tỉnh Tây Ninh); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1955; nơi cư trú: khu phố G, phường T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Chung E, sinh năm 1974; nơi cư trú: khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Chung E: Ông Phạm Thanh Đ, sinh năm 1964 là Luật sư của Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Hữu L1, sinh năm 1943; nơi cư trú: Số C, Kênh T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1959; nơi cư trú: Khu phố T, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1953; nơi cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Trần Hữu T là nguyên đơn trong vụ án (Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2021); có mặt.

3.4. Ông Trần Hữu H, sinh năm 1951; nơi cư trú: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.5. Ông Trần Hữu T1, sinh năm 1961; nơi cư trú: Khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.6. Bà Trần Thị Tuyết H1, sinh năm 1964; nơi cư trú: Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1957; nơi cư trú: Số B Hậu Giang, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

3.8. Bà Lê Thị M, sinh năm 1962; có mặt.

3.9. Anh Nguyễn Hòa H2, sinh năm 1996; vắng mặt.

3.10. Chị Vũ Minh H3, sinh năm 1998; vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3.11. Bà Đặng Kim P, sinh năm 1975; nơi cư trú: khu phố L, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Trần Hữu T trình bày:

Ông yêu cầu ông L và ông E trả lại phần đất diện tích 119 m² tại thửa 34, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay đo đạc thực tế là 240, 6 m², trong đó ông L sử dụng 195,1 m²; ông Chung E sử dụng 45,5 m² trong thửa 33, 200, 45, 34. Bởi vì, nguồn gốc đất là của cha, mẹ ông là cụ Trần Gia Q (chết năm 1983) và cụ Võ Thị C1 (chết năm 2005) nhận chuyển nhượng của cụ Đinh Văn H4 vào ngày 11/3/1954, hai bên có lập văn bản là Tờ Bán Đứt Đất được hội đồng hương chính xã G xác nhận. Cha, mẹ ông chết không để lại di chúc nên đây là tài sản chung của anh chị em của ông gồm: Trần Hữu T, Trần Hữu L1, Trần Thị Kim D, Nguyễn Thị Kim C, Trần Hữu H, Trần Hữu T1, Trần Thị Tuyết H1, Nguyễn Thị Kim T2. Ông thống nhất giá trị tài sản như giá Hội

đồng định giá đã định. Ngoài ra, ông còn là người đại diện theo ủy quyền của bà C. Ý kiến của bà C cùng ý kiến của ông.

Ngoài ra, ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) và nhà ở ngày 20/05/2005, giữa vợ chồng ông L, bà M đối với ông Chung E, bà P là vô hiệu. Nếu ông L, bà M tự nguyện dọn đi trả đất cho ông thì ông tự nguyện hỗ trợ ông L, bà M số tiền 425 triệu đồng. Đối với ông Chung E, ông cũng đồng ý hỗ trợ ông Chung E số tiền 400 triệu đồng để ông C2 Em đi dời đi nơi khác.

Bị đơn ông L trình bày: Ông thừa nhận vị trí đất tranh chấp như ông T trình bày. Ông đồng ý trả lại đất cho ông T như ông T đã khởi kiện. Ông đồng ý để ông T hỗ trợ cho ông số tiền 425 triệu đồng thì ông và vợ ông là bà M sẽ di dời đi nơi khác trả lại đất tranh chấp cho ông T ngay. Vợ chồng ông không bán đất tranh chấp cho ông Chung E nên ông không có ý kiến đối với yêu cầu của ông T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Thực tế, vợ chồng ông có ký tên bán đất cho ông Chung E vì ông Chung E nhờ vợ chồng ông ký tên bán đất để anh C2 Em đi đăng ký QSDĐ nhưng không đăng ký được.

Bị đơn ông Chung E trình bày: Ông thừa nhận vị trí đất tranh chấp như ông T trình bày. Ông đồng ý trả lại đất cho ông T như ông T đã khởi kiện. Ông đồng ý để ông T hỗ trợ cho ông số tiền 400 triệu đồng. Ông và vợ ông là bà P đồng ý để lại căn nhà xây tường của ông gắn liền với đất cho ông T sử dụng. Hiện tại, con ông là anh H2 và vợ anh H2 là chị H3 đang sử dụng nhà, đất. Vợ chồng ông mới là chủ sở hữu đối với nhà, đất tranh chấp. Ông xác định ông L trình bày là đúng. Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu của ông T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L với ông là vô hiệu. Thực tế, ông mua đất tranh chấp của ông Trần Văn T3 và bà Lưu Thúy H5 vào năm 2019 giá 280 triệu đồng nhưng ghi trong hợp đồng 200 triệu đồng, có Trưởng ấp G ký xác nhận. Việc ông mua đất của ông T3, bà H5 là không đúng vì thời điểm đó bên bán cũng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Nay ông và ông T tự thương lượng với nhau việc giải quyết đất tranh chấp, không liên quan gì đến ông T3, bà H5. Ông đề nghị Tòa án không đưa ông T3, bà H5 vào tham gia tố tụng trong vụ án, mặt khác nay ông không biết ông T3, bà H5 đang cư trú tại địa chỉ nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông L1, bà D, ông H, ông T3, bà H1, bà T2 trình bày thống nhất trong hồ sơ vụ án: Các ông, bà là anh, chị em ruột của ông T. Các ông, bà có cùng ý kiến như ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M trình bày: Bà là vợ ông L, bà có cùng ý kiến như ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H2, chị H3 trình bày thống nhất ý kiến tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt: Đền bù thỏa đáng để có tiền di dời đi nơi khác. Tại phiên tòa, anh H2, chị H3 ý kiến giữ nguyên ý kiến trong đơn xin vắng mặt, yêu cầu không trình bày, không tranh luận tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P trình bày ý kiến tại đơn đề nghị

giải quyết vắng mặt: Giao quyền cho ông Chung E quyết định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, quyết định.

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 228, Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, 168 Luật Đất đai, Điều 117, 123, 124, 166 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M trả lại cho ông Trần Hữu T, ông Trần Hữu L1, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích đất 195,1 m² trong thửa 33, 200, 45, 34 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; loại đất trồng cây hàng năm khác. Tứ cận:

Đông giáp thửa 33 dài 1,54 m; giáp thửa 200 dài 1,65 m.

Tây giáp thửa 34 dài 6,18m.

Nam giáp thửa 45 dài 1,08 m + 2,75 m + 3,77 m + 3,84 m.

Bắc giáp thửa 200-33 dài 0,61 m + 10,05 m.

2. Buộc ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P, anh Nguyễn Hòa H2, chị Vũ Minh H3 trả lại cho ông Trần Hữu T, ông Trần Hữu L1, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích đất 45,5 m² trong thửa 33, 200 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; loại đất trồng cây hàng năm khác. Tứ cận:

Đông giáp thửa 200 dài 3,00 m; giáp thửa 33 dài 0,87 m + 0,41 m.

Tây giáp thửa 200 dài 0,26 m + 3,89 m + 0,15 m.

Nam giáp thửa 33-200-45-34 dài 0,61 m + 10,05 m.

Bắc giáp thửa 31 dài 0,12 m, giáp thửa 33 dài 10,36 m.

(kèm theo sơ đồ thửa đất tranh chấp)

Ông Trần Hữu T, ông Trần Hữu L1, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Kim T2 được sở hữu các tài sản gắn liền với đất tranh chấp.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản án này.

3. Buộc ông Trần Hữu T, ông Trần Hữu L1, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Kim T2 thanh toán cho ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M số tiền 182.332.000 (một trăm tám mươi hai triệu ba trăm ba mươi hai nghìn) đồng;

thanh toán cho ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P số tiền 99.739.000 (chín mươi chín triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn) đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu T về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Chung E.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở ngày 20/05/2005 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M và ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P là vô hiệu.

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

Ngày 01-7-2025, ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P có đơn kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông T trình bày: không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P, do đất này là của cụ C3 mẹ ông để lại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chung E trình bày: Ông T không có bất kỳ giấy tờ gì chứng minh phần đất tranh chấp với ông Chung E thuộc quyền sử dụng của ông T. Nguồn gốc đất ông Chung E mua của ông T1, bà H5 có xác nhận của Trưởng ấp G như ông Chung E trình bày tại phiên tòa. Ông Chung E xây nhà tường kiên cố trên đất, sử dụng ổn định không ai ngăn cản. Qua đó cho thấy ông Chung E sử dụng đất công khai, liên tục ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Chung E.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P kháng cáo trong thời hạn theo quy định tại Điều 271 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc phần đất có diện tích 195,1 m² thửa thửa 34, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh là của cụ C3 mẹ của ông T. Năm 1980, cụ C3 cho ông L (G) ở nhờ trên phần đất nằm ngoài lộ giới của cụ C3 ngang 10 m x 17 m (nếu trừ lộ giới còn lại ngang 10 m x 2,0 m = 20 m²). Đến năm 1997, ông L mua lại phần đất này với giá 04 chỉ vàng 24 (trả góp) và ông L có làm tờ cam kết ngày 03-4-1997 (tự Gủi) thể hiện nội dung: năm 1980, ông L ở đậu trên miếng đất còn lại ngang ngang 10m và 2,0 m. Sau đó cụ C3 đồng ý bán trả góp cho ông L phần đất này với giá 04 chỉ vàng, với điều kiện sau này nếu làm đường, bóc mộ thì ông L phải dỡ nhà đi. Phần đất còn lại phải trả cho chủ đất. Nếu có mua thêm sẽ thương lượng, còn không mua thêm thì phải dỡ nhà đi. Ông L đồng ý ký tên. Tại bản lời khai ngày 28/02/2022, ông L thừa nhận nội dung thỏa thuận này (bút lục 02,51).

[2.2] Căn cứ Quyết định số 472/QĐ-UB ngày 14/8/1998, của Ủy ban nhân dân huyện T (Điều II của Quyết định có ghi nhận nội dung 03 hộ ông T4, ông L2, ông L được tạm thời ở trên phần đất nằm trong lộ giới đường tỉnh lộ 6, khi nhà nước tiến hành giải tỏa thì 03 hộ này phải dỡ nhà đi nơi khác trả lại 32,5m² đất phía sau nhà 03 hộ này cho cụ C3 sử dụng) (bút lục 04).

[2.3] Theo quyết định số 12775 ngày 23/11/2021, và Quyết định số 14359 ngày 26/11/2021, của Ủy ban nhân dân thị xã T, về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Đường liên tuyến kết nối vùng N – 787B- 789, quyết định thu hồi đất của ông L diện tích 70,3 m² và bồi thường đất, công trình trên đất 647.926.555 đồng (bút lục 19,21). Bồi thường cho ông Nguyễn Chung E diện tích đất trồng cây lâu năm 38,20 m² số tiền 16.502.400 đồng (bút lục 63).

[3] Ông L, bà M, ông Chung E, bà P cùng xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có công chứng, hai bên ký để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Chung E, thực chất là ông L cho đất cho con của ông L là anh T1, chị H5 nên anh T1, chị H5 bán lại cho ông Chung E. Việc mua bán là không đúng vì thời điểm đó các bên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông L, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Chung E để ông C2 Em đi đăng ký quyền sử dụng đất. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự; do hai bên không thực hiện hợp đồng trên thực tế. Do đó, cấp sơ thẩm không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P không cung cấp thêm các tài liệu, chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh).

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông T được Tòa án chấp nhận nên ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra, ông T, ông L1, bà D, bà C, ông H, ông T1, bà H1, bà T2 có đơn đề nghị được miễn án phí dân sự sơ thẩm nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm về việc thanh toán tiền cho ông L, ông Chung E.

Ông L, bà M là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm nên ông L, bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm d 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.

Ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Căn cứ vào Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T đã nộp tạm ứng số tiền 21.050.000 đồng và đã chi phí xong. Vì vậy, cần buộc ông L, bà M thanh toán lại cho ông T số tiền 10.525.000 đồng; buộc ông Chung E, bà P thanh toán lại cho ông T số tiền 10.525.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 của 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. Ông L, bà M, ông Chung E, bà P phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông L, bà M là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông L, bà M. Ông Chung E và bà P phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M, ông Nguyễn Văn E1, bà Đặng Kim P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2025/DS-ST ngày 20/6/2025 của tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh).

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 228, Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, 168 Luật Đất đai, Điều 117, 123, 124, 166 của Bộ luật Dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M trả lại cho ông Trần Hữu T, ông Trần Hữu L1, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích đất 195,1 m² trong thửa 33, 200, 45, 34 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; loại đất trồng cây hàng năm khác. Tứ cận: Đông giáp thửa 33 dài 1,54 m; giáp thửa 200 dài 1,65 m. Tây giáp thửa 34 dài 6,18m. Nam giáp thửa 45 dài 1,08 m + 2,75 m + 3,77 m + 3,84 m. Bắc giáp thửa 200-33 dài 0,61 m + 10,05 m.

2. Buộc ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P, anh Nguyễn Hòa H2, chị Vũ Minh H3 trả lại cho ông Trần Hữu T, ông Trần Hữu L1, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Kim T2 diện tích đất 45,5 m² trong thửa 33, 200 tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; loại đất trồng cây hàng năm khác. Tứ cận: Đông giáp thửa 200 dài 3,00 m; giáp thửa 33 dài 0,87 m + 0,41 m. Tây giáp thửa 200 dài 0,26 m + 3,89 m + 0,15 m. Nam giáp thửa 33-200-45-34 dài 0,61 m + 10,05 m. Bắc giáp thửa 31 dài 0,12 m, giáp thửa 33 dài 10,36 m.

(kèm theo sơ đồ thửa đất tranh chấp).

Ông Trần Hữu T, ông Trần Hữu L1, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Kim T2 được sở hữu các tài sản gắn liền với đất tranh chấp.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với bản án này.

3. Buộc ông Trần Hữu T, ông Trần Hữu L1, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Kim T2 thanh toán cho ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M số tiền 182.332.000 (một trăm tám mươi hai triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn) đồng; thanh toán cho ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Thị P1 số tiền 99.739.000 (chín mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi chín nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu T về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Chung E.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở ngày 20/05/2005, giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M và ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P là vô hiệu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hữu T, ông Trần Hữu L1, bà Trần Thị Kim D, bà Nguyễn Thị Kim C, ông Trần Hữu H, ông Trần Hữu T1, bà Trần Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Kim T2 ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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.

Ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0000597 ngày 11-7-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

7. Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

8. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị M thanh toán lại cho ông Trần Hữu T số tiền 10.525.000 (mười triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn) đồng; buộc ông Nguyễn Chung E, bà Đặng Kim P thanh toán lại cho ông Trần Hữu T số tiền 10.525.000 (mười triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

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.

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

Nơi nhận:

- PKTNV-TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 12 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Phạm Thị Hồng Vân