

Bản án số: 574/2026/DS-PT
Ngày: 22 - 4 - 2026
Về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản"

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 Hoàng Thị Thuý Lành
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng
Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Ngọc Nhân Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thuý, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1053/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 Tòa án nhân dân Khu vực 1- Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 220/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số C ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Phan Thị Kim Ngọc T2, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số A H, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Lương Quang K, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số A N, phường L, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lương Quang K, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số A N, phường L, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Ngô Công H, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số B, ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.(vắng mặt)

3. Bà Phạm Lệ Á (Pham Le A), sinh năm 1953

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Lệ Á (Pham Le A): Bà Trần Nguyễn Kiều M, sinh năm 2002.

Địa chỉ: Số B N, phường L, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

4. Ông Trần Văn H1 sinh năm 1949 (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A H, phường L, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Minh T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/11/2022 của ông Lê Minh T, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 21/7/2025 và các lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Nguyễn Tuấn D có trong hồ sơ và tại phiên tòa có nội dung:

Vợ chồng ông Lê Minh T, bà Phạm Lệ Á có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường K, tỉnh Tây Ninh. Ông T và bà Á nhờ bà Phạm Thị Lệ T3 (em ruột của bà Á) đứng tên giữ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18. Sau đó, do bà T3 đột ngột qua đời nên ông T và bà Á tiếp tục nhờ con ruột của bà T3 là bà Phan Thị Kim Ngọc T2 tiếp tục đứng tên giữ quyền sử dụng đất của thửa đất này. Lúc này, bà T2 có làm các thủ tục liên quan để thay mặt ông T, bà Á tiếp tục đứng tên giữ thửa đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD862390 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 21/3/2016.

Để làm chứng cứ thể hiện thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T, bà Á thì ông T, bà Á cùng với bà T2 có lập các văn bản thỏa thuận với nhau về việc đứng tên giữ như “Biên bản thỏa thuận” ngày 27/5/2019 và “Biên bản làm việc” ngày 01/06/2019. Trong đó các bên thống nhất việc bà T2 thay mặt bà Á, ông T đứng tên giữ thửa đất số 41, đồng thời bà Á và ông T có quyền đòi lại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18 bất cứ thời điểm nào.

Đến năm 2022 bà T2 đã tự ý cho ông Ngô Công H thuê thửa đất trên theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 12/7/2022 tại Văn phòng C1 mà không thông qua sự đồng ý của ông T, bà Á. Sau đó, ông H thành lập hộ kinh doanh Hương Vàm C với mục đích kinh doanh dịch vụ lưu trú, gia công sắt thép, điểm dừng chân, dịch vụ ăn uống, phim trường, chụp ảnh. Trên đất, ông H và bà T2 đầu tư xây dựng nhiều hạng mục như: chòi, nhà, sảnh, thủy tạ, homestay...

Đến tháng 10 năm 2022 khi vợ chồng ông T, bà A liên hệ bà T2 để yêu cầu làm thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 41 tờ bản đồ số 18 mà bà T2 đã đứng tên giùm để ông T đứng tên nhưng bà T2 lấy nhiều lý do đến nay bà T2 vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo thoả thuận.

Nay ông T yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1- Tây Ninh xem xét giải quyết như sau: Buộc bà Phan Thị Kim Ngọc T2 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Minh T toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường K, tỉnh Tây Ninh, theo chứng thư thẩm định giá là 42.593.384.000 đồng (Bốn mươi hai tỷ, năm trăm chín mươi ba triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Bị đơn bà Phan Thị Kim Ngọc T2 do ông Lương Quang K đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/5/2019 bà Phan Thị Kim Ngọc T2 có đến Văn phòng T5 xác nhận nợ với bà Phạm Lệ A, hai bên có lập vi bằng nội dung: Bà T2 nợ bà A số tiền 10.000.000.000 đồng trả trong vòng 10 năm, mỗi tháng bà T2 phải trả cho bà A 50.000.000 đồng tiền lãi, nếu trả 1 phần tiền gốc thì tiền lãi sẽ được tích theo tỷ lệ, nếu trong vòng 10 năm mà bà A mất thì bà T2 vẫn phải trả cho con của bà A là ông Brandon P số tiền 8.000.000.000 đồng và trả cho chồng bà A là ông Lê Minh T số tiền 2.000.000.000 đồng.

Thực hiện thoả thuận từ ngày 01/7/2019 đến tháng 4 năm 2021, bà T2 vẫn đóng tiền lãi đúng theo thoả thuận. Từ tháng 4 năm 2021 thì dịch Covid 19 bùng phát, nhà nước giãn cách xã hội nên bà T2 xin ngưng trả tiền đến khi qua dịch thì bà T2 tiếp tục trả lãi. Khi dịch Covid 19 ổn định và mở cửa, việc làm ăn buôn bán không còn được như trước dịch, nên bà T2 có điện thoại xin bà A cho bà T2 trả tiền lãi từ 50.000.000 đồng xuống 20.000.000 đồng, số tiền 30.000.000 đồng còn lại ghi nợ vào phần nợ gốc và được bà A đồng ý. Ngày 02/3/2022 bà T2 tiếp tục trả lãi cho bà A số tiền 20.000.000 đồng, mỗi lần bà T2 trả tiền đều có ký nhận của bà A và ông T.

Đến ngày 29/10/2022, bà A và ông T có dẫn theo 02 người nhân viên của Văn phòng T5 đến nhà bà T2 nói là để xác nhận lại số nợ 30.000.000 đồng mỗi tháng, bà T2 thiếu tiền cộng dồn là 860.000.000 đồng. Ông T có đưa ra một số tờ giấy photo ghi rõ bà T2 đưa tiền và thiếu tiền. Ông T muốn bà T2 viết thêm giấy nợ xác nhận bà T2 còn nợ ông T 860.000.000 đồng. Bà T2 có trình bày trong vi bằng ngày 27/5/2019 bà T2 chỉ ghi nợ với bà A, không ghi nợ với ông T. Sau đó, bà T2 có thoả thuận bà T2 đóng 20.000.000 đồng mỗi tháng, ông T và bà A đồng ý và yêu cầu nhân viên Văn phòng T5 ghi biên bản thoả thuận. Sau khi ghi biên bản thoả thuận bà T2 đọc lại nội dung thấy có ghi bà T2 đang vi phạm hợp đồng vi bằng và buộc bà T2 chuyển tài sản bà T2 đang được đứng tên cho bà A. Khi đó, bà T2 không đồng ý ký tên biên bản thoả thuận. Sau đó, bà A và ông T cùng 02 người nhân viên Văn phòng T5 đi về.

Hiện tại bà T2 đã trả tiền lãi cho bà A 1.090.000.000 đồng, trong đó ông T nhận 06 lần mỗi lần 20.000.000 đồng. Bà T2 đồng ý trả cho ông T số tiền 10.000.000.000 đồng và tiền lãi theo thoả thuận trong vi bằng lập ngày 27/5/2019 sau khi đã khấu trừ số tiền 1.090.000.000 đồng bà T2 đã trả tiền lãi cho bà A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Lệ A (Phạm Lệ A) do bà Trần Nguyễn Kiều M đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Phạm Lệ Á có nhu cầu mua đất nhưng vì đi làm ăn xa ở nước ngoài nên bà Phạm Lệ Á và ông Lê Minh T có nhờ vợ chồng ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị Đ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Long An (nay là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.516m², loại đất LUA, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh L). Sau đó, bà Á và ông T có yêu cầu ông H1, bà Đ chuyển lại toàn bộ phần đất này cho em ruột bà Á là Phạm Thị Lệ T3 đứng tên giùm.

Đến năm 2016, bà T3 đột ngột qua đời nên bà Á và ông T nhờ con ruột của bà T3 là bà Phan Thị Kim Ngọc T2 tiếp tục đứng tên giùm quyền sử dụng đất của thửa đất này. Để làm chứng cứ thể hiện thửa đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Á và ông T thì bà Á cùng chồng là Lê Minh T có lập các văn bản thỏa thuận xác nhận với nhau về việc đứng tên giùm như “Biên bản thỏa thuận” ngày 27/5/2019 và “Biên bản làm việc” ngày 01/06/2019. Trong đó các bên thống nhất việc bà T2 thay mặt bà Á, ông T đứng tên dùm thửa đất số 41. Đồng thời bà Á và ông T có quyền đòi lại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18 bất cứ thời điểm nào. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Bảng tự khai ngày 21/9/2023 bà T2 cũng đã thừa nhận “tôi được thừa kế từ mẹ tôi là bà Phạm Thị Lệ T3, nhưng bà Phạm Lệ Á nói là do mẹ tôi đứng tên dùm nên giờ muốn tôi trả tiền lại miếng đất tôi đã đứng tên. Tôi đồng ý”. Như vậy có căn cứ xác định bà Phạm Lệ Á, ông Lê Minh T là chủ sở hữu sử dụng đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.516m², loại đất LUA, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường K, tỉnh Tây Ninh.

Bà Phạm Lệ Á yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chồng bà Á là ông Lê Minh T cụ thể như sau: Buộc bà Phan Thị Kim Ngọc T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Minh T toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường T, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường K, tỉnh Tây Ninh, theo chứng thư thẩm định giá là 42.593.384.000 đồng (Bốn mươi hai tỷ, năm trăm chín mươi ba triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Quang K thống nhất với trình bày của bị đơn bà Phan Thị Kim Ngọc T2, không có yêu cầu khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Công H không có mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa nên không có lời trình bày.

Tại bản tường trình người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị Đ là người được vợ chồng ông Lê Minh T, bà Phạm Lệ Á nhờ thay mặt thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng và đứng tên giùm đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 18, diện tích 6.516 m², loại đất LUA, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường K, tỉnh Tây Ninh (trước là thửa đất số 71, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Long An), cụ thể:

Nguyên trước đây, do bà Á, ông T đi làm ăn xa ở nước ngoài nên nhờ ông H1, bà Đ đứng tên giùm thửa 41. Toàn bộ số tiền mua thửa 41 là của bà Á, ông T giao cho ông H1, bà Đ. Đến năm 2001, bà Á, ông T yêu cầu ông H1, bà Đ chuyển lại toàn bộ phần đất này cho bà Phạm Thị Lệ T3 tiếp tục đứng tên giùm. Khi đó, bà Á là người trực tiếp đem hồ sơ chuyển nhượng đến cho ông H1, bà Đ ký tên. Trên thực tế, ông H1, bà Đ chưa từng gặp bà T3 và cũng không biết bà T3 là ai, giữa ông H1, bà Đ và bà T3

không có bất kỳ giao dịch chuyển nhượng nào, ông H1, bà Đ cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà T3.

Ông H1, bà Đ khẳng định và cam đoan ông H1, bà Đ chỉ là người thay mặt đứng tên dùm ông Lê Minh T, bà Phạm Lệ Á đối với phần đất nêu trên. Đồng thời, việc sang nhượng giữa ông H1, bà Đ và bà Phạm Thị Lệ T3 là không có thật, ông H1, bà Đ chỉ ký giấy tờ để sang tên cho bà T3 theo yêu cầu của ông T, bà Á chứ ông H1, bà Đ không nhận bất kỳ khoản tiền chuyển nhượng nào.

Tại Bản án sơ thẩm 111/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 Tòa án nhân dân Khu vực 1- Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T về việc yêu cầu bà Phan Thị Kim Ngọc T2 trả lại cho ông Lê Minh T số tiền số gốc 10.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến thời điểm hiện tại tháng 9/2025 là 2.610.000.000 đồng, tổng cộng 12.610.000.000 đồng (Mười hai tỷ sáu trăm mười triệu đồng).

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T về việc yêu cầu bà Phan Thị Kim Ngọc T2 trả lại cho ông Lê Minh T số tiền 29.983.384.000 đồng (Hai mươi chín tỷ chín trăm tám mươi ba triệu ba trăm tám mươi bốn ngàn đồng).

3. Về chi phí đo vẽ, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp là 103.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn ông T đã nộp. Do đó bà T2 phải trả cho ông T số tiền 51.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2025, ông Lê Minh T là nguyên đơn trong vụ án, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa Bản án dân sự 111/2025/DS – ST, ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Tây Ninh theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên quan điểm lập luận tại cấp sơ thẩm, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không bổ sung tài liệu chứng cứ. Bị đơn không thừa nhận có ký vào Biên bản làm việc ngày 01/6/2019 giữa ông T, bà Á và bà T2. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

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 áp dụng án lệ số 02/2016AL, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu. Trong vụ án này, xác định giá trị chuyển nhượng đất là 5.600.000 đồng, khấu trừ giá trị chuyển nhượng cho ông T, bà A. Số tiền chênh lệch còn lại tính công sức ngang nhau để chia đều cho nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến Tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Minh T là bị đơn nộp trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Minh T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không thừa nhận việc bà T2 đứng tên phần đất thửa 41 giùm cho bà A, ông T. Tuy nhiên chứng cứ thể hiện giữa bà T2 và bà A có lập Vi bằng ngày 27/5/2019 tại Văn phòng T5 xác nhận bà T2 còn nợ bà A tiền 10.000.000.000 đồng do nhận QSD đất theo Giấy chứng nhận số CD 862390 do Sở Tài Nguyên cấp giấy chứng nhận vào ngày 23/3/2016 (trả trong vòng 10 năm, mỗi tháng đóng 50.000.000 đồng tiền lãi). Nếu trả 1 phần tiền gốc thì tiền lãi sẽ được tính theo tỷ lệ. Nếu trong thời hạn 10 năm mà bà A mất thì bà T2 vẫn phải trả cho con bà A là ông Brandon P là 8.000.0000.000 đồng, chồng bà A là ông Lê Minh T là 2.000.000.000 đồng. Từ đó nguyên đơn cho rằng thửa 41 có nguồn gốc là mua từ ông H1, bà Đ và để cho bà T3 đứng tên giùm là có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án bà T2 không thừa nhận có việc thỏa thuận lại tại biên bản làm việc ngày 01/6/2019 nhưng không có yêu cầu giám định chữ ký trong biên bản thỏa thuận lại, nên không có căn cứ xem xét. Do đó, có cơ sở xác định, trước khi lập vi bằng 27/5/2019 bà T3 là người đứng tên đất giùm cho bà A. Sau khi bà T3 chết thì việc đứng tên giùm chuyển sang tên bà T2.

Như vậy, từ thời điểm 27/5/2019 các bên đã có thỏa thuận về việc mua bán đối với thửa đất số 41, theo đó bà T2 còn nợ bà A tiền 10.000.000.000 đồng do nhận QSD đất theo Giấy chứng nhận số CD 862390 do Sở Tài Nguyên cấp giấy chứng nhận vào ngày 23/3/2016 (trả trong vòng 10 năm, mỗi tháng đóng 50.000.000 đồng tiền lãi). Do đó việc đứng tên giùm giữa bà T2 và bà A, ông T đã kết thúc từ thời điểm 27/5/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng tài sản là thửa đất số 41 tờ bản đồ số 18 diện tích 6.516 m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước, đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường K, tỉnh Tây Ninh là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà A, nhưng văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2019 không có sự tham gia của ông T nên ngày 01/6/2019 các bên mới thỏa thuận lại văn bản có sự tham gia của ông T.

Tại điều 2 của văn bản thỏa thuận ngày 01/6/2019 có nội dung, Phạm Thị Kim Ngọc T4 và vợ chồng bà Phạm Lệ A, ông Lê Minh T cùng thỏa Thuận hứa mua hứa bán thửa đất nói trên với giá là 10.000.000.000 đồng trong thời hạn một tháng kể từ ngày ký biên bản này cho đến ngày 01/7/2019. Trong trường hợp sau ngày 01/7/2019 bà T4 không thanh toán đầy đủ số tiền nói trên cho vợ chồng bà Phạm Lệ A, ông Lê Minh T thì bà Phan Thị Kim Ngọc T2 phải có nghĩa vụ làm mọi thủ tục để giao lại thửa đất đã nhờ đứng tên dùm cho ông Lê Minh T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo nội dung thỏa thuận này hoàn toàn trái với việc hai bên đã thực hiện thỏa thuận là hàng tháng bà T2 có nghĩa vụ trả cho bà A, ông T số tiền 50.000.000 đồng. Trên thực tế hai bên đã thực hiện văn bản thỏa thuận ngày 27/5/2019 theo đó từ 01/7/2019 đến tháng 04/2021 bà T2 đã đóng tiền lãi đúng theo thỏa thuận mỗi tháng 50.000.000 đồng, tổng cộng 1.090.000.000 đồng. Quá trình nhận tiền lãi ông T cũng đã nhận tiền lãi từ bà T2 trong một khoảng thời gian dài mà không có ý kiến gì. Mặc dù văn bản thỏa thuận ngày 01/6/2019 có sau ngày văn bản ngày 27/5/2019 nhưng các bên lại thực hiện nội dung của văn bản ngày 27/5/2019. Như vậy, có cơ sở xác định Thỏa thuận ngày 27/5/2019 có hiệu lực đối với các bên.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đòi lại toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 41 tờ bản đồ số 18, diện tích 6.516 m², mục đích sử dụng đất trồng lúa nước, đất tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Long An nay là phường K, tỉnh Tây Ninh theo giá chứng thư thẩm định giá là không có cơ sở chấp nhận.

Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 10.000.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 25/7/2019 và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/7/2019 cho đến nay là có cơ sở.

[3] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án dân sự sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất vụ án, áp dụng đúng pháp luật. Ông Lê Minh T kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát về đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm 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 Minh T không được chấp nhận nên ông Lê Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Minh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2025/DS-ST ngày 26-9-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Tây Ninh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Lê Minh T, phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0006112 ngày 07 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 1- Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GD, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Hoàng Thị Thuý Lành