

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 30/2025/DS-ST

Ngày: 28/8/2025

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại; Tranh chấp yêu cầu xác định công sức đóng góp tài sản, quản lý di sản, chi phí hợp lý theo tập quán mai táng tại địa phương.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7, TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Minh Lý, hiện là Phó chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam xã Cần Giuộc;

2. Ông Trần Văn Xuân, hiện là Phó chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam xã Phước Lý;

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Hà, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thơ- Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2024/TLST – DS, ngày 11 tháng 01 năm 2024, 13A/2024/TLST–DS ngày 26 tháng 6 năm 2025, 13B/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025 về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại; Tranh chấp yêu cầu xác định công sức đóng góp tài sản, quản lý di sản, chi phí hợp lý theo tập quán mai táng tại địa phương”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1979, thường trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. Tạm trú: 382/12/19, T, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Phú T, sinh năm: 1990, địa chỉ: D, ấp A, xã H, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 24/7/2023) (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trần Kim S, sinh năm 1976, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh.

(vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1966, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh.(văn bản ủy quyền ngày 24/11/2023) (có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Hữu H1, tên gọi khác: M, sinh năm 1981, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

3.2. Ông Trần Văn B, sinh năm: 1964, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.3. Bà Trần Thị Bé T1, sinh năm: 1967, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.4. Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1958, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.5. Bà Trần Thị H2, sinh năm: 1954, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.6. Bà Trần Thị T3, sinh năm: 1949, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

3.7. Bà Trần Thị P, sinh năm: 1952, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Đoàn Thị L, sinh năm: 1949, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

4.2. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm: 1953, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

4.3. Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm: 1974, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

4.4. Ông Trần Quang C1, sinh năm: 1960, cư trú: 2/9, tổ B, ấp D, xã T, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

4.5. Bà Đỗ Thị Phương H4, cư trú: Ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Trần Thị Thanh H thông qua người đại diện ông Nguyễn Phú T trình bày:

Bà H là con ruột của bà Trần Thị B1 (sinh năm 1948, chết ngày 24/7/2016). Cha của bà H là thì bà H không biết họ tên. Bà H là người thừa kế duy nhất của bà B1. Ngày 27/02/1997, bà Trần Thị B1 được Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CK 04845, sổ vào sổ 838 QSDĐ/0502-LA đối với các thửa đất 524, 528 và 681, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P, tỉnh Tây Ninh.

Khi bà B1 chết, bà H tiến hành kê khai di sản thừa đất số 528 và 681, tờ bản đồ số 2; thửa đất số 524, tờ bản đồ số 02 và căn nhà trên thửa 524, vị trí các thửa đất tại ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh, ông S đang ở trong căn nhà trên thửa đất 524, ông S có hành vi cản trở bà H kê khai di sản.

Hiện tại, ông S đang ở trong căn nhà trên thửa 524 và quản lý nhà và đất liên quan thửa 524. Buộc ông Trần Kim S trả lại cho bà Trần Thị Thanh H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 838/QSĐĐ/0502-LA do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho bà Trần Thị B1 ngày 27/02/1997.

Bà H không biết lý lịch của mình theo ông S trình bày có đúng hay không vì bà H còn nhỏ không biết. Bà H là con ruột bà B1. Bà H ở với bà B1 từ nhỏ đến lớn, cho đến khi bà H đi làm trên thành phố Hồ Chí Minh.

Bà B1 bệnh thì bà H có chăm sóc. Ông S hộ khẩu chung với bà B1 để cho ông S tiện đi học. Bà H tổ chức lễ tang cho bà B1 theo tập quán địa phương

Bà Trần Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu:

Buộc ông Trần Kim S trả lại thửa đất số 528 và 681, tờ bản đồ số 2; thửa đất số 524, tờ bản đồ số 02 và căn nhà trên thửa 524, vị trí các thửa đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 838/QSĐĐ/0502-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cũ cấp cho bà Trần Thị B1 ngày 27/02/1997. Ngày 05/8/2025, bà H rút yêu cầu khởi kiện trả lại thửa đất số 528 và 681, tờ bản đồ số 2, vị trí các thửa đất tại ấp V, xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ)

Buộc ông Trần Kim S trả lại cho bà Trần Thị Thanh H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 838/QSĐĐ/0502-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cũ cấp cho bà Trần Thị B1 ngày 27/02/1997.

Ông Trần Kim S yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề công sức đóng góp của ông S đối với việc phân chia thừa kế đối với di sản thừa kế của bà Trần Thị B1 (đã chết) để lại là quyền sử dụng đất thửa 524, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh, trên thửa đất 524 có căn nhà cấp 4 theo quy định pháp luật thì bà H đồng ý công sức gồm chi phí mai táng, chi phí lo đám ma, đám giỗ của bà B1 và chồng bà B1 theo quy định của pháp luật, thì bà H chỉ đồng ý trả chi phí lo đám ma cho ông S theo quy định pháp luật, các yêu cầu công sức đóng góp thì bà H không đồng ý.

Bị đơn ông Trần Kim S thông qua người đại diện bà Nguyễn Thị C trình bày: Ông S là cháu ruột gọi bà Trần Thị B1 (đã chết) là cô ruột. Bà Trần Thị B1 có anh, chị, em ruột như sau: Trần Văn T4 đã chết trước giải phóng; Trần Văn L1 đã chết trước giải phóng; Trần Văn Đ1 đã chết năm 1984 là cha ruột của ông S.

Trước giải phóng bà B1 có tham gia cách mạng, làm việc tại Hợp tác xã mua bán xã P, bà B1 có chồng là liệt sỹ, có một người con trai nhưng đã chết từ nhỏ. Về phía anh bà Trần Thị B1 là ông Trần Văn L2 (Liệt sỹ) có vợ là bà Nguyễn Thị T5, trước khi là vợ ông L2 thì bà T5 có chồng trước là ở B và có người con với chồng trước là bà Nguyễn Thị H5 (chết), bà H5 là mẹ ruột của bà Trần Thị Thanh H, như vậy bà H5 là con riêng của bà Nguyễn Thị T5. Khi bà H5 lớn lên tham gia cách

mạng làm người đưa thư, quen ông B1. Sau Giải phóng gặp lại ông B1 có bà H, nhưng gia đình bà T5 không đồng ý khai sinh cho bà H. Ông Nguyễn Văn B2 là cha của bà H không khai sinh cho bà Thanh H, được biết ông B2 lúc này có tham gia Cách mạng là Đảng viên đã có vợ ở ngoài Bắc (ông đi kháng chiến bị thương cụt mất một chân nên gọi là ông Bé C2) và sinh ra bà Trần Thị Thanh H không khai sinh được, lý do nghe người lớn kể là sợ bị loại trừ khỏi Đảng. Lúc này bà Trần Thị B1 đang làm việc ở Xã P và là em chồng của bà Nguyễn Thị T5 nên bà Trần Thị B1 mới đứng ra khai sinh giúp cho con bà H5 tại Ủy Ban nhân dân xã P với tên người được khai sinh Trần Thị Thanh H, tên mẹ là Trần Thị B1 chứ không phải mẹ tên là bà Nguyễn Thị H5, bà B1 chỉ đứng nhận là mẹ để khai sinh giùm để có giấy tờ nhập hộ khẩu, chứ thực tế không có nuôi dưỡng bà Trần Thị Thanh H (bà H là con ruột của bà Nguyễn Thị H5) bà H chỉ có hộ khẩu nhưng không có ở chung với bà Trần Thị B1, mà thực tế bà Trần Thị Thanh H từ nhỏ đến lớn ở chung với mẹ ruột là bà Nguyễn Thị H5 ở tại thành Phố Hồ Chí Minh.

Ông S từ nhỏ có hộ khẩu chung với bà Trần Thị B1: Do bà không còn chồng con nên muốn ông S có hộ khẩu và sống chung để chăm sóc bà, đến khi có vợ có con, ông S và vợ con đều sống chung tại nhà cùng bà Trần Thị B1, đến tháng 07/2016 bà B1 bệnh nặng ông S và các chị em ông S trực tiếp nuôi bà B1 ở bệnh viện, bà Trần Thị Thanh H chỉ đến hỏi thăm một lần tại bệnh viện, đến khi bà Trần Thị B1 chết bà Trần Thị Thanh H có xuống để tang trong vòng một ngày rồi về, đến ngày thứ năm chôn cất bà B1 thì bà H có xuống xã tang liệm, rồi đi về, việc lo hậu sự từ lúc nhập viện đến lúc bà B1 chết đều do một tay ông S lo liệu không có sự tham gia và ý kiến nào của bà H.

Bà Trần Thị Thanh H không có quan tâm, chăm sóc nuôi dưỡng hàng ngày cũng như lúc bà Trần Thị B1 bệnh nặng, không lo hậu sự khi bà B1 chết, cũng không có trách nhiệm lo cúng kiến, nhang khói bà B1 cho đến nay. Mọi sự quan tâm chăm sóc đứng ra lo liệu chi phí tang cho bà B1 đều do ông S thực hiện. Giữa bà Trần Thị B1 và bà Trần Thị Thanh H chỉ có mối quan hệ trên giấy khai sinh, còn trên thực tế giữa hai người không có phát sinh mối quan hệ quyền, nghĩa vụ, chăm sóc, nuôi dưỡng lẫn nhau.

Sau khi bà B1 chết, ông S không thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nào có tên bà Trần Thị B1 tại nhà đang ở, nhưng ông S có biết bà B1 có bán đất cho ông Nguyễn Hữu H1 nhưng chưa sang tên, ông S không giữ quyền sử dụng đất bản chính có tên bà Trần Thị B1. Hiện tại ông S đang ở và thờ cúng bà B1 trên thửa đất tranh chấp.

Sau khi bà Trần Thị B1 chết, bà Trần Thị Thanh H cũng không nói gì với ông S. Ông S thiết nghĩ đất của bà B1 chỉ để thờ cúng bà B1, còn bà H từ nhỏ đến lớn chỉ ở cùng mẹ ruột chứ không sống cùng bà B1, bà H cũng không quan tâm, chăm sóc nuôi dưỡng bà B1 từ lúc trước đây đến lúc bà B1 chết, cũng như nhang khói cúng giỗ bà B1 cho đến nay, giờ bà B1 chết rồi, bà H không nói gì với ông S mà lại muốn ông S ra khỏi nhà là không hợp lý.

Việc không quan tâm chăm sóc, nuôi dưỡng lẫn nhau giữa bà Trần Thị B1 và bà Trần Thị Thanh H là không có phát sinh. Việc này cả họ hàng, người lớn tuổi sống quanh khu vực nhà bà B1 đều biết (họ chỉ có mối quan hệ trên giấy khai sinh)

Bà B1 thì chồng con đã chết. Bà B1 có cháu ruột gọi bằng cô, bao gồm: Trần Kim S, Trần Văn B, Trần Thị Bé T1, Trần Thị T2, Trần Thị H2, Trần Thị T3, Trần Thị P. Ông Trần Kim S là người trực tiếp nuôi dưỡng, chăm sóc bà B1. Hiện ông S ở chung với bà B1 từ khi ông S học lớp một tới hiện tại.

Qua yêu cầu khởi kiện, ông S không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B1 nên ông S không đồng ý.

Ông S không đồng ý trả lại căn nhà và thửa đất thuộc thửa 524 cho bà H.

Ông S yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề công sức đóng góp của ông S trong việc phân chia thừa kế đối với di sản thừa kế của bà Trần Thị B1 (đã chết) thửa đất 524, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh trên thửa đất có căn nhà cấp 4.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H1 trình bày:

Khoảng 2 năm trước ngày 25/6/2015, ông H1 thuê phân diện tích thửa 524 của bà B1, một tháng tiền thuê là 300.000 đồng, không có thỏa thuận thời hạn thuê. Hiện trạng khi thuê đất là đất trống, dạng ao lạng. Ông H1 thuê thì tiến hành san lấp đất, cất nhà. Đầu năm 2015, bà B1 có nhu cầu chuyển nhượng phần đất trên cho ông H1 để trang trải sinh hoạt phí của bà B1. Vì bà B1 có nhu cầu cho tiền cháu ruột khác, chứ không phải là ông Trần Kim S. Giá trị chuyển nhượng là 12 lượng vàng SJC, giá vàng khoảng 20.000.000 đồng/lượng vàng. Bà B1 nhận 11 lượng vàng, còn lại 01 lượng vàng, khi hoàn tất thủ tục giấy tờ thì ông H1 sẽ đưa hết. Hai bên có lập văn bản xác nhận.

Khi đang làm thủ tục giấy tờ, bà B1 bị bệnh và chết nên thủ tục giấy tờ chưa hoàn tất. Bà B1 đã giao đất thực tế cho ông H1 từ năm 2015, ông H1 xây nhà, kinh doanh bia, nước ngọt từ thời điểm năm 2015 đến nay.

Ông H1 đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 838/QSĐĐ/0502-LA do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho bà Trần Thị B1 ngày 27/02/1997.

Ông Nguyễn Hữu H1 yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng mua bán đất dưới hình thức giấy tay giữa bà Trần Thị B1 và ông Nguyễn Hữu H1 đối với một phần thửa đất số 524, tờ bản đồ số 2, tỷ lệ 1/5000, tương ứng với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ). Hợp đồng đã được ký kết ngày 25/6/2015, đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ, ông H1 được giao đất từ năm 2015 và cất nhà trên đất. Việc công nhận hợp đồng thể hiện bằng việc buộc người thừa kế theo pháp luật của bà Trần Thị B1 sang tên phân diện tích qua đo đạc thực tế là 71.4m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ), theo Mảnh trích đo địa chính số 122-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) duyệt ngày 28/5/2025.

Khi người thừa kế theo pháp luật của bà B1 sang tên phân diện tích nêu trên

cho ông H1 thì ông H1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H1 đồng ý thanh toán thêm 01 lượng vàng SJC cho người thừa kế theo pháp luật của bà B1.

Ông H1 là cháu gọi bà Trần Thị B1 là mẹ. Chồng bà B1 là cậu ruột của ông H1. Ông H1 ở liền kề, sát vách với nhà của bà B1 trên thửa 524. Từ thời điểm thuê đất đến khi nhận chuyển nhượng từ bà B1 cho đến nay, ông H1 không thấy mặt bà H, không biết bà H là ai, việc bà H chăm sóc nuôi dưỡng bà B1 là không có. Đám tang bà B1 thì ông Trần Kim S là người trực tiếp lo liệu. Ông H1 không thấy bà H có mặt ở đám tang bà B1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Văn B, bà Trần Thị Bé T1, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị H2, bà Trần Thị T3, bà Trần Thị P, thống nhất trình bày: Họ là cháu ruột của bà Trần Thị B1. Bà B1 có chồng và con ruột đã chết trước bà B1, bà B1 chết năm 2016. Bà H không phải là con ruột bà B1 nên giữa bà B1, bà H không có ở chung. Khi bà B1 bệnh và chết, các người cháu ruột của bà B1, mà chủ yếu là ông Trần Kim S đứng ra lo liệu chi phí điều trị, chi phí làm đám tang, mồ mả, thờ cúng. Bà H không có hỗ trợ ông S các chi phí này. Các ông bà biết sự việc trước khi bà B1 chết có chuyển nhượng một phần thửa đất số 524 cho ông Nguyễn Hữu H1. Ông H1 đã nhận đất và cất nhà trên đất. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận thì đề nghị Tòa án giao cho ông S quản lý thửa đất 524 và căn nhà trên đất quản lý để thờ cúng vợ chồng bà Trần Thị B1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 524 và căn nhà trên đất phải được sự đồng ý của những người cháu ruột của bà B1.

Người làm chứng bà Đoàn Thị L trình bày: Bà L là hàng xóm của bà Trần Thị B1, bà B1 không phải mẹ ruột của bà Trần Thị Thanh H, bà B1 không nuôi dưỡng bà H từ nhỏ, bà H cũng không nuôi dưỡng bà B1. Bà L là hàng xóm và chưa từng thấy bà H về ở chung với bà B1, lúc bà B1 bị bệnh gần chết thì bà H không chăm sóc nuôi dưỡng, đám ma bà B1 thì bà H cũng không bỏ tiền ra làm đám, xây cất mồ mả cho bà B1. Tất cả chi phí chăm sóc bà B1 đều do các người cháu bà bé bỏ ra, chủ yếu là ông Trần Kim S. Lúc bà B1 còn minh mẫn thì bà B1 có nói cho ông S quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và căn nhà trên phần đất tranh chấp tại xã P cho ông S để thờ cúng vợ chồng bà B1.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H3 trình bày: Ông H3 là hàng xóm của bà Trần Thị B1, bà H không phải con ruột của bà B1, bà B1 không nuôi dưỡng, chăm sóc bà H từ nhỏ đến lớn, bà B1 chỉ đứng tên về mặt giấy tờ, bà B1 chỉ đứng tên về mặt giấy tờ, bà B1 chưa từng đến Ủy ban nhân dân xã P để đăng ký nuôi con nuôi với bà H. Lúc bà B1 bị bệnh gần chết thì bà H không chăm sóc nuôi dưỡng, đám ma bà B1 thì bà H cũng không bỏ tiền ra làm đám, xây cất mồ mả cho bà B1. Tất cả chi phí chăm sóc bà B1 đều do các người cháu bà bé bỏ ra, chủ yếu là ông Trần Kim S. Lúc bà B1 còn minh mẫn thì bà B1 có nói cho ông S quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và căn nhà trên phần đất tranh chấp tại xã P cho ông S để thờ cúng vợ chồng bà B1. Bà B1 trước khi chết có chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Nguyễn Hữu H1, ông H1 quản lý sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay.

Người làm chứng ông Trần Quang Công trình B3: Ông C1 là anh em chú ruột, là hàng xóm của bà Trần Thị B1. Bà B1 không phải mẹ ruột của bà H, bà B1 không nuôi dưỡng, chăm sóc bà H từ nhỏ đến lớn. Lúc bà B1 bị bệnh gần chết thì bà H không chăm sóc nuôi dưỡng, không xuất hiện ở nhà bà B1, đám ma bà B1 thì bà H cũng không bỏ tiền ra làm đám, xây cất mả mồ cho bà B1. Tất cả chi phí chăm sóc bà B1 đều do các người cháu bà bỏ ra, chủ yếu là ông Trần Kim S. Lúc bà B1 còn minh mẫn thì bà B1 có nói cho ông S quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp và căn nhà trên phần đất tranh chấp tại xã P cho ông S để thờ cúng vợ chồng bà B1. Bà B1 trước khi mất có chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Nguyễn Hữu H1, ông H1 quản lý sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay.

Người làm chứng ông Trần Hữu Đ2 trình bày: Ông Đ2 là hàng xóm của bà Trần Thị B1. Bà B1 không phải mẹ ruột của bà H, bà B1 không nuôi dưỡng, chăm sóc bà H từ nhỏ đến lớn. Bà B1 khi còn sống có lúc không có cơm ăn chỉ ăn bánh mì, ông Đ2 là người đem cơm cho bà B1 ăn. Lúc bà B1 bị bệnh gần chết thì bà H không chăm sóc nuôi dưỡng, không xuất hiện ở nhà bà B1. Bà B1 có bán phần đất cho ông H1 để trị bệnh. Ông Nguyễn Hữu H1 ở trên phần đất đó từ lúc mua từ bà B1, quản lý sử dụng đến nay.

Người làm chứng bà Đỗ Thị Phương H4 trình bày tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã P cũ ngày 04/8/2022: Bà đại diện ấp V, xã P, ông S làm việc ở công ty N, buổi tối vẫn thường đi lại nhà bà B1. Nhà bà B1 là gia đình chính sách nên ban ấp vẫn thường xuyên ghé nhà bà nhưng không thấy bà H ở chung bà B1.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không tiến hành hòa giải được về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên toà

Ông Nguyễn Phú T trình bày: Bà H rút yêu cầu khởi kiện đòi lại quyền sử dụng thửa đất số 528, 681; các yêu cầu khác bà H giữ nguyên. Ông H1 xác định đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B1 nên bà H yêu cầu ông H1 trả lại. Ông H1 đồng ý trả lại 01 lượng vàng SJC thì bà H đồng ý nhận. Qua yêu cầu độc lập của ông H1, bà H đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật giải quyết. Nếu Tòa án xác định có căn cứ cho việc chuyển nhượng giữa bà B1 và ông H1 thì bà H thống nhất. Bà H không tranh chấp phần đất có diện tích 71.4m² và căn nhà trên đất mà ông Nguyễn Hữu H1 quản lý. Bà H đồng ý cho ông Nguyễn Hữu H1 tiếp tục quản lý phần diện tích 71.4m² và căn nhà trên đất.

Bà H không tranh chấp vị trí F theo Mảnh trích đo địa chính đã được tiếp cận. Trước khi bà B1 chết thì ông Sơn S1 chung với bà B1. Sau khi bà B1 chết, ông S tiếp tục ở trên thửa đất 524 và căn nhà trên đất, ông S quản lý nhà và đất tới hiện tại. Việc quản lý của ông S là không có căn cứ.

Việc ông S yêu cầu phản tố công sức đóng góp vào tài sản, chi phí hợp lý mai táng tại địa phương, quản lý di sản thừa đất 524, và căn nhà trên đất thì bà H đồng ý hỗ trợ chi phí mai táng cho ông S là 10.000.000 đồng. Các chi phí yêu cầu khác, bà H không đồng ý. Theo bà H biết, bà B1 khi còn sống có tiền nên khi bà

B1 chết thì chi phí mai táng lấy từ tiền tích lũy của bà B1 để lại. Bà H có về thăm nhà nhưng về đêm nên không ai biết.

Bà C trình bày: Ông S xác định lại yêu cầu phản tố là yêu cầu Toà án xem xét công sức đóng góp của ông vào tài sản là quyền sử dụng thửa đất 524 và căn nhà tình nghĩa trên thửa đất này; yêu cầu chi phí quản lý di sản, yêu cầu chi phí hợp lý theo tập quán mai táng tại địa phương. Căn cứ để ông S đưa ra yêu cầu này là khi bà B1 còn sống, ông Sơn S1 chung với bà B1 từ khi học lớp 6, cùng chung hộ khẩu với bà. Ông đi làm tiền lương đều gửi bà B1, khi xây nhà tình nghĩa năm 2000, Nhà nước hỗ trợ một phần chi phí, phần còn lại ông S bỏ ra để xây nhà. Nhà tình nghĩa nhiều lần xuống cấp, ông S bỏ ra chi phí để sửa nhà, nâng nền, mua vật dụng trong nhà. Khi bà B1 bệnh, chi phí điều trị nằm viện là ông S chi trả. Khi bà B1 chết, chi phí mai táng, làm mồ mả, cúng tuần tự, giỗ của bà B1 và chồng bà B1 là do ông S thanh toán.

Khi bà B1 còn sống, bà H không có về thăm nom. Cuộc sống bà B1 rất khổ. Khi bà B1 chết, bà H có ghé đêm một lúc, khi đưa tang, bà H có đưa ra nơi chôn rồi nhanh chóng về. Bà H không có về cúng thất, cúng tuần, giỗ bà B1 bà H cũng không về. Ông S là người đi khai tử cho bà B1. Những sự việc này những người hàng xóm ai cũng biết.

Hiện ông S không có chỗ ở nào khác. Ông S không tranh chấp vị trí F theo Mạnh trích đo địa chính đã tiếp cận. Ông S không tranh chấp một lượng vàng SJC mà ông H1 đang giữ.

Ông H1 trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu độc lập. 11 lượng vàng SJC mà ông bỏ ra nhận chuyển nhượng là tài sản của ông. Ông đồng ý trả lại cho người thừa kế theo pháp luật của bà B1 01 lượng vàng SJC và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B1, nếu yêu cầu độc lập của ông được chấp nhận. Ông ở sát bên nhà bà B1. Trước khi chết, bà B1 không có nhiều tiền, tiền bà chuyển nhượng thửa đất 524 cho ông, đã cho một người cháu khác, không phải ông S. Bà B1 sống nhờ vào lương của ông S. Khi bà B1 bệnh và chết, ông S đứng ra lo liệu và chịu các chi phí phát sinh. Ông chưa từng thấy mặt bà H tại nhà bà B1, cũng không thấy bà H chăm lo, nuôi dưỡng bà B1 khi bà B1 còn sống. Ông H1 và những người hàng xóm thường xuyên cho đồ ăn cho bà B1. Tại thời điểm cho thuê đất, bà B1 đã già, không còn sức lao động, không có thu nhập, thường xuyên bị bệnh già, đói, do hoàn cảnh khó khăn, để có tiền sinh sống, chữa bệnh, bà B1 mới chuyển nhượng phần diện tích qua đo đạc thực tế là 71.4m² cho ông H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý vụ án cũng như giải quyết vụ án, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. Việc chấp hành pháp luật của các người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh H yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Kim S trả lại quyền sử dụng các thửa đất 528 và 681, tờ bản đồ số 2; vị trí các thửa đất tại ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh H về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Kim S trả lại cho bà Trần Thị Thanh H phần diện tích qua đo đạc thực tế 146.6m² thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, loại đất ONT, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, tương ứng vị trí C của Mảnh trích đo địa chính số 122-2025 do Công ty TNHH Đ3 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) duyệt ngày 28/5/2025, trên đất có nhà và công trình phụ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đề ngày 31/01/2024 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 002/2025/11/BDS-LA ngày 24/6/2025 của Công ty cổ phần T6 và thẩm định giá miền N lập.

Ông Trần Kim S được lưu cư trên căn nhà trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh H về việc buộc ông Trần Kim S trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 838/QSĐĐ/0502-LA do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho bà Trần Thị B1 ngày 27/02/1997.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Kim S đối với bà Trần Thị Thanh H về việc yêu cầu công sức đóng góp, quản lý chi phí quản lý di sản, thanh toán chi phí hợp lý theo tập quán mai táng ở địa phương.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H1 đối với người thừa kế theo pháp luật của bà B1 về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H1 và bà Trần Thị B1 đối với phần diện tích 71.4m² thuộc một phần 524, tờ bản đồ số 2, tỷ lệ 1/5000, tương ứng với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ), tương ứng với vị trí D theo Mảnh trích đo địa chính số 122-2025 do Công ty TNHH Đ3 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) duyệt ngày 28/5/2025, trên đất có nhà và công trình phụ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đề ngày 31/01/2024 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 002/2025/11/BDS-LA ngày 24/6/2025 của Công ty cổ phần T6 và thẩm định giá miền N lập.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H1 về việc buộc người thừa kế theo pháp luật của bà Trần Thị B1 sang tên phần diện tích qua đo đạc thực tế là 71.4m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ), theo Mảnh trích đo địa chính số 122-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) duyệt ngày 28/5/2025.

Ông Nguyễn Hữu H1 có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Thanh H lượng vàng SJC, đơn giá ngày 28/8/2025 là 128.200.000 đồng.

Ông Nguyễn Hữu H1 trả lại cho bà Trần Thị Thanh H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 838/QSDĐ/0502-LA do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho bà Trần Thị B1 ngày 27/02/1997.

Các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại; Tranh chấp yêu cầu xác định công sức đóng góp tài sản, quản lý di sản, chi phí hợp lý theo tập quán mai táng tại địa phương”, phần đất tranh chấp tọa lạc xã P, tỉnh Long An nay là xã P tỉnh Tây Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a, c Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Luật số 85/2025/QH15 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án.

[1.2] Các đương sự gồm: Ông Trần Văn B, bà Trần Thị Bé T1, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị H2, bà Trần Thị T3, bà Trần Thị P xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Thanh H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với hai thửa đất 528 và 681, tờ bản đồ 2, đất tại xã P. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.4] Các đương sự thống nhất với Mạnh trích đo địa chính số 122-2025 do Công ty TNHH Đ3 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) duyệt ngày 28/5/2025, và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 002/2025/11/BDS-LA ngày 24/6/2025 của Công ty cổ phần T6 và thẩm định giá miền N lập.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà H cho rằng bà là người thừa kế hàng thứ nhất theo pháp luật của bà Trần Thị B1. Bà B1 khi chết để lại di sản là quyền sử dụng các thửa đất số 524, 528 và 681, tờ bản đồ 2, đất tại xã P. Hiện trên thửa 524 có căn nhà, ông Trần Kim S là cháu ruột của bà H đang quản lý căn nhà và thửa đất 524. Việc quản lý của ông S là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H nên bà khởi kiện yêu cầu ông S trả lại quyền sử dụng thửa đất 524 và căn nhà trên đất; yêu cầu ông S trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 524, 528 và 681, tờ bản

đồ 2, đất tại xã P. Bà H đồng ý trả cho ông S công sức gồm chi phí mai táng, chi phí lo đám ma, đám giỗ của bà B1 và chồng bà B1 là 10.000.000 đồng.

Ông Trần Kim S xác định bà H không là con ruột của bà B1. Bà B1 có đi đăng ký khai sinh cho bà H tại Ủy ban nhân dân xã P. Hiện trên thửa 524 có căn nhà, ông Trần Kim S là cháu ruột của bà H đang quản lý căn nhà và thửa đất 524. Việc quản lý của ông S là phù hợp. Nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, thì ông S yêu cầu được trả công sức đóng góp, quản lý di sản, chi phí mai táng theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Hữu H1 xác định ông nhận chuyển nhượng phần diện tích thuộc thửa 524, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng, buộc người thừa kế theo pháp luật của bà B1 sang tên.

[2.2] Bà Trần Thị B1 chết ngày 24/7/2016. Bà H, ông S đều thừa nhận di sản của bà B1 để lại là quyền sử dụng các thửa đất số 524, 528 và 681, tờ bản đồ 2, đất tại xã P và căn nhà trên thửa 524

Bà Trần Thị Thanh H cung cấp bản sao giấy khai sinh bà H có mẹ là Trần Thị B1. Bà B1 đăng ký khai sinh tại Ủy ban nhân dân xã P 683/1979 ngày 14/8/1979.

Ông Trần Kim S cho rằng bà H không phải là con ruột của bà B1. Ông S cung cấp Nội dung bảng cam kết ngày 22/7/2025 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P thể hiện bà B1 có chồng đã chết, con chung của bà B1 và chồng bà B1 đã chết từ nhỏ, bà B1 có những người thừa kế theo pháp luật là người cháu ruột gồm Trần Thị T3, Trần Thị P, Trần Thị H2, Trần Thị T2, Trần Văn B, Trần Thị Bé T1, Trần Kim S.

Lời khai của bị đơn và người có quyền lợi liên quan về việc bà H không phải con ruột chỉ là lời trình bày, không có tài liệu, chứng cứ y tế hay pháp lý nào chứng minh bà H không phải con ruột.

[2.3] Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, xác định bà Trần Thị Thanh H là người thừa kế thứ nhất theo pháp luật của bà B1 và là người duy nhất trong hàng thừa kế này. Bà H không thuộc trường hợp không có quyền hưởng di sản thừa kế, bị truất quyền hưởng di sản, bà H cũng không từ chối hưởng di sản. Do đó, việc ông Trần Kim S quản lý di sản là quyền sử dụng thửa đất 524 và căn nhà trên đất là không phù hợp nên buộc ông S trả lại cho bà Trần Thị Thanh H quyền sử dụng đất và căn nhà trên thửa 524 tương ứng với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ), nay là xã P, tỉnh Tây Ninh.

Do ông S đang sinh sống trong căn nhà trên thửa 524, tương ứng với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ) tương ứng với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ) nên ông Trần Kim S được lưu cư trên căn nhà trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

[2.4] Về yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối bản chính GCNQSDĐ số 048485 số vào sổ số 338 QSDĐ/0502-LA do Ủy ban nhân dân huyện

C cấp ngày 27/02/1997 đứng tên Trần Thị B1. Không có căn cứ buộc ông Trần Kim S giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 048485. Thực tế, giấy tờ này hiện đang do ông Nguyễn Hữu H1 giữ, không phải ông S. Như vậy, trách nhiệm trả lại giấy tờ thuộc về ông H1, chứ không phải ông S. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Tại phiên toà ông Nguyễn Hữu H1 đồng ý trả lại bản chính GCNQSDĐ số 048485 số vào sổ số 338 QSDĐ/0502-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/02/1997 đứng tên Trần Thị B1 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.5] Xét yêu cầu phản tố của ông Trần Kim S:

Khi bà B1 còn sống, ông S là cháu ruột của bà B1, ở cùng với bà B1 khi còn nhỏ và nhập hộ khẩu cùng bà. Ông S trình bày, ông có giữ gìn, tôn tạo, sửa chữa. Khi ông S đi làm, hằng tháng ông S đưa tiền cho bà B1 cất giữ để tích lũy lo cuộc sống; khoản tiền này để hỗ trợ cùng nhà nước xây dựng nhà tình nghĩa, tôn tạo, sửa chữa nhà đang ở, mua sắm vật dụng trong nhà. Lời trình bày của ông được các người cháu ruột của bà B1: Trần Thị T3, Trần Thị P, Trần Thị H2, Trần Thị T2, Trần Văn B, Trần Thị Bé T1, Trần Kim S và hàng xóm gồm ông Nguyễn Hữu H1, ông Trần Quang C1, Nguyễn Hữu Đ, Nguyễn Văn H3 xác nhận. Nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 210, Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2025, xác định công sức đóng góp của ông S chiếm 20% giá trị quyền sử dụng đất 524 và căn nhà trên thửa 524= 20% x 4.149.408.516=829.881.703 đồng.

Bà B1 chết năm 2016, ông S tiếp tục ở lại quyền sử dụng thửa đất 524 và căn nhà trên đất, trông nom nhà cửa. Ông S là người đang chiếm hữu, sử dụng, quản lý di sản theo Khoản 2 Điều 618 Bộ luật Dân sự 2015. Ông S lo liệu toàn bộ đám tang, xây mộ phần, cúng tuần, cúng thất, giỗ, tảo mộ, chăm sóc mộ phần. Nếu không có ông S quản lý, sử dụng di sản thì di sản đó không còn hoặc bị thu hồi. Ông S chưa được hưởng lợi từ việc quản lý. Người đại diện của bà H cũng đồng ý chi trả trả cho ông S công sức gồm chi phí mai táng, chi phí lo đám ma, đám giỗ của bà B1 và chồng bà B1 theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử áp dụng Điều 616, Điều 617, Điều 658, xác định chi phí bảo quản di sản, chi phí hợp lý theo tập quán mai táng ở địa phương, là 10% giá trị quyền sử dụng đất 524 và căn nhà trên thửa 524= 414.940.852 đồng.

[2.6] Xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H1: Ông H1 trình bày, ông nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 524, tờ bản đồ số 2, tỷ lệ 1/5000, tương ứng với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ). Hợp đồng dưới hình thức giấy tay, đã được ký kết ngày 25/6/2015, đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ, ông H1 được giao đất từ năm 2015 và cất nhà trên đất. Giá trị chuyển nhượng là 12 lượng vàng SJC, giá vàng khoảng 20.000.000 đồng/lượng vàng. Bà B1 nhận 11 lượng vàng, còn lại 01 lượng vàng, khi hoàn tất thủ tục giấy tờ thì ông H1 sẽ đưa hết. Khi đang làm thủ tục giấy tờ, bà B1 bệnh và chết. Nên thủ tục giấy tờ chưa hoàn tất. Bà B1 đã giao đất thực tế cho ông H1 từ năm 2015, ông H1 xây nhà kinh doanh bia, nước ngọt từ thời điểm năm 2015 đến nay.

Hội đồng xét xử có cơ sở xác định vào năm 2015, ông Nguyễn Hữu H1 đã nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị B1 diện tích thuộc một phần thửa đất số 524, tờ bản đồ số 2, tỷ lệ 1/5000, tương ứng với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ). Ông H1 đã nhận đất, sử dụng ổn định, liên tục, xây nhà kiên cố hết phần đất nhận chuyển nhượng tại vị trí D. Lời khai của ông Nguyễn Hữu H1 về điều kiện kinh tế của bà Trần Thị B1 khi còn sống phù hợp với lời trình bày của ông Trần Kim S, người làm chứng Trần Hữu Đ2 nên Hội đồng xét xử có cơ sở xác định thời điểm chuyển nhượng một phần thửa 524 vào năm 2015, bà Trần Thị B1 có hoàn cảnh gia đình khó khăn ở địa phương, theo quy định khoản 2 Điều 1 Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND ngày 02/02/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Tuy hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, nhưng sau khi nhận đất, ông H1 đã xây dựng nhà kiên cố hết phần đất nhận chuyển nhượng, ông H1 không có ý kiến phản đối và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính liên quan trong lĩnh vực đất đai. Bà Trần Thị Thanh H đồng ý cho ông Nguyễn Hữu H1 tiếp tục quản lý phần diện tích 71.4m² và căn nhà trên đất. Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 55/2022/AL công nhận hợp đồng chuyển nhượng vi phạm hình thức để xem xét giải quyết, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà B1 đối với phần diện tích 71.4m² thuộc một phần 524, tờ bản đồ số 2, tỷ lệ 1/5000, tương ứng với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu H1 có trách nhiệm thanh toán 01 lượng vàng SJC cho người thừa kế theo pháp luật của bà B1, đơn giá ngày 28/8/2025 là 128.200.000 đồng.

Về yêu cầu sang tên, việc tách thửa đất mới có diện tích 71,4m² tương ứng với vị trí D trên Mảnh trích đo địa chính số 122-2025 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C) ký duyệt ngày 28/5/2025 thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) không bảo đảm quy định về điều kiện, diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Long An (cũ, nay là tỉnh Tây Ninh). Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập này của ông H1. Hội đồng xét xử giao ông H1 tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích 71.4m² thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, loại đất ONT, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh và căn nhà trên đất theo Mảnh trích đo địa chính số 122-2025 được Công ty TNHH Đ3, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 28/5/2025. Do diện tích đất này không đủ điều kiện tách thửa nên ông H1 chỉ được sử dụng chung trong tổng diện tích đất của bà H và chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đủ điều kiện pháp luật quy định.

Buộc ông Nguyễn Hữu H1 trả lại bản chính giấy chứng nhận số 838/QSDD/0502-LA do Ủy ban nhân dân huyện C cũ cấp cho bà Trần Thị B1 ngày 27/02/1997 cho bà Trần Thị Thanh H.

[3] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: 35.000.000 đồng. Bà H đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H1 được chấp nhận một phần nên ông S, bà H mỗi người chịu 17.500.000 đồng. Do bà H đã nộp tạm ứng chi phí nên buộc ông Trần Kim S trả lại cho bà H số tiền 17.500.000 đồng.

[4] Về án phí:

Ông Trần Kim S chịu án phí là 300.000 đồng. Tạm ứng án phí ông S có nộp tạm ứng là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001778 ngày 28/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh chuyển sang án phí.

Bà Trần Thị Thanh H chịu án phí là 49.344.676 đồng về số tiền trả cho ông S và 300.000 đồng án phí công nhận hiệu lực hợp đồng. Tạm ứng án phí, bà H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010955 ngày 29/12/2023 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc) chuyển sang án phí. Bà H còn nộp thêm 49.344.676 đồng.

Ông Nguyễn Hữu H1 chịu án phí 6.410.000 đồng số tiền phải trả cho bà H. Tạm ứng án phí ông H1 nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014569 ngày 16/6/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc) chuyển sang án phí. Ông H1 còn phải nộp án phí 6.110.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 184, Điều 186, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244, Điều 246, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án;

Áp dụng các Điều 117, 122, 131, 133, 210, 219, 357, 408, 468, Điều 616, Điều 617, 618, Điều 651, Điều 658 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Án lệ số 55/2022/AL công nhận hợp đồng chuyển nhượng vi phạm hình thức

Áp dụng Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng 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.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh H yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Kim S trả lại quyền sử dụng các thửa đất 528 và 681, tờ bản đồ số 2; vị trí các thửa đất tại ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh H về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.1. Buộc ông Trần Kim S trả lại cho bà Trần Thị Thanh H phần diện tích qua đo đạc thực tế 146.6m² thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, loại đất ONT, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, tương ứng vị trí C của Mảnh trích đo địa chính số 122-2025 do Công ty TNHH Đ3 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) duyệt ngày 28/5/2025, trên đất có nhà và công trình phụ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đề ngày 31/01/2024 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 002/2025/11/BDS-LA ngày 24/6/2025 của Công ty cổ phần T6 và thẩm định giá miền N lập.

Ông Trần Kim S được lưu cư trên căn nhà trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh H về việc buộc ông Trần Kim S trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 838/QSĐĐ/0502-LA do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho bà Trần Thị B1 ngày 27/02/1997.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Kim S đối với bà Trần Thị Thanh H về việc yêu cầu công sức đóng góp, quản lý chi phí quản lý di sản, thanh toán chi phí hợp lý theo tập quán mai táng ở địa phương

Buộc bà Trần Thị Thanh H trả cho ông Trần Kim S số tiền là 1.244.822.555 đồng (một tỷ hai trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm hai mươi hai nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H1 đối với người thừa kế theo pháp luật của bà B1 về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu H1 và bà Trần Thị B1 đối với phần diện tích 71.4m² thuộc một phần 524, tờ bản đồ số 2, tỷ lệ 1/5000, tương ứng với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ), tương ứng với vị trí D theo Mảnh trích đo địa chính số 122-2025 do Công ty TNHH Đ3 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) duyệt ngày 28/5/2025, trên đất có nhà và công trình phụ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đề ngày 31/01/2024 và Chứng

thư thẩm định giá tài sản số 002/2025/11/BĐS-LA ngày 24/6/2025 của Công ty cổ phần T6 và thẩm định giá miền N lập.

4.2. Ông Nguyễn Hữu H1 tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích 71.4m² thuộc một phần 524, tờ bản đồ số 2, tỷ lệ 1/5000, tương ứng với thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, tỷ lệ 1/2000, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ), tương ứng với vị trí D theo Mảnh trích đo địa chính số 122-2025 do Công ty TNHH Đ3 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) duyệt ngày 28/5/2025, trên đất có nhà và công trình phụ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án đề ngày 31/01/2024 và Chứng thư thẩm định giá tài sản số 002/2025/11/BĐS-LA ngày 24/6/2025 của Công ty cổ phần T6 và thẩm định giá miền N lập.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H1 về việc buộc người thừa kế theo pháp luật của bà Trần Thị B1 sang tên phần diện tích qua đo đặc thực tế là 71.4m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 7, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (cũ), theo Mảnh trích đo địa chính số 122-2025 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (cũ) duyệt ngày 28/5/2025.

5. Ông Nguyễn Hữu H1 có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Thanh H lượng vàng SJC, đơn giá ngày 28/8/2025 là 128.200.000 đồng (một trăm hai mươi tám triệu hai trăm 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, khoản tiền trên hàng tháng 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Ông Nguyễn Hữu H1 trả lại cho bà Trần Thị Thanh H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 838/QSDD/0502-LA do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp cho bà Trần Thị B1 ngày 27/02/1997

7. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: 35.000.000 đồng. Bà H đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận, yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu H1 được chấp nhận một phần nên ông S, bà H mỗi người chịu 17.500.000 đồng. Do bà H đã nộp tạm ứng chi phí nên buộc ông Trần Kim S trả lại cho bà H số tiền 17.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng 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 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Về án phí:

Ông Trần Kim S chịu án phí là 300.000 đồng. Tạm ứng án phí ông S có nộp tạm ứng là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001778 ngày 28/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh chuyển sang án phí.

Bà Trần Thị Thanh H chịu án phí là 49.344.676 đồng về số tiền trả cho ông S và 300.000 đồng án phí công nhận hiệu lực hợp đồng. Tạm ứng án phí, bà H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010955 ngày 29/12/2023 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc) chuyển sang án phí. Bà H còn nộp thêm 49.344.676 đồng.

Ông Nguyễn Hữu H1 chịu án phí 6.410.000 đồng số tiền phải trả cho bà H. Tạm ứng án phí ông H1 nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014569 ngày 16/6/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 7, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc) chuyển sang án phí. Ông H1 còn phải nộp án phí 6.110.000 đồng.

9. Án sơ thẩm, đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 7, tỉnh Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu./.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân