

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 1000/2026/DS-PT

Ngày: 04-8-2026

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản,
tranh chấp công nhận 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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 537/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2026, về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2026/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 510/2026/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Bùi Thanh P, sinh năm 1961.

1.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà N: Ông Phạm Văn Y, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: 5 ấp P, phường S, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lý Thị Thanh Y1, sinh năm 1971 (có yêu cầu phản tố), có mặt.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y1: Ông Phạm Văn N1, sinh năm

1942 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Ông Lý Vĩnh T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2.3. Ông Lý Vĩnh K, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2.4. Bà Lý Thị Ngọc P1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2.5. Bà Lý Thị Thanh L, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Phạm Văn N1, sinh năm 1942 (có mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã T, tỉnh Tây Ninh.

2.6. Bà Lý Thị Ngọc G, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

2.7. Ông Lý Quang M, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ô, Khu A, xã H, tỉnh Tây Ninh.

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

3.1. Văn phòng C.

Địa chỉ: ấp K, xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.2. Văn phòng C1 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Ông Đặng Văn S, sinh năm 1946 (có mặt).

Địa chỉ: B H, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Phạm Minh H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Bà Vũ Thị L1, sinh năm 1986 (có yêu cầu độc lập), có mặt.

Địa chỉ: Xóm L, xã N, tỉnh Ninh Bình.

Địa chỉ liên lạc: 4 đường số B, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Đào Thanh G1, sinh năm 1995 (vắng mặt).

3.7. Bà Đào Thị Bích Đ, sinh năm 1985 (vắng mặt).

3.8. Bà Nguyễn Thị G2, sinh năm 1953 (vắng mặt).

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

3.9. Bà Đào Thị T1, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: B H, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông Đào Văn T2, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

3.11. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3 - vắng mặt).

Địa chỉ: 166/42 N, ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh.

3.12. Bùi Văn T3, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Xóm L, xã N, tỉnh Ninh Bình.

Địa chỉ liên lạc: 4 đường số B, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Ủy ban nhân dân xã H.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Hoàng V - Chủ tịch (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lý Thị Thanh Y1, bà Lý Thị Thanh L. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Vũ Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/10/2023, các đơn kiện bổ sung ngày 07/5/2025, ngày 17/7/2025, ngày 21/7/2025, ngày 05/9/2025, ngày 08/01/2026, ngày 04/3/2026; các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N do ông Phạm Văn Y là người đại diện trình bày như sau:

Ngày 29 tháng 11 năm 1996, ông Bùi Thanh P hôn với ông Đặng Văn S (có quan hệ là cậu cháu ruột với nhau) để mua đất của ông Lý Quang B (nay đã chết) – là cha của bà Lý Thị Thanh Y1, phần đất địa chỉ ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) đất có tứ cận như sau:

- Đông: Giáp tư M
- Tây: Giáp ba Bửu
- Nam: Giáp ba Bửu
- Bắc: Giáp Ú.

Khi mua hai bên có làm giấy tay mua bán đất do ông Bùi Thanh P đứng ra làm giấy với ông Lý Quang B. Nội dung giấy ngày 29/11/1996 như sau: “...Tôi tên Lý Quang B cư ngụ tập đoàn G4, ấp T, xã H có nhượng số đất là 23 cao 45 tại tập đoàn G ấp T đông: Giáp tư Mừng, tây: Giáp ba Bửu, nam: Giáp ba Bửu, bắc: Giáp Ú. Tôi nhượng cho ông Bùi Thanh P cư ngụ Tập đoàn A, ấp T, xã H. Số đất nói trên quy ra tiền là 29.078.000 đồng đã giao đủ số tiền trên cho ông B, ông B đã nhận đủ số tiền nói trên...”. Các ông P, S đã trả tiền hoàn tất cho ông Lý Quang B, ông B cũng đã giao đất cho các ông quản lý sử dụng.

Sau khi nhận đất từ ông B giao thì các ông S và ông P có làm thỏa thuận ghi rõ nội dung hai bên hôn mua đất giấy đề ngày 29/3/1997 “Ông Bùi Thanh P được chia ngang 9m dài 67m diện tích 603m². Ông Đặng Văn S sẽ nhận diện tích đất còn lại ngang 26m dài hết đất diện tích 1.742m²”. Giữa ông P và ông S đã phân chia phần đất mua của ông B cho hai bên sử dụng và các ông S và P có dùng gạch block xây hàng rào bao quanh diện tích đất của mỗi người nhận sang nhượng cụ thể phía ông P có 9m chiều ngang dài hết đất khoảng hơn 65m, còn phía ông S là 26m chiều ngang dài hết đất. Đồng thời ông S có cất một căn nhà lá ở từ năm

1996, đến năm 2000 thì được Nhà nước cấp nhà tình nghĩa cho mẹ vợ ông S trên phần đất của ông S là căn nhà cấp 4, mái tole, nền gạch, tường gạch, cột bê tông cốt thép, diện tích khoảng 40m. Gia đình ông S ở đến ngày 14/02/2023, giữa ông P và ông Đặng Văn S có làm Giấy thỏa thuận sang nhượng đất, theo đó ông S sẽ sang nhượng lại cho ông P toàn bộ diện tích đất 1.742m² như Giấy thỏa thuận trước đây giữa ông P và ông S lập ngày 29/03/1997. Hiện nay ông P là người quản lý phần đất của ông S, ông S cũng đã bàn giao nhà và đất cho ông P được sở hữu.

Diễn biến quá trình từ khi nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Lý Quang B từ 1996 đến nay như sau:

Khi nhận đủ tiền từ ông P giao thì ông B hứa với các ông sẽ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho mỗi người (P, S), để các ông đứng tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông B hẹn nhưng ông B không thực hiện và kéo dài cho đến năm 2005 thì ông B chết. Sau khi ông Lý Quang B chết các ông P và S có yêu cầu vợ con của ông Lý Quang B là bà Nguyễn Thị P2, cùng với các con của ông B làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất như Bưu đã cam kết nhưng phía gia đình vợ con ông Bưu K1 thực hiện.

Đối với biên bản ngày 25/11/2011 giữa bà P2 với ông P. Tại thời điểm đó, ông P và ông S đã phân chia đất từ năm 1997 của ai người đó quản lý và sử dụng, nhưng biên bản ngày 25/11/2011 chỉ thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị P2 với ông Bùi Thanh P mà không có ông S là người đang cất nhà ở trên đất tham gia nên văn bản này không có giá trị pháp lý. Thỏa thuận này chỉ riêng đối với phần đất của ông P ngang 9m, dài hết đất mà không liên quan đến phần đất của ông S. Lúc đó ông P cần bán đất này để trị bệnh, yêu cầu bà P2 làm giấy chuyển quyền sử dụng phần đất của ông P đang quản lý không phải phần đất của ông S. Do đó ông P không đồng ý với ý kiến của các con bà P2 và ông B cho rằng biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2011 là mặc nhiên lấy lại phần đất mà ông S đang quản lý. Mặt khác, phần đất này ông S sử dụng cất nhà ở của ông S từ khi nhận chuyển nhượng năm 1997 đến năm 2023 thì ông P sử dụng đất nay; gia đình bà P2 cũng không sử dụng phần đất này.

Vị trí đất tranh chấp hiện nay ông Bùi Thanh P là người đang quản lý nhà đất tại các khu A, E, F, G và D của Mảnh trích đo ngày 08/12/2025 do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt. Hiện nay là các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 15/11/2005 ông Lý Quang B chết, đến ngày 10/04/2008, bà Nguyễn Thị P2 được hưởng thừa kế toàn bộ di sản là quyền sử dụng đất của Lý Quang B để lại theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản của cụ Lý Quang B được lập tại Văn phòng C4 tỉnh Long An (nay là Văn phòng C) có số công chứng: 221, quyền số 01TP/CC-SCC/TK trong đó có phần đất mà ông S đang ở.

Ngày 15/07/2011, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: BĐ 194118, số vào sổ cấp GCN 00457, cấp cho bà Nguyễn Thị P2 thửa đất 259 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh loại đất trồng cây hàng năm khác, diện tích 4.805m² (là thửa đất đã bán cho ông S, ông P).

Ngày 04/05/2016, bà P2 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với bà Lý Thị Thanh Y1, thửa đất 259 (một phần thửa), tờ bản đồ số 8, diện tích: 784m², địa chỉ thửa đất: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) và được Văn phòng C5, Công chứng số: 6293, quyền số 03TP/CC/HĐGD (nay là thửa 414 tờ bản đồ 9 xã H).

Ngày 06/06/2016, bà Lý Thị Thanh Y1 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy CN QSDĐ số: CD 492388, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 00121, thửa đất số 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh diện tích 784m². Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là thửa 414 tờ bản đồ 9 xã H, tỉnh Tây Ninh).

Ngày 28/5/2025, tại Văn phòng C2, địa chỉ: Số A, đường N, ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), bà Lý Thị Thanh Y1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị L1, sinh năm 1986, địa chỉ: Xóm B, xã T, tỉnh Nam Định, thửa đất 1413, diện tích 784m² tờ bản đồ số 8 tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác (nay là thửa 414 tờ bản đồ 9 xã H, tỉnh Tây Ninh).

Ngày 24/12/2025, bà Vũ Thị L1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: 25044632, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 27468, thửa đất số 414 tờ bản đồ số 9 diện tích: 784m², loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ: xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 17/06/2025, bà Lý Thị Thanh L được hưởng phần di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị P2 chết ngày 30/05/2017 để lại thửa đất số 697 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 491m²; thửa đất số 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh diện tích 748m² và được UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, chứng thực số: 64 quyền 01/2025-SCT/HĐ,GD (nguồn gốc là phần thừa 259 – TĐĐ 8 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) trên đất có nhà ông S.

Ngày 08/08/2025, bà Lý Thị Thanh L được Chi nhánh Văn phòng C5 cấp 02 giấy CN QSDĐ quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: GCN QSDĐ số: AA 03771997, thửa đất số 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 748m². Loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ: xã H, tỉnh Tây Ninh. Và GCN QSDĐ số: AA 03771999, thửa đất số 697, tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh diện tích 491m², loại đất: Đất ở tại nông thôn.

Nay ông Bùi Thanh P kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với những người thừa kế của cụ bà Nguyễn Thị P2 và cụ ông Lý Quang B đã chết là Lý Thị Thanh Y1, Lý Vĩnh T, Lý Vĩnh K, Lý Thị Ngọc P1, Lý Thị Thanh L, Lý Thị Ngọc G và Lý Quang M như sau:

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy sang nhượng đất ngày 29/11/1996*”, giữa ông Bùi Thanh P với cụ Lý Quang B liên quan các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy “*Thoả thuận sang nhượng đất ngày 14/02/2023*”, giữa ông Bùi Thanh

P với ông Đặng Văn S liên quan các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

3. Huỷ Biên bản thoả thuận giữa cụ Nguyễn Thị P2 với ông Bùi Thanh P ngày 25/11/2011 liên quan các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

4. Huỷ một phần Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế được xác lập vào ngày 10/4/2008, tại Văn phòng C4, tỉnh Long An. Công chứng số: 221, quyền số 01TP/CC-SCC/TK. Người được hưởng thừa kế di sản là cụ Nguyễn Thị P2, thuộc một phần thửa đất 259 tờ bản đồ số 8 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) (nay là các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 1.791,1m².

5. Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BĐ 194118, do UBND huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị P2 ngày 15/7/2011, sổ vào sổ cấp GCN 00457 tại thửa đất 259 tờ bản đồ số 8 địa chỉ: ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác thuộc (nay là các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 1.791,1m².

6. Huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị P2 với bà Lý Thị Thanh Y1, ngày 04/5/2016, tại Văn phòng C5, tỉnh Long An. Công chứng số: 6293, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Đối với một phần thửa đất 259 tờ bản đồ số 8 diện tích 784m², địa chỉ thửa đất: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay xã H, tỉnh Tây Ninh).

7. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CĐ 492388, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 00121, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Lý Thị Thanh Y1 ngày 06/06/2016, thửa đất số 1413, tờ bản đồ số 8, diện tích 784m². Địa chỉ thửa đất: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (xã H, tỉnh Tây Ninh).

8. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28-5-2025, tại Văn phòng C2, địa chỉ: Số nhà A, đường N, ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) giữa bà Lý Thị Thanh Y1 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị L1, thửa đất 1413, diện tích 784m², tờ bản đồ số 8, địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. Diện tích yêu cầu huỷ: thửa 1413(mpt) thửa mới 414(mpt) diện tích 734,9m².

9. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 25044632, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 27468, thửa đất số 414 tờ bản đồ số 9, diện tích: 784m², loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ: xã H, tỉnh Tây Ninh do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Tây Ninh, cấp cho bà Vũ Thị L1 ngày 24/12/2025.

10. Huỷ một phần Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 17/6/2025, được UBND xã H chứng thực số: 64 Quyền 01/2025-SCT/HĐ,GD.

11. Hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 0371997 và AA 0371999. Do Chi nhánh Văn phòng C5 cấp cho bà Lý Thị Thanh L ngày 08/08/2025, đối với thửa đất 1108, 697 thuộc tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

12. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Lý Quang B, và cụ Nguyễn Thị P2 gồm: bà Lý Thị Thanh Y1, ông Lý Vĩnh T, ông Lý Vĩnh K, bà Lý Thị Ngọc P1, bà Lý Thị Thanh L, bà Lý Thị Ngọc G, ông Lý Quang M phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh P và Nguyễn Thị N, một phần của thửa đất số: 259 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh trước đây, diện tích đo đạc thực tế hiện nay: 1.765,9m² thuộc các thửa 414, 1108 và (mpt) 697 tờ bản đồ số: 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

13. Đối với Căn nhà tình nghĩa do UBND huyện Đ cấp cho cụ Nguyễn Thị D là mẹ Liệt sĩ. Ngày 24/04/2000 cụ Nguyễn Thị D lập di chúc để lại cho ông Đặng Văn S và bà Đào Thị T1, các thừa kế có Văn bản không tranh chấp Căn nhà tình nghĩa với ông Đặng Văn S và ông Bùi Thanh P. Đề nghị công nhận căn nhà trên đất là của ông P và bà N.

14. Công nhận quyền sử dụng đất thửa 1108(mpt), tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh diện tích 569m² tại khu A; thửa 697(mpt) tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 5m² thuộc khu D; thửa 697(mpt) tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 462m² thuộc khu E; thửa 414 (mpt) tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 734,9m², thuộc khu F với tổng diện tích đo đạc thực tế: 1.770,9m² theo trích đo bản đồ địa chính số 568-2025 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Tây Ninh, duyệt ngày 08/12/2025 là thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N để ông P và bà N kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

15. Căn cứ vào bản Trích đo bản đồ địa chính số 568-2025 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ duyệt ngày 08/12/2025, thửa đất 1108(mpt) thuộc khu B, diện tích 179m² và thửa 697(mpt) thuộc khu C, diện tích 24m² do bà Lý Thị Thanh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với tổng diện tích 203m², diện tích đất này không đủ diện tích để tách thửa theo quy định. Vì vậy đề nghị công nhận quyền sử dụng đất thửa 1108(mpt) thuộc khu B, diện tích 179m², và thửa 697(mpt) thuộc khu C, diện tích 24m², do bà Lý Thị Thanh L đứng tên quyền sử dụng đất với tổng diện tích 203m² cho ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N. Ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N sẽ trả lại giá trị quyền sử dụng đất 203m² cho bà Lý Thị Thanh L theo quy định.

Ngoài ra ông Bùi Thanh P không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Lý Thị Thanh Y1 trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa đất 414 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc xã H, tỉnh Tây Ninh, bà đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/8/2025. Trước đây theo hệ thống bản đồ cũ là thửa 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh hiện nay ông Đặng Văn S và ông Bùi Thanh P có xây dựng trái phép căn nhà cấp 4 có kết cấu vách tường, máy tole, nền lát gạch và hàng rào gạch, lưới B40 bao quanh đất. Nguồn gốc đất do bà nhận tặng cho từ mẹ ruột là

bà Nguyễn Thị P2 được cấp giấy ngày 06/6/2016. Qua yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh P bản thân bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Bùi Thanh P đối với bà. Bà có ý kiến trình bày là nhiều lần yêu cầu ông S, ông P tháo dỡ hàng rào trả lại cho bà nhưng ông S, ông P không đồng ý. Vì vậy, nay bà có yêu cầu phản tố:

Buộc ông Đặng Văn S, ông Bùi Thanh P có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào B40 trên thửa đất số 1413, tờ bản đồ số 8, trả lại cho bà phần đất có diện tích 784m², thuộc thửa đất số 1413 tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại: Ấp T, xã H, tỉnh Tây Ninh, nay là thửa đất 414 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra trong quá trình Tòa án đang tiến hành giải quyết vụ án giữa ông Bùi Thanh P với bà thì ngày 28/5/2025 bà có vay tiền của bà Vũ Thị L1 là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Thời gian vay từ ngày 28/5/2025 đến tháng 12/2025. Để đảm bảo khoản vay bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là thửa đất 414 tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc xã H, tỉnh Tây Ninh) cho bà L1 để làm tin. Hợp đồng do Văn phòng C6 Dự chứng thực. Trong quá trình vay tiền từ ngày 28/5/2025, bà đã trả lãi cho bà Vũ Thị L1 đến nay với số tiền là 145.500.000 đồng nhưng bà Vũ Thị L1 đã tự ý kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh với diện tích 784m² và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/12/2025. Việc bà L1 tự ý kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà là trái với ý kiến của bà nên có yêu cầu khởi kiện bà Vũ Thị L1 như sau:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Thanh Y1 với bà Vũ Thị L1 được chứng thực ngày 28/5/2025 liên quan đến thửa đất 1413 tờ bản đồ số 8, xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 784m² do Văn phòng C6 Dự chứng thực số 1247 quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ cấp ngày 24/12/2025 giấy số GCNAA 06044632.

3. Khấu trừ lãi suất mà bà đã đóng cho bà L1 vượt quá quy định.

Đối với ý kiến các anh em của bà mà bà đại diện như các ông bà Lý Vĩnh T, Lý Vĩnh K, Lý Thị Ngọc P1, Lý Thị Ngọc G và Lý Quang M cũng thống nhất với ý kiến của bà đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh P.

Bà chưa có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ mẹ ruột là bà Nguyễn Thị P2 sang cho bà phần đất 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 784m² và được cấp giấy ngày 06/6/2016 nếu như Tòa án tuyên vô hiệu.

Bị đơn bà Lý Thị Thanh L trình bày và yêu cầu theo đơn ngày 05/9/2025: bà là chủ sử dụng các thửa đất 1108, 697 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh bà đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/8/2025 do cha mẹ bà để lại cho bà. Hiện nay trên đất có nhà ông P, ông S và tường rào. Nay bà

đề nghị Tòa án buộc ông P và ông S phải tháo dỡ nhà cấp 4 có kết cấu: vách tường, mái tole, nền gạch và hàng rào gạch bloc lưới B40 bao quanh đất để trả lại đất cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Thị L1 có người đại diện là ông Bùi Văn T4 trình bày: Ngày 28/5/2025 bà L1 có cho bà Lý Thị Thanh Y1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) để làm ăn, lãi suất theo thỏa thuận miệng là 2.5%/tháng. Hai bên có làm giấy cam kết mượn tiền ghi ngày 28/5/2025. Để làm tin thì bà Y1 có chuyển nhượng cho bà L1 thửa đất 1413 tờ bản đồ số 8, xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là thửa 414 tờ bản đồ số 9 tỉnh Tây Ninh). Hợp đồng do Văn phòng C6 Dự chứng thực số công chứng 1247, quyền số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2025. Sau khi vay tiền bà Y1 có trả được 03 tháng tiền lãi nhưng từ tháng 8/2025 đến nay bà Y1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi nên bà L1 đã làm thủ tục đứng tên thửa đất nói trên của bà Y1 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 06044632, số vào sổ CN 27468 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ cấp ngày 24/12/2025. Nay bà L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Y1 phải trả cho bà 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và lãi suất theo mức lãi là 2.5%/tháng. Thời gian từ ngày 28/8/2025 đến khi xét xử sơ thẩm. Số tiền lãi bà L1 có nhận từ bà Y1 là 145.500.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 tỉnh Long An nay là Văn phòng công chứng Võ Văn N2 trình bày: Phòng C7 tỉnh Long An có chứng thực Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được xác lập vào ngày 10/4/2008, Công chứng số: 221, quyền số 01TP/CC-SCC/TK. Quá trình công chứng là đúng theo trình tự luật định. Đồng thời Văn phòng C4 tỉnh Long An xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C5 trình bày: Văn phòng C5 có chứng thực Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị P2 với bà Lý Thị Thanh Y1 vào ngày 04/5/2016 công chứng số: 6293, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD liên quan phần thửa đất 259, tờ bản đồ số 8, diện tích 784m², địa chỉ thửa đất: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay xã H, tỉnh Tây Ninh). Việc chứng thực là đúng trình tự luật định. Văn phòng C5 xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) trình bày: Văn phòng C3 có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28-5-2025 giữa bà Lý Thị Thanh Y1 với bà Vũ Thị L1 liên quan thửa đất 1413, diện tích 784m², tờ bản đồ số 8, địa chỉ: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh). Việc chứng thực hợp đồng nói trên là đúng theo trình tự luật định. Đồng thời Văn phòng C3 xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã H trình bày: Ủy ban nhân dân xã H có chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 17/6/2025, số chứng thực: 64 Quyền 01/2025-SCT/HĐ,GD. Việc chứng thực Văn

bản nói trên là đúng trình tự thủ tục theo trình tự luật định. Đồng thời UBND xã H xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh H trình bày: ông là chồng bà Lý Thị Thanh Y1, ông thống nhất lời trình bày của bà Y1. Ông xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn S trình bày: Ngày 29/11/1996, ông Bùi Thanh P có mua đất của ông Lý Quang B (là cha của bà Lý Thị Thanh Y1 và Lý Thị Thanh L) đất thuộc thửa 259 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh với diện tích 2.345m². Khi mua đất thì ông P có mượn tiền ông để mua. Vì vậy sau khi mua xong ông P có chia lại cho ông một phần đất. Ngày 29/3/1997, ông và ông P có làm giấy tay mua bán qua đo đạc thực tế là 1.765,7m² (đất có chiều ngang 26m x dài hết đất) Ngay sau khi nhận đất thì ông đã làm hàng rào bao quanh toàn bộ khu đất bằng gạch bloc và rào bằng lưới B40. Để xác định quyền sở hữu ngay sau đó ông xây nhà trên đất để ở. Đến năm 2000, Nhà nước có hỗ trợ xây căn nhà tình nghĩa để cho mẹ vợ ông và ông ở. Hiện nay căn nhà vẫn còn đang tồn tại trên đất và ông cũng đang sử dụng. Ông và gia đình ở ổn định trên nhà đất này từ ngày 29/3/1997 đến 2023. Khi ông xây tường rào và xây nhà trên đất lúc đó ông Lý Quang B vẫn còn sống và thấy nhưng chẳng có phản đối gì. Tất cả chị em của bà L, bà Y1 đều thấy và biết nhưng chẳng ai phản đối hay ngăn cản gì. Đến ngày 14/02/2023 ông có làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng lại toàn bộ khu đất này và căn nhà tình nghĩa trên đất cho ông P (ông P là cháu kêu ông bằng cậu ruột), ông đã nhận đủ tiền từ ông P. Nay các bà L và Y1 yêu cầu ông và ông P tháo dỡ nhà và hàng rào là ông không đồng ý. Ông cam kết toàn bộ nhà đất này ông đã chuyển nhượng lại cho ông P để ông P liên hệ với gia đình ông B, bà P2 yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không tranh chấp gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện Nguyễn Thị G2, Đào Thị Bích D1, Đào Thanh G1, Đào Thị T1 và Đào Văn T2 trình bày: Xác định căn nhà tình nghĩa cất trên đất thửa 697 tờ bản đồ số 9 xã H là của bà và mẹ các ông bà Nguyễn Thị D chết để lại trên đất của ông S. Các ông bà thống nhất giao ông S sở hữu và tự định đoạt. Các ông bà không tranh chấp và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T3 trình bày: Ông T3 là chồng của bà L1, ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L1, không bổ sung gì và xin xét xử vắng mặt.

Nguyên đơn ông Bùi Thanh P do ông Y1 đại diện trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y1, bà L: không đồng ý với yêu cầu của bà L, bà Y1 về việc tháo dỡ tài sản và buộc giao đất lại cho các bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2026/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2026 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 270/2026/QĐ-SCBSBA ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh đã xử:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, khoản 2 Điều 221, các Điều 385, 401, 500, 501, 502, 503, 466 và 468 Bộ luật dân sự; các Điều 26, Điều 37, Điều 45, Điều 137 Luật đất đai; căn cứ Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*” với những người thừa kế của ông Lý Quang B và bà Nguyễn Thị P2. Các yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận như sau:

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy sang nhượng đất ngày 29/11/1996*”, giữa ông Bùi Thanh P với cụ Lý Quang B liên quan các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy “*Thoả thuận sang nhượng đất ngày 14/02/2023*”, giữa ông Bùi Thanh P với ông Đặng Văn S liên quan các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh

1.3. Vô hiệu Biên bản thoả thuận giữa cụ Nguyễn Thị P2 với ông Bùi Thanh P ngày 25/11/2011 liên quan các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có nội dung: “*Kể từ ngày 25/11/2011 giữa ông P và bà P2 không còn liên quan gì về quyền và nghĩa vụ đối với việc chuyển nhượng đất theo giấy nhận vàng và giấy sang nhượng đất đã ký trước đây...*”.

1.4. Vô hiệu một phần Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế được xác lập vào ngày 10/4/2008, tại Văn phòng C4, tỉnh Long An. Công chứng số: 221, quyển số 01TP/CC-SCC/TK. Người được hưởng thừa kế di sản là cụ Nguyễn Thị P2, thuộc một phần thửa đất 259 tờ bản đồ số 8 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) (nay là thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 1.791,1m²

1.5. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị P2 với bà Lý Thị Thanh Y1, ngày 04/5/2016, tại Văn phòng C5, tỉnh Long An. Công chứng số: 6293, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Đối với một phần thửa đất 259, tờ bản đồ số 8, diện tích 784m², địa chỉ thửa đất: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay xã H, tỉnh Tây Ninh) (nay là thửa 414 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích là 734,9m². Loại đất HNK

1.6. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2025 do Văn phòng C6 Dự chứng thực giữa bà Lý Thị Thanh Y1 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị L1 thửa đất 1413 diện tích 784m² tờ bản đồ số 8 tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. Nay thành thửa mới 414(mpt) diện tích 734,9m² – TĐĐ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

1.7. Vô hiệu một phần Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 17/6/2025, được UBND xã H chứng thực số: 64 Quyền 01/2025-SCT/HĐ,GD liên quan đến phần thửa 1108 diện tích 569m². Loại đất HNK; một phần thửa 697 diện tích 462m². Loại đất ONT tất cả thuộc tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh do bà Lý Thị Thanh L nhận thừa kế của bà Nguyễn Thị P2.

1.8. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Lý Quang B, và cụ Nguyễn Thị P2 gồm: bà Lý Thị Thanh Y1, ông Lý Vĩnh T, ông Lý Vĩnh K, bà Lý Thị Ngọc P1, bà Lý Thị Thanh L, bà Lý Thị Ngọc G, ông Lý Quang M phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N một phần thửa đất số 259 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh trước đây do ông Lý Quang B đứng tên có diện tích đo đạc thực tế hiện nay: 1.770,9m² thuộc các thửa 414, 1108 và (mpt) 697 tờ bản đồ số: 9 xã H, tỉnh Tây Ninh. Loại đất ONT, HNK do bà Lý Thị Thanh L và Lý Thị Thanh Y1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.9. Công nhận Căn nhà tình nghĩa do UBND huyện Đ cấp cho cụ Nguyễn Thị D là mẹ Liệt sĩ (chết) thuộc quyền sở hữu của ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N tọa lạc trên thửa đất 697 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

1.10. Công nhận quyền sử dụng đất thửa 1108(mpt), tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh diện tích 569m² tại khu A; thửa 697(mpt) tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 5m² thuộc khu D; thửa 697(mpt) tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 462m² thuộc khu E; thửa 414 (mpt) tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 734,9m², thuộc khu F với tổng diện tích đo đạc thực tế: 1.770,9m² theo trích đo bản đồ địa chính số 568-2025 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Tây Ninh, duyệt ngày 08/12/2025 là thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N.

1.11. Công nhận quyền sử dụng đất thửa 1108(mpt) thuộc khu B diện tích 179m² loại đất ONT và thửa 697(mpt) thuộc khu C có diện tích 24m² loại đất HNK do bà Lý Thị Thanh L đứng tên quyền sử dụng đất với tổng diện tích 203m² cho ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N.

1.12. Ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích là 1994,1m². Loại đất ONT và HNK tại các thửa 414, 1108, 697 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh. Vị trí đất theo Mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng C5 duyệt ngày 08/12/2025.

1.13. Buộc bà Lý Thị Thanh L và Lý Thị Thanh Y1 nộp lại bản chính giấy chứng nhận tại các thửa 414, 1108, 697 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N các thửa đất nói trên.

2. Buộc ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N liên đới hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lý Thị Thanh L 564.556.000 đồng (năm trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu bà Lý Thị Thanh Y1 về việc buộc ông Đặng Văn S, ông Bùi Thanh P có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào B40 trên thửa đất số 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh trả lại cho bà phần đất có diện tích

784m² thuộc thửa đất số 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh. Nay là thửa đất 414 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc xã H, tỉnh Tây Ninh.

4. Chấp nhận yêu cầu bà Lý Thị Thanh Y1 về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Thanh Y1 với bà Vũ Thị L1 được chứng thực ngày 28/5/2025 liên quan đến thửa đất 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 784m² do Văn phòng C6 Dự chứng thực số 1247 quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Chấp nhận yêu cầu của bà Lý Thị Thanh Y1 đối với bà Vũ Thị L1 về việc điều chỉnh lãi suất từ 2.5%/tháng về mức lãi 1.66%/tháng. Thời gian từ ngày 28/5/2025 đến khi xét xử sơ thẩm trên số tiền 1.500.000.000 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Thanh L về việc buộc ông Bùi Thanh P và ông Đặng Văn S phải tháo dỡ nhà cấp 4 có kết cấu: vách tường, mái tole, nền gạch và hàng rào gạch bloc lưới B40 bao quanh đất để trả lại đất cho bà thuộc thửa 697 và 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bà Vũ Thị L1 về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với bà Lý Thị Thanh Y1.

Buộc bà Lý Thị Thanh Y1 và ông Phạm Minh H phải liên đới trả cho bà Vũ Thị L1 số tiền gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi là 99.350.000 đồng. Tổng cộng là 1.599.350.000 đồng (một tỷ năm trăm chín mươi chín triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng).

8. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị L1 về việc đòi bà Lý Thị Thanh Y1 trả số tiền lãi 116.900.000 đồng (một trăm mười sáu triệu chín trăm ngàn đồng).

9. Buộc bà Vũ Thị L1 nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 25044632, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 27468, thửa đất số 414 tờ bản đồ số 9, diện tích: 784m², loại đất: Đất trồng cây hằng năm khác, địa chỉ: xã H, tỉnh Tây Ninh, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Tây Ninh, cấp cho bà Vũ Thị L1 ngày 24/12/2025 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N.

10. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lý Thị Thanh L và Lý Thị Thanh Y1 chịu 75.000.000 đồng chi phí tố tụng nộp hoàn trả cho ông Bùi Thanh P.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

11.1. Buộc những người thừa kế ông Lý Quang B và bà Nguyễn Thị P2 gồm bà Lý Thị Thanh Y1, ông Lý Vĩnh T, ông Lý Vĩnh K, bà Lý Thị Ngọc P1, bà Lý Thị Thanh L, bà Lý Thị Ngọc G, ông Lý Quang M liên đới nộp 2.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

11.2. Buộc bà Lý Thị Thanh Y1 và Lý Thị Thanh L mỗi người phải nộp 300.000 đồng đối với yêu cầu buộc ông P1 và ông S tháo dỡ tài sản không được chấp nhận. Số tiền bà Y1 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0004000 ngày 09/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Số tiền bà L được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tại biên lai số 0003907 ngày 05/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

11.3. Buộc bà Lý Thị Thanh Y1 và ông Phạm Minh H liên đới chịu án phí trả tiền cho bà L1 là 59.980.500 đồng sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền bà Y1 có tạm ứng 300.000 đồng tại biên lai số 0000319 ngày 07/01/2016 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh được khấu trừ vào án phí. Như vậy ông H và bà Y1 còn phải nộp tiếp 59.580.500 đồng.

11.4. Buộc bà Vũ Thị L1 phải nộp 5.840.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước và 300.000 đồng về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Y1. Tổng cộng bà L1 chịu là 6.140.000 đồng. Số tiền bà L1 có tạm ứng 33.198.000 đồng theo các biên lai số 0004066 ngày 04/3/2026 và biên lai số 0002794 ngày 05/02/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh được khấu trừ vào án phí. H1 lại cho bà L1 27.058.000 đồng theo các biên lai nêu trên.

11.5. Ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N được miễn án phí nên không đề cập để hoàn lại.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 24/3/2026 bà Lý Thị Thanh Y1, bà Lý Thị Thanh L kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/4/2026, bà Vũ Thị L1 kháng cáo đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Phạm Văn N1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị Thanh Y1, bà Lý Thị Thanh L trình bày nội dung kháng cáo:

Trong vụ án có nhiều dấu hiệu bất thường cần được cấp phúc thẩm xem xét, làm rõ, nhất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1996 giữa ông P với ông B, bà P2 đã được thanh lý năm 2011 nên ông P không còn quyền,

nghĩa vụ liên quan đến tài sản; việc cấp sơ thẩm sử dụng bản hợp đồng photo làm chứng cứ là không phù hợp quy định tố tụng. Năm 2021, ông P từng khởi kiện nhưng sau đó rút đơn và vụ án đã được đình chỉ; đến năm 2023, sau khi ông S ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, ông P mới khởi kiện lại các đồng thừa kế của bà P2, làm phát sinh nhiều mâu thuẫn về nguồn gốc và quyền đối với tài sản. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét toàn diện chứng cứ, chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn bà Lý Thị Thanh Y1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất 1413 bà được mẹ là cụ Nguyễn Thị P2 tặng cho quyền sử dụng đất, do cần tiền nên bà có vay của bà Vũ Thị L1 1.500.000.000 đồng ngày 28/5/2025, hai bên thỏa thuận lãi suất 2.5 %/tháng, không thỏa thuận thời hạn trả, hai bên thỏa thuận miệng khi nào bà làm có tiền thì trả lại, để làm tin cho tiền vay giữa bà và bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L1 tự ý đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhiều lần bà trả tiền lãi cho bà L1 với tổng số tiền lãi 145.500.000 đồng như bà L1 trình bày nhưng bà không nhớ cụ thể từng tháng đóng số tiền bao nhiêu, bà chỉ nhớ đóng lãi không đều. Bà đồng ý trả lãi như bản án sơ thẩm đã tuyên, bà không đồng ý với kháng cáo của bà L1. Đối với phần đất tranh chấp từ khi nhận tặng cho đến nay bà chưa nhận đất, chưa được sử dụng đất nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Lý Thị Thanh L trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha, mẹ bà để lại, từ trước đến nay gia đình bà chưa được sử dụng, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L1 trình bày kháng cáo:

Ngày 28/5/2025 bà L1 có cho bà Lý Thị Thanh Y1 vay số tiền 1.500.000.000 đồng để làm ăn, lãi suất theo thỏa thuận miệng là 2.5%/tháng. Hai bên có làm giấy cam kết mượn tiền ghi ngày 28/5/2025. Để làm tin thì bà Y1 có chuyển nhượng cho bà L1 thửa đất 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là thửa 414 tờ bản đồ số 9 tỉnh Tây Ninh). Hợp đồng do Văn phòng C6 Dự chứng thực số công chứng 1247, quyển số 01/2025/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2025. Sau khi vay tiền bà Y1 có trả được 03 tháng tiền lãi nhưng từ tháng 8/2025 đến nay bà Y1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi nên bà L1 đã làm thủ tục đứng tên thửa đất nói trên của bà Y1 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 06044632, sổ vào sổ CN 27468 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ cấp ngày 24/12/2025.

Bà L1 yêu cầu bà Y1 phải trả cho bà 1.500.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất theo mức lãi là 2.5%/tháng, thời gian từ ngày 28/8/2025 đến khi xét xử sơ thẩm và tiền lãi tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả xong tiền. Số tiền lãi bà L1 có nhận từ bà Y1 là 145.500.000 đồng. Không đồng ý cho trả dần.

Nội dung giấy nợ ghi thời hạn vay từ ngày 28/5/2025 đến tháng 12/2025 có tẩy xóa là do bà tự ghi sau này.

Nguyên đơn do ông Phạm Văn Y là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Từ khi nhận chuyển nhượng đất từ năm 1996 của ông Lý Quang B. Ông B1 đã giao đất cho ông P và ông S sử dụng liên tục đến nay, gia đình ông B và các con ở địa phương đều biết nhưng không ai có ý kiến hay phản đối gì. Đối với phần đất của ông P và bà P2 là vợ của ông B thỏa thuận năm 2011 không liên quan đến phần đất của ông S. Ông B và những người thừa kế của ông B từ trước đến nay không sử dụng đất, không có tài sản của họ trên đất. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đối với số tiền vay giữa bà Y và bà L1 do không liên quan đến quyền lợi của nguyên đơn nên nguyên đơn không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn S, bà Đào Thị T1 trình bày: Ông, bà thống nhất với trình bày, yêu cầu của ông P, không yêu cầu gì cho cá nhân ông, bà. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về quan điểm giải quyết vụ án đối với kháng cáo của đương sự:

Bà Lý Thị Thanh Y1, bà Lý Thị Thanh L yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Bà Vũ Thị L1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

Xét kháng cáo của bà Lý Thị Thanh Y1, bà Lý Thị Thanh L:

Khi còn sống, ông Lý Quang B có lập “Giấy sang nhượng đất ngày 29/11/1996” để chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh P phần đất có diện tích khoảng 2,3 công đất tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) với giá chuyển nhượng là 29.078.000 đồng. Nội dung giấy sang nhượng thể hiện rõ ông B đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đất cho ông P quản lý, sử dụng.

Mặc dù bản chính giấy sang nhượng hiện không còn do gia đình bà Lý Thị Thanh Y1 đã thu hồi vào ngày 25/11/2011, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, chính các đương sự là những người thừa kế của ông Lý Quang B và bà Nguyễn Thị P2, gồm bà Lý Thị Thanh Y1, ông Lý Vĩnh T, ông Lý Vĩnh K, bà Lý Thị Ngọc P1, bà Lý Thị Thanh L, bà Lý Thị Ngọc G và ông Lý Quang M đều thống nhất xác nhận khi ông B còn sống có lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh P theo “Giấy sang nhượng đất ngày 29/11/1996” với nội dung như nêu trên. Các đương sự đều thừa nhận đây là giao dịch có thật. Do đó, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng cũng thể hiện các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ cơ bản của giao dịch chuyển nhượng. Ông B đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông P. Sau khi nhận đất, ngày 29/3/1997, ông P chuyển nhượng bằng giấy tay

cho ông Đặng Văn S phần diện tích có chiều ngang khoảng 26m, dài hết đất, sau khi đo đạc thực tế là 1.765,7m². Ngay sau khi nhận chuyển nhượng, ông S đã quản lý, sử dụng ổn định, liên tục và công khai; xây dựng hàng rào bằng gạch bloc và lưới B40 bao quanh toàn bộ khu đất; cất nhà lá để ở, đến năm 2000 được Nhà nước xây dựng nhà tình nghĩa cho mẹ vợ ông S trên chính phần đất này, hiện căn nhà vẫn còn tồn tại. Đồng thời, ông S còn trồng nhiều cây lâu năm trên đất và sử dụng liên tục cho đến khi chuyển nhượng lại cho ông P vào ngày 14/02/2023. Đối với phần diện tích còn lại khoảng 9m ngang, ông P trực tiếp quản lý, sử dụng.

Quá trình sử dụng đất nêu trên diễn ra trong thời gian dài, công khai, liên tục, không bị ông Lý Quang B, bà Nguyễn Thị P2 hoặc những người thừa kế của ông bà ngăn cản, tranh chấp hay yêu cầu giao trả đất. Điều này thể hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông P đã được các bên tự nguyện thực hiện trên thực tế, bên chuyển nhượng đã giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, quản lý, sử dụng ổn định, phù hợp với ý chí của các bên khi xác lập giao dịch.

Theo hồ sơ vụ án, ngày 25/11/2011, bà Nguyễn Thị P2 chỉ thực hiện thủ tục chuyển quyền cho ông P đối với phần diện tích khoảng 508m² (ngang 9m) là phần ông P trực tiếp quản lý, sử dụng. Trên cơ sở đó, ngày 06/01/2012, ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1209, tờ bản đồ số 8, diện tích 508m². Riêng phần diện tích khoảng 1.742m² (thực tế đo đạc 1.765,7m²) do ông Đặng Văn S đang quản lý, sử dụng thì bà P2 không thực hiện thủ tục chuyển quyền và ông S cũng không tham gia ký kết hay có bất kỳ ý kiến nào đối với văn bản thỏa thuận ngày 25/11/2011.

Mặt khác, tại thời điểm lập văn bản này, bà P2 biết rõ phần đất nêu trên do ông S đang quản lý, đã xây dựng nhà ở, hàng rào, trồng cây lâu năm nhưng không yêu cầu ông S giao trả đất, đồng thời bà P2 cũng không hoàn trả số tiền chuyển nhượng mà trước đây ông B đã nhận. Như vậy, nội dung thỏa thuận ngày 25/11/2011 liên quan đến việc chấm dứt quyền, nghĩa vụ đối với toàn bộ giao dịch chuyển nhượng năm 1996 trong khi phần đất đang do ông S quản lý, sử dụng hợp pháp trên thực tế và không tham gia giao dịch là thỏa thuận có đối tượng không thể thực hiện được, không làm phát sinh hậu quả pháp lý đối với phần diện tích đất do ông S quản lý. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thỏa thuận này vô hiệu đối với phần diện tích đất nêu trên là có căn cứ.

Sau khi nhận chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất từ ông Đặng Văn S theo giấy chuyển nhượng ngày 14/02/2023, ông Bùi Thanh P tiếp tục là người nhận chuyển nhượng hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất theo Giấy sang nhượng ngày 29/11/1996 và có quyền yêu cầu những người thừa kế của ông Lý Quang B và bà Nguyễn Thị P2 thực hiện nghĩa vụ về chuyển quyền sử dụng đất mà người chết để lại. Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất ngày 29/11/1996” giữa ông Lý Quang B và ông Bùi Thanh P là phù hợp với quá trình thực hiện hợp đồng trên thực tế, phù hợp với quy định của pháp luật và theo hướng dẫn tại tiết b.3,

tiêu điểm b, điểm 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2025 do Văn phòng C6 Dự chứng thực giữa bà Lý Thị Thanh Y1 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị L1 thửa đất 1413 diện tích 784m² tờ bản đồ số 8 tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. Nay thành thửa mới 414(mpt) diện tích 734,9m² – TĐĐ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh. Xét thấy, phần đất này đã chuyển nhượng cho ông P 1996, ông P đã chuyển nhượng cho ông S sử dụng từ 1997 đến 2023 thì ông S chuyển nhượng lại cho ông P quản lý sử dụng nên bà Y1 có đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất không có quản lý đất mà chuyển nhượng giả tạo cho bà L1 để vay tiền. Do đó yêu cầu của ông P và bà N về việc đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng này là có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, bà Lý Thị Thanh Y1 yêu cầu buộc ông Đặng Văn S, ông Bùi Thanh P có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào B40 trên thửa đất số 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh trả lại cho bà phần đất có diện tích 784m² thuộc thửa đất số 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh, nay là thửa đất 414 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc xã H, tỉnh Tây Ninh; bà Lý Thị Thanh L yêu cầu buộc ông P và ông S phải tháo dỡ nhà cấp 4 có kết cấu: vách tường, mái tole, nền gạch và hàng rào gạch bloc lưới B40 bao quanh đất để trả lại đất cho bà là không có căn cứ chấp nhận.

Xét kháng cáo của bà Vũ Thị L1 yêu cầu buộc bà Lý Thị Thanh Y1 phải trả cho bà 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và lãi suất theo mức lãi là 2,5%/tháng:

Giữa các bên có thỏa thuận về mức lãi suất 2,5%/tháng. Tuy nhiên, mức lãi suất này vượt quá giới hạn lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo quy định của pháp luật, trường hợp các bên thỏa thuận mức lãi suất vượt quá mức tối đa thì phần lãi suất vượt quá không có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm điều chỉnh mức lãi suất xuống tương ứng mức tối đa 20%/năm (tương đương khoảng 1,66%/tháng) là phù hợp với quy định của pháp luật. Trên cơ sở mức lãi suất được điều chỉnh, tiền lãi phát sinh trên khoản vay 1.500.000.000 đồng trong thời gian từ ngày 28/5/2025 đến ngày 23/3/2026 được xác định là 244.850.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Y1 đã thanh toán cho bà L1 số tiền 145.500.000 đồng, do đó số tiền lãi còn phải thanh toán chỉ còn 99.350.000 đồng. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà L1 đề nghị tính lãi theo mức 2,5%/tháng với số tiền 216.250.000 đồng, nhận thấy yêu cầu này không có căn cứ chấp nhận vì trái với quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản án sơ thẩm tuyên lãi phải trả của tiền vay “*Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong ...*” là chưa phù hợp với quy định tại Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “*Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng*

mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong...” nên cần sửa nội dung này cho phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Y1, bà L; chấp nhận một phần kháng cáo của bà L1, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Lý Thị Thanh Y1, bà Lý Thị Thanh L, bà Vũ Thị L1 được thực hiện đúng nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn Y, ông Phạm Văn N1, bà Lý Thị Thanh Y1, bà Lý Thị Thanh L, bà Vũ Thị L1, ông Đặng Văn S, bà Đào Thị T1 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt, đã được tổng đạt hợp lệ, có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và tranh chấp công nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 1108 gồm: khu A có diện tích 569m², khu B có diện tích 179m²; thửa đất số 697 gồm: khu C có diện tích 24m², khu D có diện tích 5m², khu E có diện tích 462m²; thửa đất số 414 gồm khu F có diện tích 734,9m², cùng thuộc tờ bản đồ số 9, xã H, tỉnh Tây Ninh theo trích đo bản đồ địa chính số 568-2025 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Tây Ninh, duyệt ngày 08/12/2025.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lý Thanh Y1, bà Vũ Thị L1. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Lý Thị Thanh Y1, bà Lý Thị Thanh L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà Y1, bà L. Bà Vũ Thị L1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lý Thị Thanh Y1 và bà Lý Thị Thanh L về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy, thấy rằng:

[3.1] Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 09/10/1996, ông Lý Qung B2 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 40044m² gồm các thửa đất 451, 453, cùng tờ bản đồ số 3; thửa 54, 70, 72, cùng tờ bản đồ số 4; thửa 225, 257, 258,

259, 284, 285, 286, 316, 319 cùng tờ bản đồ số 8; đất cùng tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh).

Ngày 10/4/2008, Văn phòng C4, tỉnh Long An công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số: 221, quyền số 01TP/CC-SCC/TK. Người được hưởng thừa kế di sản là cụ Nguyễn Thị P2 trong đó có thửa đất 259 tờ bản đồ số 8 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), nay là các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 1.791,1m².

Ngày 15/07/2011, UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: BĐ 194118, số vào sổ cấp GCN 00457, cho bà Nguyễn Thị P2 thửa đất 259 tờ bản đồ số 8.

Ngày 04/05/2016, bà P2 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Lý Thị Thanh Y1 thửa đất 259 (một phần thửa), tờ bản đồ số 8, diện tích: 784m², tọa lạc ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) và được Văn phòng C5 công chứng số: 6293, quyền số 03TP/CC/HĐGD (nay là thửa 414 tờ bản đồ 9 xã H).

Ngày 06/06/2016, bà Lý Thị Thanh Y1 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy CN QSDĐ số: CĐ 492388, Số vào sổ cấp GCN: CS 00121, thửa đất số 1413 tờ bản đồ số 8, diện tích 784m², ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là thửa 414 tờ bản đồ 9 xã H, tỉnh Tây Ninh).

Ngày 28/5/2025, Văn phòng C2 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Thanh Y1 và bà Vũ Thị L1 thửa đất 1413, diện tích 784m² tờ bản đồ số 8 tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác (nay là thửa 414 tờ bản đồ 9 xã H, tỉnh Tây Ninh).

Ngày 24/12/2025, bà Vũ Thị L1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: 25044632, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 27468, thửa đất số 414 tờ bản đồ số 9 diện tích: 784m², loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 17/06/2025, bà Lý Thị Thanh L được hưởng phần di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị P2 chết ngày 30/05/2017 để lại thửa đất số 697 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 491m²; thửa đất số 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh diện tích 748m² và được UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, chứng thực số: 64 quyền 01/2025-SCT/HĐ,GD (nguồn gốc là phần thửa 259 – TĐĐ 8 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) trên đất có nhà ông S.

Ngày 08/08/2025, bà Lý Thị Thanh L được Chi nhánh Văn phòng C5 cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: GCN QSDĐ số: AA 03771997, thửa đất số 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 748m², loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác và GCN QSDĐ số: AA 03771999, thửa đất số 697, tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh diện tích 491m², loại đất: Đất ở tại nông thôn.

Như vậy, vị trí đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1108, 697 hiện do bà Lý Thị Thanh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa 414 hiện bà Vũ Thị L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không quản lý, sử dụng đất. Các đương sự thông nhất trên đất tranh chấp không có tài sản của bị đơn.

[3.2] Về nguồn gốc đất và hiệu lực của “Giấy sang nhượng đất ngày 29/11/1996”:

Nguyên đơn và bị đơn (là những người thừa kế của ông Lý Quang B và Nguyễn Thị P2 gồm: Lý Thị Thanh Y1, Lý Vĩnh T, Lý Vĩnh K, Lý Thị Ngọc P1, Lý Thị Thanh L, Lý Thị Ngọc G và Lý Quang M) trình bày thống nhất khi ông B còn sống có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh P theo giấy tay: “*Giấy sang nhượng đất ngày 29/11/1996*”. Giấy có nội dung: “*...Tôi tên Lý Quang B cư ngụ tập đoàn G4, ấp T, xã H có nhượng số đất là 23 cao 45 tại tập đoàn G ấp T đông: Giáp tư Mừng, tây: Giáp ba Bửu, nam: Giáp ba Bửu, bắc: Giáp Ú. Tôi nhượng cho ông Bùi Thanh P cư ngụ Tập đoàn A, ấp T, xã H. Số đất nói trên quy ra tiền là 29.078.000 đồng đã giao đủ số tiền trên cho ông B, ông B đã nhận đủ số tiền nói trên...*”. Vị trí đất này chính là các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh).

Mặc dù bản chính giấy sang nhượng đã bị phía gia đình bị đơn thu hồi vào ngày 25/11/2011, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, tất cả các đồng thừa kế của cụ Lý Quang B và cụ Nguyễn Thị P2 đều xác nhận giao dịch này là có thật. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Nội dung văn bản thể hiện cụ B đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông P quản lý, sử dụng. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng năm 1996 đã hoàn thành về mặt nghĩa vụ cơ bản, phù hợp với ý chí tự nguyện của các bên tại thời điểm xác lập.

[3.3] Về quá trình quản lý, sử dụng đất thực tế:

Sau khi nhận bàn giao đất từ cụ B, ngày 29/3/1997, ông Bùi Thanh P đã chuyển nhượng lại bằng giấy tay cho cậu ruột là ông Đặng Văn S phần diện tích có chiều ngang 26m, qua đo đạc thực tế là 1.765,7m². Ngay sau khi nhận đất, ông S đã xây dựng hàng rào bằng gạch bloc kết hợp lưới B40 bao quanh toàn bộ khuôn viên, cất nhà lá để ở, trồng nhiều cây lâu năm và sử dụng ổn định, liên tục. Đến năm 2000, ông S được Nhà nước hỗ trợ xây dựng một căn nhà tình nghĩa cho mẹ vợ (là mẹ Liệt sĩ) trên chính phần đất này. Đến ngày 14/02/2023, ông S lập văn bản chuyển nhượng lại toàn bộ nhà và đất nêu trên cho ông Bùi Thanh P sở hữu và quản lý. Hội đồng xét xử nhận thấy, toàn bộ quá trình xây dựng nhà ở, tường rào và canh tác của ông S diễn ra công khai, xuyên suốt từ năm 1997 đến năm 2023. Thời điểm đó, cụ Lý Quang B còn sống và các thừa kế của cụ (bao gồm bà Y1, bà L) đều cư trú tại địa phương, biết rõ sự việc nhưng không có bất kỳ hành vi ngăn cản, khiếu nại hay tranh chấp nào. Điều này chứng minh quyền chiếm hữu, sử dụng đất của ông S và sau này là ông P là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình và được thừa nhận trên thực tế.

[3.4] Về tính pháp lý của Biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2011:

Phía bị đơn cho rằng ông P đã ký cam kết không còn liên quan đến quyền và nghĩa vụ đối với giấy sang nhượng đất năm 1996. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện vào năm 2011, do hoàn cảnh túng quẫn cần tiền trị bệnh, ông P yêu cầu cụ Nguyễn Thị P2 (vợ cụ B) làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích 9m ngang (508m²) do ông P trực tiếp quản lý. Đối với phần diện tích 26m ngang còn lại do ông Đặng Văn S đang xây nhà ở ổn định, cụ P2 không thực hiện thủ tục chuyển quyền, đồng thời ông S hoàn toàn không tham gia ký kết hay có ý kiến đối với biên bản ngày 25/11/2011. Mặt khác, khi lập biên bản này, cụ P2 biết rõ trên đất có nhà ở của ông S nhưng không yêu cầu giao trả đất, cũng không hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng đất mà cụ B đã nhận trước đây. Do đó, việc thỏa thuận giữa cụ P2 và ông P nhằm định đoạt, chấm dứt quyền lợi đối với phần đất đang thuộc quyền quản lý của người thứ ba (ông S) là thỏa thuận có đối tượng không thể thực hiện được, xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi của ông S. Bản án sơ thẩm tuyên vô hiệu biên bản thỏa thuận ngày 25/11/2011 đối với phần diện tích đất do ông S quản lý là hoàn toàn đúng pháp luật.

[3.5] Về hiệu lực của các văn bản phân chia di sản thừa kế, tặng cho và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Do “Giấy sang nhượng đất ngày 29/11/1996” có hiệu lực pháp luật và quyền sử dụng đất đã được chuyển giao hợp pháp cho ông P, ông S từ trước khi cụ Lý Quang B và cụ Nguyễn Thị P2 qua đời, nên diện tích đất 1.791,1m² không còn là di sản thừa kế của cụ B và cụ P2. Việc các đồng thừa kế tiến hành lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 10/4/2008 để cụ P2 đứng tên, sau đó cụ P2 tặng cho bà Lý Thị Thanh Y1 (năm 2016) và tiếp tục phân chia di sản thừa kế của cụ P2 cho bà Lý Thị Thanh L (năm 2025) đối với phần đất này là không đúng đối tượng, không có căn cứ pháp luật. Các giao dịch này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của người nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và sử dụng đất ổn định gần 30 năm qua. Vì vậy, việc Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần Văn bản phân chia di sản thừa kế năm 2008, Văn bản phân chia di sản năm 2025 và Hợp đồng tặng cho năm 2016 là hoàn toàn chính xác.

[3.6] Đối với yêu cầu phản tố của bà Lý Thị Thanh Y1 và yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Thanh L về việc buộc ông P, ông S tháo dỡ nhà cấp 4 và hàng rào B40 để trả lại đất: Như đã phân tích, tài sản trên đất gồm nhà tình nghĩa và hàng rào gạch bloc do ông S xây dựng hợp pháp, gi đình bị đơn biết và không phản đối trong suốt thời gian dài. Các thửa đất 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 thực tế thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P và bà N. Bà Y1 và bà L tuy đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không quản lý, không sử dụng đất và không có tài sản nào trên đất. Do đó, yêu cầu buộc nguyên đơn tháo dỡ tài sản và trả lại đất của bà Y1, bà L là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.7] Về nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất số tiền 564.556.000 đồng cho bà Lý Thị Thanh L:

Vị trí đất tại khu B, diện tích 179m² thuộc thửa 1108(mpt) và C có diện tích 24m² thuộc thửa 697(mpt) với tổng diện tích 203m² do bà Lý Thị Thanh L đứng tên quyền sử dụng đất không đảm bảo diện tích tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh T về điều kiện tách thửa đất. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông P và bà N kê khai đăng ký phần đất khu B, diện tích 179m² thuộc thửa 1108(mpt) và C có diện tích 24m² thuộc thửa 697(mpt) với tổng diện tích 203m² và buộc ông P và bà N bồi hoàn theo định giá cho bà L là 564.556.000 đồng là phù hợp quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Xét kháng cáo của bà Vũ Thị L1 về quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà Lý Thị Thanh Y1 và bà Vũ Thị L1, thấy rằng:

Vào ngày 28/5/2025, bà Y1 và bà L1 có xác lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với phần đất thuộc các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9. Tuy nhiên, qua lời khai thống nhất của bà L, bà L1 và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện bản chất của giao dịch chuyển nhượng này chỉ là hình thức nhằm che giấu cho quan hệ vay mượn số tiền gốc 1.500.000.000 đồng. Trên thực tế, Y1 không bàn giao đất, không có quyền định đoạt đối với diện tích đất vốn thuộc về ông P, và bà L1 cũng không nhận đất để quản lý. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2025 bị vô hiệu do giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y1 với bà L1 và giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu đúng bản chất quan hệ che giấu là hợp đồng vay tài sản.

Về nghĩa vụ thanh toán tiền lãi vay, các bên thừa nhận có thỏa thuận mức lãi suất là 2,5%/tháng (tương đương 30%/năm). Đối chiếu với khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, mức lãi suất do các bên thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm. Tòa án cấp sơ thẩm đã điều chỉnh mức lãi suất về đúng giới hạn luật định là 1,66%/tháng (20%/năm) để tính toán từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm. Tổng số tiền lãi bà Y1 phải chịu là 244.850.000 đồng. Sau khi khấu trừ số tiền lãi 145.500.000 đồng mà bà Y1 đã trả trên thực tế. Tòa sơ thẩm buộc bà Y1 tiếp tục thanh toán cho bà L1 khoản tiền lãi còn thiếu là 99.350.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo này của bà L1.

Xét kháng cáo của bà Vũ Thị L1 về thời điểm tính lãi suất chậm thi hành án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên “*Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong ...*” là chưa phù hợp với quy định tại Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “*Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong...* ”. Để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho người có quyền đòi nợ, cần chấp nhận một phần kháng cáo này để sửa lại cách tuyên: nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án của bà Y1 đối với số tiền nợ gốc và lãi chưa trả sẽ bắt đầu tính từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án

sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Y1 đề nghị miễn tiền lãi là hoàn toàn không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về các yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và các đương sự có yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ Nguyễn Thị P2, bà Lý Thị Thanh Y1, bà Lý Thị Thanh L, Vũ Thị L1 đối với các thửa đất số 414, 697, 1108 thuộc tờ bản đồ số 9 tại xã H. Hội đồng xét xử nhận thấy, các văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự là cơ sở pháp lý để cơ quan có thẩm quyền cấp các giấy chứng nhận nêu trên đều đã bị tuyên vô hiệu. Do đó, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không còn phản ánh đúng, chính xác nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất thực tế.

Tuy nhiên, đối chiếu với các quy định pháp luật đất đai và hướng dẫn nghiệp vụ tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao quy định “...*khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị tuyên vô hiệu nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc được xác nhận thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án quyết định để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả bản án*”. Do đó, khi giải quyết tranh chấp đất đai mà các giao dịch dân sự dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu, Tòa án không cần thiết phải tuyên hủy trực tiếp các giấy chứng nhận này. Sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan đăng ký đất đai và Văn phòng C5 có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thu hồi, đính chính hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng nội dung phân định quyền sử dụng đất trong bản án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng thẩm quyền, các bên đương sự có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục hành chính kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan quản lý đất đai phù hợp với kết quả giải quyết của bản án.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện và giải quyết vụ án có căn cứ. Kháng cáo của bà Lý Thị Thanh Y1 và bà Lý Thị Thanh L không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình, do đó không có cơ sở để chấp nhận. Hội đồng xét xử giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm về phần nội dung tranh chấp đất đai, công nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh P, bà Nguyễn Thị N và chấp nhận một phần kháng cáo sửa án về cách tuyên lãi suất của bà Vũ Thị L1.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lý Thị Thanh Y1, bà Lý Thị Thanh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Bà Vũ Thị L1 không phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lý Thị Thanh Y1, bà Lý Thị Thanh L.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị L1 về cách tuyên lãi suất.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2026/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh về cách tuyên lãi suất còn phải thi hành án cho bà Vũ Thị L1.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, khoản 2 Điều 221, các Điều 385, 401, 500, 501, 502, 503, 466 và 468 Bộ luật dân sự; các Điều 26, Điều 37, Điều 45, Điều 137 Luật đất đai; các Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*” với những người thừa kế của ông Lý Quang B và bà Nguyễn Thị P2. Các yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận như sau:

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy sang nhượng đất ngày 29/11/1996*”, giữa ông Bùi Thanh P với cụ Lý Quang B liên quan các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy “*Thỏa thuận sang nhượng đất ngày 14/02/2023*”, giữa ông Bùi Thanh P với ông Đặng Văn S liên quan các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã Hòa Khánh, tỉnh Tây Ninh

1.3. Vô hiệu Biên bản thoả thuận giữa cụ Nguyễn Thị P2 với ông Bùi Thanh P ngày 25/11/2011 liên quan các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có nội dung: *“Kể từ ngày 25/11/2011 giữa ông P và bà P2 không còn liên quan gì về quyền và nghĩa vụ đối với việc chuyển nhượng đất theo giấy nhận vàng và giấy sang nhượng đất đã ký trước đây...”*.

1.4. Vô hiệu một phần Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế được xác lập vào ngày 10/4/2008, tại Văn phòng C4, tỉnh Long An. Công chứng số: 221, quyền số 01TP/CC-SCC/TK. Người được hưởng thừa kế di sản là cụ Nguyễn Thị P2, thuộc một phần thửa đất 259 tờ bản đồ số 8 xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) (nay là các thửa 414, 697, 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 1.791,1m²

1.5. Vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị P2 với bà Lý Thị Thanh Y1, ngày 04/5/2016, tại Văn phòng C5, tỉnh Long An. Công chứng số: 6293, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Đối với một phần thửa đất 259, tờ bản đồ số 8, diện tích 784m², địa chỉ thửa đất: ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay xã H, tỉnh Tây Ninh) (nay là thửa 414 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích là 734,9m². Loại đất HNK

1.6. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2025 do Văn phòng C6 Dự chứng thực giữa bà Lý Thị Thanh Y1 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị L1 thửa đất 1413 diện tích 784m² tờ bản đồ số 8 tại ấp T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh), mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. Nay thành thửa mới 414(mpt) diện tích 734,9m² – TBĐ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

1.7. Vô hiệu một phần Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 17/6/2025, được UBND xã H chứng thực số: 64 Quyền 01/2025-SCT/HĐ,GD liên quan đến phần thửa 1108 diện tích 569m². Loại đất HNK; một phần thửa 697 diện tích 462m². Loại đất ONT tất cả thuộc tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh do bà Lý Thị Thanh L nhận thừa kế của bà Nguyễn Thị P2.

1.8. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Lý Quang B, và cụ Nguyễn Thị P2 gồm: bà Lý Thị Thanh Y1, ông Lý Vĩnh T, ông Lý Vĩnh K, bà Lý Thị Ngọc P1, bà Lý Thị Thanh L, bà Lý Thị Ngọc G, ông Lý Quang M phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh P và Nguyễn Thị N một phần thửa đất số 259 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh trước đây do ông Lý Quang B đứng tên có diện tích đo đạc thực tế hiện nay: 1.770,9m² thuộc các thửa 414, 1108 và (mpt) 697 tờ bản đồ số: 9 xã H, tỉnh Tây Ninh. Loại đất ONT, HNK do bà Lý Thị Thanh L và Lý Thị Thanh Y1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.9. Công nhận Căn nhà tình nghĩa do UBND huyện Đ cấp cho cụ Nguyễn Thị D là mẹ Liệt sĩ (chết) thuộc quyền sở hữu của ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N tọa lạc trên thửa đất 697 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

1.10. Công nhận quyền sử dụng đất thửa 1108(mpt), tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh diện tích 569m² tại khu A; thửa 697(mpt) tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh

Tây Ninh có diện tích 5m^2 thuộc khu D; thửa 697(mpt) tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 462m^2 thuộc khu E; thửa 414 (mpt) tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích $734,9\text{m}^2$, thuộc khu F với tổng diện tích đo đạc thực tế: $1.770,9\text{m}^2$ theo trích đo bản đồ địa chính số 568-2025 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Tây Ninh, duyệt ngày 08/12/2025 là thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N.

1.11. Công nhận quyền sử dụng đất thửa 1108(mpt) thuộc khu B diện tích 179m^2 loại đất ONT và thửa 697(mpt) thuộc khu C có diện tích 24m^2 loại đất HNK do bà Lý Thị Thanh L đứng tên quyền sử dụng đất với tổng diện tích 203m^2 cho ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N.

1.12. Ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích là $1994,1\text{m}^2$. Loại đất ONT và HNK tại các thửa 414, 1108, 697 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh. Vị trí đất theo Mảnh trích đo do Công ty TNHH Đ1 lập được Chi nhánh Văn phòng C5 duyệt ngày 08/12/2025.

1.13. Buộc bà Lý Thị Thanh L và Lý Thị Thanh Y1 nộp lại bản chính giấy chứng nhận tại các thửa 414, 1108, 697 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N các thửa đất nói trên.

2. Buộc ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N liên đới hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà Lý Thị Thanh L 564.556.000 đồng (năm trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu bà Lý Thị Thanh Y1 về việc buộc ông Đặng Văn S, ông Bùi Thanh P có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào B40 trên thửa đất số 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh trả lại cho bà phần đất có diện tích 784m^2 thuộc thửa đất số 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh. Nay là thửa đất 414 tờ bản đồ số 9 đất tọa lạc xã H, tỉnh Tây Ninh.

4. Chấp nhận yêu cầu bà Lý Thị Thanh Y1 về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Thanh Y1 với bà Vũ Thị L1 được chứng thực ngày 28/5/2025 liên quan đến thửa đất 1413 tờ bản đồ số 8 xã H, tỉnh Tây Ninh có diện tích 784m^2 do Văn phòng C6 Dự chứng thực số 1247 quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Chấp nhận yêu cầu của bà Lý Thị Thanh Y1 đối với bà Vũ Thị L1 về việc điều chỉnh lãi suất từ 2.5%/tháng về mức lãi 1.66%/tháng. Thời gian từ ngày 28/5/2025 đến khi xét xử sơ thẩm trên số tiền 1.500.000.000 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Thanh L về việc buộc ông Bùi Thanh P và ông Đặng Văn S phải tháo dỡ nhà cấp 4 có kết cấu: vách tường, mái tole, nền gạch và hàng rào gạch bloc lưới B40 bao quanh đất để trả lại đất cho bà thuộc thửa 697 và 1108 tờ bản đồ số 9 xã H, tỉnh Tây Ninh.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bà Vũ Thị L1 về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với bà Lý Thị Thanh Y1.

Buộc bà Lý Thị Thanh Y1 và ông Phạm Minh H phải liên đới trả cho bà Vũ Thị L1 số tiền gốc là 1.500.000.000 đồng và lãi là 99.350.000 đồng. Tổng cộng là 1.599.350.000 đồng (một tỷ năm trăm chín mươi chín triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nợ, hàng tháng bên phải thi hành án 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 2015.

8. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị L1 về việc đòi bà Lý Thị Thanh Y1 trả số tiền lãi 116.900.000 đồng (một trăm mười sáu triệu chín trăm ngàn đồng).

9. Buộc bà Vũ Thị L1 nộp lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 25044632, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 27468, thửa đất số 414 tờ bản đồ số 9, diện tích: 784m², loại đất: Đất trồng cây hằng năm khác, địa chỉ: xã H, tỉnh Tây Ninh, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ, tỉnh Tây Ninh, cấp cho bà Vũ Thị L1 ngày 24/12/2025 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N.

10. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lý Thị Thanh L và Lý Thị Thanh Y1 chịu 75.000.000 đồng chi phí tố tụng nộp hoàn trả cho ông Bùi Thanh P.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

11.1. Buộc những người thừa kế ông Lý Quang B và bà Nguyễn Thị P2 gồm bà Lý Thị Thanh Y1, ông Lý Vĩnh T, ông Lý Vĩnh K, bà Lý Thị Ngọc P1, bà Lý Thị Thanh L, bà Lý Thị Ngọc G, ông Lý Quang M liên đới nộp 2.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

11.2. Buộc bà Lý Thị Thanh Y1 và Lý Thị Thanh L mỗi người phải nộp 300.000 đồng đối với yêu cầu buộc ông P1 và ông S tháo dỡ tài sản không được chấp nhận. Số tiền bà Y1 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0004000 ngày 09/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Số tiền bà L được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tại biên lai số 0003907 ngày 05/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

11.3. Buộc bà Lý Thị Thanh Y1 và ông Phạm Minh H liên đới chịu án phí trả tiền cho bà L1 là 59.980.500 đồng sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền bà Y1 có tạm ứng 300.000 đồng tại biên lai số 0000319 ngày 07/01/2016 tại Thi hành

án dân sự tỉnh Tây Ninh được khấu trừ vào án phí. Như vậy ông H và bà Y1 còn phải nộp tiếp 59.680.500 đồng.

11.4. Buộc bà Vũ Thị L1 phải nộp 5.840.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước và 300.000 đồng về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Y1. Tổng cộng bà L1 chịu là 6.140.000 đồng. Số tiền bà L1 có tạm ứng 33.198.000 đồng theo các biên lai số 0004066 ngày 04/3/2026 và biên lai số 0002794 ngày 05/02/2026 tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh được khấu trừ vào án phí. H1 lại cho bà L1 27.058.000 đồng theo các biên lai nêu trên.

11.5. Ông Bùi Thanh P và bà Nguyễn Thị N được miễn án phí nên không đề cập để hoàn lại.

12. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Lý Thị Thanh Y1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ 300.000 đồng tiền án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005852 ngày 24/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Buộc bà Lý Thị Thanh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ 300.000 đồng tiền án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005853 ngày 24/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bà Vũ Thị L1 không phải chịu án phí, hoàn lại cho bà L1 300.000 đồng tiền án phí theo biên lai thu số 0007425 ngày 09/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

13. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2025 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

Bên có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

14. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 3 - Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân