TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 838/2026/DS-PT

Ngày: 23-6-2026

Về việc " tranh chấp chia tài sản chung, chia thừa kế tài sản; hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại".

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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Bà Hoàng Thị Thúy lành

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát, *Kiểm sát viên.*

Ngày 23 tháng 06 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 384/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2026 về việc *"Tranh chấp chia tài sản chung, thừa kế tài sản, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2026/DS-ST ngày 05 tháng 03 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 427/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lý Văn Đ, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ G ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Hồng P, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: Số D đường C khu phố A, Phường T, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 12/4/2025) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Thái H – Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

- *Bị đơn:* Anh Lý Phong V, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ G ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Cao Quốc T, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: ấp B, xã N, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 17/02/2025). (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lý Thị D, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp Thanh Phước, phường Thanh Điền, tỉnh Tây Ninh

2. Ông Lý Hoàng D1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 7 ấp Xóm Mới 2, xã Hảo Đước, tỉnh Tây Ninh

3. Bà Lý Thị Phương D2, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp T, phường T, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D, bà D2, ông D1: Ông Cao Quốc T, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: ấp B, xã N, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 17/02/2025). (Có mặt)

4. Bà Lý Thị H1, sinh năm 1965

Địa chỉ: Tổ E ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

5. Ông Nguyễn Hoài T1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ G ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ G ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Lý Phong V

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 01 năm 2025 của nguyên đơn ông Lý Văn Đ và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn anh Phạm Hồng P trình bày:

Ông Lý Văn Đ và bà Tạ Thị L chung sống kết hôn có 04 con chung gồm chị Lý Thị D, anh Lý Văn D3, chị Lý Thị Phương D2, anh Lý Phong V, cha mẹ ruột bà L đã chết. Ông Đ, bà L không có con nuôi. Bà L chết năm 2024 không có di chúc, tài sản chung của ông bà có phần đất diện tích 18426 m^2 thửa số 941, tờ bản đố số 1 (thửa mới 304, tờ bản đồ mới 08), ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy CNQSDĐ số AG 717490, số vào sổ cấp GCN: H00936/997/2006/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2006, chủ sử dụng Lý Văn Đ.

Ông bà đã chuyển nhượng 01 phần diện tích cho bà H1; anh T1, chị N, còn lại diện tích 12.106 m^2, hiện anh V đang sử dụng.Trong gia đ2inh không thể thoả thuận được nên ông Đ khởi kiện yêu cầu giải quyết các vấn đề sau: Chia tài sản chung ông Đ và bà Tạ Thị L là quyền sử dụng đất có diện tích 12.106 m^2 thuộc 01

phần thửa số 941, tờ bản đố số 1 ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, cho ông Đ được hưởng 06 phần tương đương số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng, bà L hưởng 04 phần tương đương 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng thuộc di sản chia thừa kế, chia di sản của bà L cho 05 suất thừa kế mỗi người hưởng 01 suất bằng nhau tương đương số tiền 160.000.000 đồng.

Chia tài sản chung của vợ chồng là 01 căn nhà cấp 4 trị giá khoảng 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng; 440 cây cao su 20 năm tuổi trị giá 88.000.000 (T2 mươi tám triệu) đồng. Tổng cộng là 188.000.000 đồng, chia cho ông hưởng ½ tương đương số tiền 94.000.000 đồng, bà L hưởng ½ tương đương số tiền 94.000.000 đồng, chia di sản của bà L thành 05 suất bằng nhau mỗi người được số tiền 18.800.000 đồng.

Đối với căn nhà gỗ trên đất ông Đ mua của người khác từ năm 1996, nhà cột gỗ, không phải do anh V xây dựng là tài sản chung của bà L, ông Đ. Còn cây cao su trên đất thì trồng vào năm 2005 không phải tài sản của anh V.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L và bà H1 đối với diện tích 3.200 m^2 thuộc 01 phần thửa số 941, tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, ông Đ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà H1.

Đối với yêu cầu độc lập của chị N, anh T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L và anh T1, chị N đối với phần đất diện tích 3.120 m^2 (ngang 39m x dài 80m) thuộc 01 phần thửa số 941, tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, ông Đ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho anh T1, chị H1.

Ông yêu cầu chia bằng hiện vật để sử dụng đất. Ngoài tài sản trên ông Đ không yêu cầu chia thừa kế tài sản nào khác.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của ông Đ, anh P trình bày: Giữ nguyên yêu cầu chia tài sản chung là diện tích đất đo thực tế còn lại 17155.7 m^2 sau khi đã trừ diện tích chuyển nhượng cho bà H1; vợ chồng anh T1, chị N, ông Đ hưởng 6 phần, bà L hưởng 04 phần.

Tài sản chung của vợ chồng là trị giá nhà còn lại số tiền 79.520.000 đồng (trừ phần anh V sửa chữa 100.000.000 đồng không tranh chấp) chia cho ông hưởng ½ và bà L hưởng ½; Phần bà L chia đều làm 5 kỷ phần bằng nhau.

Cây trồng cao su, cây khác trên đất ông không tranh chấp, trường hợp Toà án chia tài sản giao đất cho ông thì ông sử dụng.

Đối với yêu cầu của bà H1, anh T1 và chị N ông đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H1, anh T1 và chị N.

Tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp ông Đ tự nguyện chịu.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Lý Phong V thông qua người đại diện hợp pháp anh Cao Quốc T trình bày:

Ông Đ và bà L là cha mẹ ruột của anh V, ông bà có 04 người con như ông Đ trình bày là đúng. Thống nhất hàng thừa kế như nguyên đơn trình bày.

Về tài sản chung ông Đ và bà L khi chung sống có tạo lập được diện tích 18426 m^2 thửa số 941, tờ bản đố số 1 (thửa mới 304, tờ bản đồ mới 08), ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L và bà H1 đối với diện tích 3.200 m^2 thuộc 01 phần thửa số 941, tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, anh V và chị D chị D2, anh D3 không đồng ý vì không có việc chuyển nhượng cho bà H1 mà chỉ ông Đ chỉ cho bà H1 thuê trồng mì từ năm 2017 đến nay tiền thuê được trừ tiền ông Đ và các con uỷ quyền cho bà H1 tham gia trong vụ kiện tranh chấp QSDĐ giữa ông Đ và ông N1, bà V1. Nên yêu cầu chia thừa kế hết phần diện tích đất này.

Đối với yêu cầu độc lập của chị N, anh T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L và anh T1, chị N đối với phần đất diện tích 3.120 m^2 (ngang 39m x dài 80m) thuộc 01 phần thửa số 941, tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, anh V đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho anh T1, chị N nhưng tiền chuyển nhượng chưa nhận nên yêu cầu trả sồ tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng.

Đối với căn nhà cấp 4 trên đất là tài sản chung của anh V xây dựng vào năm 2014, ông Đ bỏ mẹ con anh V từ năm 2008 đi sinh sống nơi khác không chăm lo cho gia đình, cho bà L. Còn cây cao su trên đất thì anh V trồng vào năm 2010 không phải tài sản của ông Đ có xác nhận của trưởng ấp về cây cao su anh V trồng.

Anh V không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn Đ, anh yêu cầu bà L được hưởng ½ tài sản là quyền sử dụng đất và chia di sản của bà L làm 07 phần bằng nhau, anh V hưởng 03 phần, còn các thừa kế khác hưởng 01 phần vì anh V có công chăm sóc bà L khi bà bệnh nặng và sau khi bà L chết anh V là người thờ cúng bà L. Anh yêu cầu chia bằng hiện vật và phần đất có căn nhà.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của anh V, anh T trình bày: Đồng ý không tranh chấp cây cao su và các cây trồng khác trên đất, toà chia thừa kế giao đất cho ai trên đất có cây thì được sử dụng; 03 chuồng bò giá trị nhỏ nên anh V sẽ tự di dời. Thống nhất trị giá nhà tài sản chung của ông Đ, bà L số tiền 79.520.000 đồng.

Không đồng ý yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của ông Đ và bà L như ông Đ yêu cầu hưởng 06 phần, bà L hưởng 04 phần, mà phải chia đôi tài sản chung, di sản của bà L chia làm 07 phần anh V hưởng 03 phần, còn lại mỗi suất thừa kế khác hưởng 01 phần, không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H1 chia thừa kế phần đất bà H1 đang tranh chấp; yêu cầu anh T1 và chị N trả tiền chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng để chia thừa kế.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lý Thị Phương D2, anh Lý Hoàng D1, chị Lý Thị D thông qua người đại diện hợp pháp anh Cao Quốc T trình bày:*Thống nhất như ý kiến của anh T đại diện cho anh V về quan hệ nhân thân và hàng thừa kế, chia di sản thừa kế của bà L cho anh V hưởng nhiều hơn, vì anh V có công chăm sóc bà L khi bệnh, anh D1, chị D, chị D2 đồng ý tặng phần anh, chị được hưởng cho anh V (anh D1, chị D2, chị D từ chối nhận di sản của bà L để lại).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài T1 và chị Nguyễn Thị Yến N trình bày: Chị N, anh T1 là cháu của ông Đ, bà L vào năm 2018 vợ chồng

anh chị tin tưởng nên đã nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà L, ông Đ diện tích 3.120 m^2 (ngang 39 m x dài 80 m) thuộc 01 phần thửa số 941, tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng, đã giao đủ tiền cho bà L, ông Đ và nhận đất xây dựng nhà kiên cố, trồng cây lâu năm, có hàng rào ngăn cách, đất có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đất bà H1 đang sử dụng; Hướng tây giáp kênh TN21-19; Hướng nam giáp các thửa 247, 248, 243, 244; Hướng bắc giáp 01 phần thửa 941;

Năm 2018 do bản chính GCN QSDĐ của ông Đ thế chấp cho Công ty T4 và 01 phần diện tích có tranh chấp với ông N1, bà V1 c1o đất liền kề đất ông Đ nên chưa tiến hành tách thửa được, anh chị sử dụng đất xây nhà được sự đồng ý của ông Đ, bà L và các con.

Bà L chết ngày 11/7/2024 không có di chúc, ông Đ đồng ý tiếp tục HĐCNQSĐ, nhưng 04 người con gồm anh D1, chị D2, chị D, anh V không đồng ý. Nay anh T1, chị N yêu cầu công nhận diện tích khoảng 3.120 m^2 (ngang 39m x dài 80m) thuộc 01 phần thửa số 941, tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh để anh chị đứng tên QSDĐ, tiền chuyển nhượng đã trả đủ năm 2018 khi bà L còn sống, chị N không đồng ý anh T đại diện cho anh V và các anh chị D1, D2, D cho rằng anh chị chưa trả tiền chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng.

Qua đo đạc diện tích thực tế 3227,6 m^2 anh chị đang sử dụng có hàng rào nên yêu cầu công nhận diện tích này cho anh chị.

Nếu trường hợp HĐCN QSDĐ bị vô hiệu thì chị N, anh T1 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông Đ và hàng thừa kế của bà L gồm ông Đ, anh D1, chị D2, chị D và anh V phải trả lại số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng và trị giá toàn bộ tài nhà, công trình trên đất, cây trái theo giá định của thị trường thời điểm tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị H1 trình bày: Bà H1 là em ruột của ông Đ, em chồng của bà L, khi bà L còn sống hay đau bệnh, bị bện nan y nên có mượn tiền của bà H1 nhiều lần, năm 2006 do không có tiền trả nên chuyển nhượng cho bà H1 diện tích khoảng 3.200 m^2 thửa số 941, tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vì bà L đau bệnh triền miên nên bà H1 cho vay tiền để chữa bệnh cho bà L, sau ông Đ bà L không có tiền trả viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 để trừ nợ vay, ông Đ ký, bà L đau yếu nên không ký tên, giá hai bên thống nhất trừ 600.000.000 đồng, bà H1 nhận đất sử dụng từ trước năm 2005, đất có tứ cận như sau: Hướng đông giáp đường đất đỏ và đất của ông N1, bà V1; H2 tây đất anh T1, chị N; H2 nam giáp đất ông C; Hướng bắc giáp 01 phần thửa 941 và đất của ông N1, bà V1;

Bà H1 sử dụng đất từ năm 2025 đến nay ông Đ, bà L và các con đều không có ý kiến, không tranh chấp, lý do chưa sang tên là do bản chính GCN QSDĐ của ông Đ thế chấp cho Công ty T4 và 01 phần diện tích có tranh chấp với ông N1, bà V1 kéo dài nhiều năm nên chưa tách thửa đất, bà H1 sử dụng đất được sự đồng ý của ông Đ, bà L và các con.

Bà L chết ngày 11/7/2024 không có di chúc, ông Đ đồng ý tiếp tục HĐCNQSĐ, nhưng 04 người con gồm anh D1, chị D2, chị D anh V không đồng ý. Nay bà H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông Đ, bà L và bà

H1 với diện tích đo đạc thực tế 2866,4 m^2toạ lạc ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh để bà đứng tên QSDĐ, tiền chuyển nhượng đã trả xong khi bà L còn sống.

Bà H1 không đồng ý anh T đại diện cho anh V và các anh chị D1, D2, D cho rằng không có việc chuyển nhượng đất từ ông Đ, bà L cho bà H1, mà chỉ cho thuê và tiền thuê trừ vào tiền uỷ quyền cho bà tham gia vụ án ông N1, bà V1 kiện ông Đ, bà L tranh chấp đất là không đúng.

Trường hợp nếu Toà án xác định HĐCN QSDĐ vô hiệu thì bà H1 yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông Đ và hàng thừa kế của bà L trả tiền 600.000.000 đồng.

-Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lý Văn Đ, Luật sư Đinh Thái H trình bày:

Căn cứ theo hồ sơ đất do Đ đứng tên chủ sử dụng đất và nguồn gốc do cha mẹ ông Đức T3 cho ông Đ năm 2000, do đó yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận chia cho ông Đ hưởng 06 phần, bà L hưởng 04 phần. tài sản chung của ông Đ, bà L trị giá căn nhà 79.520.000 đồng, chia ông Đ hưởng ½; di sản của bà L quyền sử dụng đất và trị giá nhà chia 05 phần thừa kế bằng nhau.

Tại Bản án sơ thẩm số 99/2026/DS-ST ngày 05 tháng 03 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh đã căn cứ Điều 3, 116, 129, 500, 501, 502, 611, 613, 615, 623, 649, 650, 651, 652, 660 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 29, 33, 35, 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn Đ đối với anh Lý Phong V về việc "*Tranh chấp chia tài sản chung;tranh chấp về thừa kế tài sản"*.

1.1. Chia cho ông Lý Văn Đ được hưởng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 7371.9 m^2 (có 250 m^2đất thổ cư) gồm một phần các thửa 6, 11 tờ bản đồ số 115, đất toạ lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh). Phần đất có tứ cận (bắt đầu từ điểm 12, 11, 10, 9, 20, 19, 15, 14, 13 trong sơ đồ đất)

Hướng Đông giáp thửa 24, 11 có các độ dài 23.83m; 15.58m; 30.27m; 140.69m;

Hướng Tây tiếp giáp kênh TN 21; thửa 6, có độ đài các đoạn 73.89m; 46.19m; 104.47m;

Hướng N tiếp giáp thửa 45 có độ dài 70.88m;

Hướng Bắc giáp đất thửa 6 dài 46.19m;

(Kèm theo sơ đồ đất số 9645/SĐ-TĐCL ngày 08/10/2025 và phụ lục chi tiết đính kèm của Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C).

1.2. Chia cho anh Lý Phong V được hưởng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 3689.8 m^2 (có 150 m^2đất thổ cư) thuộc thửa 6, tờ bản đồ số 115, đất toạ lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh). Phần đất có tứ

cận (bắt đầu từ điểm 13, 14, 15, 16, 17, 18 trong sơ đồ đất).

- Hướng Đông giáp thửa 11 có độ dài 104.47m;

- Hướng Tây tiếp giáp kênh TN 21; thửa 6, có độ dài 61.32m;

- Hướng Nam tiếp giáp thửa 11 có độ dài 46.19m;

- Hướng Bắc giáp thửa 6 có độ dài các đoạn 26.59; 19.55; 5.78m;

Anh Lý Phong V được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà cấp 4 trên đất.

(Kèm theo sơ đồ đất số 9645/SĐ-TĐCL ngày 08/10/2025 và phụ lục chi tiết đính kèm của Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C).

1.3. Buộc anh Lý Phong V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lý Văn Đ số tiền 48.125.600đ (Bốn mươi tám triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.4. Ghi nhận ông Lý Văn Đ và anh Lý Phong V không tranh chấp cây trồng trên đất.

1.5. Ghi nhận anh Lý Phong V tự nguyện di dời 03 chuồng bò trên phần đất giao cho ông Lý Văn Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lý Thị H1 đối với ông Lý Văn Đ, chị Lý Thị Phương D2, anh Lý Hoàng D1, chị Lý Thị D, anh Lý Phong V về việc"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại*".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Đ, bà Tạ Thị L và bà Lý Thị H1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 2866.4 m^2 thuộc 01 phần thửa 21, 11 tờ bản đồ số 115 tại ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Bà Lý Thị H1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 2866.4 m^2thuộc 01 phần thửa 21, 11, tờ bản đồ số 115 tại ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận (bắt đầu từ điểm 3, 4, 5,6,7, 8, 9,10, 11 trong sơ đồ đất):

- Hướng Đông giáp đường đất có độ dài 10.71 m; 3.28 m; 13.39 m; 7.30 m; 4.60 m; 17.70 m;

- Hướng Tây giáp thửa 45, 11 có độ dài 23.58 m; 2.63 m; 23.83 m;

- Hướng Nam tiếp giáp thửa 232, 233 có độ dài các đoạn 31.03 m; 31.00 m;

- Hướng Bắc giáp đất thửa 11 dài 47.94 m;

(Kèm theo sơ đồ đất số 9645/SĐ-TĐCL ngày 08/10/2025 và phụ lục chi tiết đính kèm của Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Hoài T1 và chị Nguyễn Thị Yến N đối với ông Lý Văn Đ, chị Lý Thị Phương D2, anh Lý Hoàng D1, chị Lý Thị D, anh Lý Phong V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Đ,

bà Tạ Thị L và anh Nguyễn Hoài T1, chị Nguyễn Thị Yến N đối với quyền sử dụng đất diện tích 3227,6 m^2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 115, tại ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Anh Nguyễn Hoài T1 và chị Nguyễn Thị Yến N được quyền sử dụng phần đất diện tích 3227,6 m^2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 115, tại ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận (bắt đầu từ điểm 1, 2, 11, 12 trong sơ đồ đất):

-Hướng Đông giáp thửa 11 có độ dài 104.47m;

- Hướng Tây tiếp giáp kênh TN 21; thửa 6, có độ dài 61.32m;

- Hướng Nam tiếp giáp thửa 11 có độ dài 46.19m;

- Hướng Bắc giáp đất thửa 6 có độ dài các đoạn 26.59; 19.55; 5.78m;

(Kèm theo sơ đồ đất số 9645/SĐ-TĐCL ngày 08/10/2025 và phụ lục chi tiết đính kèm của Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C).

Anh T1, chị N được quyền sở hữu và sử dụng nhà cấp 4, nhà mát và cây trồng, công trình khác trên đất gồm: 35 cây dừa 4 năm tuổi; 10 cây cà na; 150 cây mai đường kính khoảng 3cm, bồn inox, cổng rào, hàng rào lưới B40.

4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

5.Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Lý Văn Đ tự nguyện chịu số tiền 26.700.000 đồng (đã nộp xong).

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

Ngày 19/3/2026, bị đơn Anh L V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Anh V cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, chưa xem xét đầy đủ nguồn gốc hình thành, quá trình quản lý, sử dụng tài sản cũng như công sức đóng góp, chăm sóc của anh đối với bà Tạ Thị L trước khi chết và việc gìn giữ, quản lý khối di sản.

Anh V không đồng ý với việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn Đ, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lý Thị H1 và chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Hoài T1 và chị Nguyễn Thị Yến N. Anh cho rằng các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L với bà H1; giữa ông Đ, bà L với anh T1, chị N không bảo đảm căn cứ pháp lý, có nhiều mâu thuẫn về thời điểm, nội dung và chưa được xem xét, thẩm tra đầy đủ.

Đối với phần yêu cầu chia tài sản chung và chia di sản thừa kế, anh V cho rằng phần lớn diện tích đất do vợ chồng ông Đ, bà L khai phá, tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên phải xác định tài sản chung của vợ chồng theo nguyên tắc chia đôi. Phần di sản của bà L cần được chia có xem xét đến công sức chăm sóc, phụng dưỡng mẹ và công sức quản lý, gìn giữ di sản của anh. Đồng thời, anh V cho rằng anh T1 và chị N còn nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng để đưa vào khối tài sản chung, di sản thừa kế giải quyết theo quy định pháp luật. Từ đó, anh V đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn Đ về chia tài sản chung và chia thừa kế. Xác định

phần tài sản chung của ông Đ và bà L theo tỷ lệ bà L được hưởng 06 phần, ông Đ được hưởng 04 phần; Chia di sản của bà L thành 06 phần, trong đó anh V được hưởng 02 phần do có công chăm sóc, phụng dưỡng bà L và thực hiện việc thờ cúng; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lý Thị H1, đưa phần đất đang tranh chấp vào khối di sản để chia thừa kế; Buộc anh Nguyễn Hoài T1 và chị Nguyễn Thị Yến N thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng để chia theo quy định của pháp luật về thừa kế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Lý Phong V giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Anh V trình bày rằng từ năm 2008 ông Lý Văn Đ không còn sinh sống cùng gia đình, trong khi anh là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng bà Tạ Thị L khi đau bệnh, quản lý đất đai, tài sản và thực hiện việc thờ cúng sau khi bà L qua đời. Do đó, việc cấp sơ thẩm chỉ xem xét chia thừa kế theo pháp luật mà chưa đánh giá đầy đủ công sức đóng góp của anh là chưa bảo đảm quyền lợi chính đáng của người có công gìn giữ, quản lý di sản.

Đối với phần đất bà Lý Thị H1 đang sử dụng, anh V cho rằng không có căn cứ xác định đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực sự mà chỉ là việc cho sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Giấy giao đất do bà H1 xuất trình không có chữ ký của bà L, nội dung không bảo đảm tính khách quan nên không đủ cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất anh Nguyễn Hoài T1 và chị Nguyễn Thị Yến N đang sử dụng, anh V cho rằng việc chuyển nhượng chưa hoàn tất vì số tiền 150.000.000 đồng chưa được chứng minh đã thanh toán đầy đủ cho ông Đ và bà L. Do đó đề nghị buộc anh T1 và chị N hoàn trả số tiền này để đưa vào khối tài sản chung và di sản thừa kế.

Anh V đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo nội dung đã trình bày trong đơn kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của anh Lý Phong V, cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ ông cho riêng ông. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ thể hiện rõ nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ chia tài sản chung giữa ông và bà L theo công sức đóng góp của các bên là có căn cứ.

Đối với phần đất chuyển nhượng cho bà H1 và phần đất chuyển nhượng cho anh T1, chị N, ông Đ xác nhận các giao dịch đều có thật, các bên đã giao nhận tiền, giao nhận đất và sử dụng ổn định trong thời gian dài. Việc cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực các giao dịch này là phù hợp thực tế và quy định pháp luật nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ trình bày: Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài liệu về nguồn gốc đất và lời khai thống nhất của các đương sự, có đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc

từ cha mẹ ông Đ cho ông Đ quản lý, sử dụng. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm xác định tỷ lệ phân chia tài sản chung giữa ông Đ và bà L theo công sức đóng góp là phù hợp.

Đối với giao dịch giữa ông Đ, bà L với bà H1 và giao dịch giữa ông Đ, bà L với anh T1, chị N, mặc dù các bên không thực hiện đầy đủ về hình thức theo quy định của pháp luật nhưng trên thực tế các bên đã hoàn thành phần lớn nghĩa vụ, đã giao nhận tiền và giao nhận đất, sử dụng ổn định trong thời gian dài nên đủ điều kiện được công nhận hiệu lực theo quy định của pháp luật. Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Lý Phong V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị H1 trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của anh V. Bà trình bày rằng vào năm 2006, ông Đ và bà L có vay của bà số tiền 600.000.000 đồng, sau đó hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ. Sau khi giao dịch được xác lập, bà đã nhận đất quản lý, sử dụng công khai, liên tục, ổn định trong từ năm 2006 đến nay, không ai tranh chấp nên đề nghị giữ nguyên phần bản án dân sự sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Đ, bà L.

Chị Nguyễn Thị Yến N trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của anh V. Vợ chồng chị đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ và bà L từ năm 2018, đã giao đủ tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận, được giao đất và sử dụng ổn định, trên đất đã xây dựng nhà ở, công trình và trồng nhiều loại cây lâu năm. Việc cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp nên yêu cầu bác toàn bộ kháng cáo của anh V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Lý Phong V không có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ chứng cứ, xác định đúng nguồn gốc tài sản, quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Đ, bà Tạ Thị L với bà Lý Thị H1 và anh Nguyễn Hoài T1, chị Nguyễn Thị Yến N. Việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia tài sản chung của vợ chồng, chia di sản thừa kế của bà Tạ Thị L và xác định công sức chăm sóc, thờ cúng của anh Lý P1 V là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lý Phong V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lý Phong V thực hiện đúng theo quy định tại các 271, 272, Điều 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt Anh Nguyễn Hoài T1 nhưng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Căn cứ nội dung đơn kháng cáo của ông Lý Phong V, cấp phúc thẩm xem xét lại phần bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân khu vực 10 – Tây Ninh bị kháng cáo, theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Lý Phong V , thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện ông Lý Văn Đ và bà Tạ Thị L là vợ chồng hợp pháp, có 04 người con chung gồm chị Lý Thị D, anh Lý Hoàng D1, chị Lý Thị Phương D2 và anh Lý Phong V. Bà L chết năm 2024, không để lại di chúc.

Tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 717490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00936/997/2006/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/9/2006 đứng tên ông Lý Văn Đ đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 01, diện tích 18.426m², tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh).

Theo kết quả đo đạc, chỉnh lý địa chính, diện tích thực tế còn lại là 17.155,7m², được tách thành các thửa đất số 6, 11, 21 và 45, tờ bản đồ số 115.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng đối với phần đất còn lại sau khi trừ diện tích đã chuyển nhượng cho bà Lý Thị H1 và vợ chồng anh Nguyễn Hoài T1, chị Nguyễn Thị Yến N. Đồng thời yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Tạ Thị L theo pháp luật.

Bà Lý Thị H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2006 giữa bà với ông Đ, bà L đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 2.866,4m² thuộc một phần thửa 21 và thửa 11, tờ bản đồ số 115.

Anh Nguyễn Hoài T1 và chị Nguyễn Thị Yến N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2018 giữa anh chị với ông Đ, bà L đối với diện tích đo đạc thực tế 3.227,6m² thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 115.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn Đ về chia tài sản chung của vợ chồng và chia di sản thừa kế của bà Tạ Thị L.

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do cha mẹ ông Đ cho ông Đ quản lý, sử dụng. Nội dung này phù hợp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp lời khai thống nhất của ông Đ trong suốt quá trình tố tụng.

Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trong thời kỳ hôn nhân nhưng cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện nguồn gốc hình thành tài sản, công sức đóng góp của bà L trong quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định ông Đ được

hưởng 60%, bà L được hưởng 40% giá trị quyền sử dụng đất là có căn cứ thực tế và phù hợp Điều 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Anh V cho rằng phải chia đôi tài sản chung nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh toàn bộ diện tích đất là do vợ chồng cùng tạo lập hoặc chứng minh việc cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc đất là không đúng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L với bà Lý Thị H1.

Tại giấy giao đất ngày 19/12/2006 thể hiện ông Đ, bà L chuyển nhượng cho bà H1 phần đất diện tích khoảng 3.200m² thuộc thửa đất số 941 để cấn trừ khoản tiền 600.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H1 trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, công khai trong thời gian dài.

Ông Đ thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho bà H1 và đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng. Ngoài ra, tại Đơn tường trình ngày 10/11/2022 của chính anh V và Vi bằng số 92/2022/BV-TPL ngày 15/11/2022 đều thể hiện bà H1 là người trực tiếp sử dụng phần đất này từ nhiều năm trước. Trong suốt thời gian bà H1 quản lý sử dụng đất, ông Đ, bà L và các con không tranh chấp, không đòi lại đất.

Do đó, mặc dù giao dịch chưa được công chứng, chứng thực nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao nhận tiền và giao nhận đất. Bà H1 đã sử dụng đất ổn định gần 20 năm. Cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL để công nhận hiệu lực giao dịch là có căn cứ.

[2.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà L với anh Nguyễn Hoài T1 và chị Nguyễn Thị Yến N.

Chứng cứ trong hồ sơ thể hiện năm 2018 ông Đ, bà L chuyển nhượng cho anh T1 và chị N phần đất diện tích khoảng 3.120m² với giá 150.000.000 đồng. Sau khi giao kết, anh T1 và chị N đã nhận đất sử dụng, xây dựng nhà ở kiên cố, công trình phụ, trồng cây lâu năm và quản lý sử dụng liên tục từ năm 2018 đến nay.

Ông Đ xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Việc sử dụng đất của anh T1 và chị N được gia đình ông Đ, bà L biết và không phản đối trong nhiều năm.

Anh V cho rằng chưa thanh toán số tiền 150.000.000 đồng nhưng không xuất trình được tài liệu chứng minh. Do đó, cấp sơ thẩm xác định giao dịch đã được thực hiện xong trên thực tế và công nhận hiệu lực hợp đồng là có căn cứ pháp luật.

[2.5] Đối với yêu cầu được hưởng phần di sản nhiều hơn của anh V.

Cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ công sức anh V chăm sóc bà L khi đau bệnh, công sức quản lý, bảo quản di sản và việc thờ cúng của anh V sau khi bà L chết. Trên cơ sở đó cấp sơ thẩm chia cho anh V được hưởng hai kỷ phần di sản của bà L, đồng thời ghi nhận việc chị D, anh D1 và chị D2 tự nguyện nhường phần thừa kế cho anh V.

Như vậy quyền và lợi ích hợp pháp của anh V đã được xem xét đầy đủ, bảo đảm hài hòa quyền lợi của các đồng thừa kế. Việc anh V yêu cầu được hưởng ba kỷ phần di sản không có căn cứ chấp nhận.

[3] Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Lý Phong V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông V không được chấp nhận nên ông V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh Lý phong V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2026/DS-ST ngày 05/3/2026 của Toà án nhân dân khu vực 10 - tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 3, 116, 129, 500, 501, 502, 611, 613, 615, 623, 649, 650, 651, 652, 660 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 29, 33, 35, 37 Luật Hôn nhân và gia đình.

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn Đ đối với anh Lý Phong V về việc "Tranh chấp chia tài sản chung, chia thừa kế tài sản".

1.1. Chia cho ông Lý Văn Đ được hưởng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 7371.9 m^2 (có 250 m^2đất thổ cư) gồm một phần các thửa 6, 11 tờ bản đồ số 115, đất toạ lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh). Phần đất có tứ cận (bắt đầu từ điểm 12, 11, 10, 9, 20, 19, 15, 14, 13 trong sơ đồ đất)

- Hướng Đông giáp thửa 24, 11 có các độ dài 23.83m; 15.58m; 30.27m; 140.69m;

- Hướng Tây tiếp giáp kênh TN 21; thửa 6, có độ đài các đoạn 73.89m; 46.19m; 104.47m;

- Hướng Nam tiếp giáp thửa 45 có độ dài 70.88m;

- Hướng Bắc giáp đất thửa 6 dài 46.19m;

(Kèm theo sơ đồ đất số 9645/SĐ-TĐCL ngày 08/10/2025 và phụ lục chi tiết đính kèm của Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C).

1.2. Chia cho anh Lý Phong V được hưởng phần đất có diện tích đo đạc thực

tế 3689.8 m^2 (có 150 m^2đất thổ cư) thuộc thửa 6, tờ bản đồ số 115, đất toạ lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh). Phần đất có tứ cận (bắt đầu từ điểm 13, 14, 15, 16, 17, 18 trong sơ đồ đất).

- Hướng Đông giáp thửa 11 có độ dài 104.47m;

- Hướng Tây tiếp giáp kênh TN 21; thửa 6, có độ dài 61.32m;

- Hướng Nam tiếp giáp thửa 11 có độ dài 46.19m;

- Hướng Bắc giáp thửa 6 có độ dài các đoạn 26.59; 19.55; 5.78m;

Anh Lý Phong V được quyền sở hữu, sử dụng căn nhà cấp 4 trên đất.

(Kèm theo sơ đồ đất số 9645/SĐ-TĐCL ngày 08/10/2025 và phụ lục chi tiết đính kèm của Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C).

1.3. Buộc anh Lý Phong V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lý Văn Đ số tiền 48.125.600 (Bốn mươi tám triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.4. Ghi nhận ông Lý Văn Đ và anh Lý Phong V không tranh chấp cây trồng trên đất.

1.5. Ghi nhận anh Lý Phong V tự nguyện di dời 03 chuồng bò trên phần đất giao cho ông Lý Văn Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lý Thị H1 đối với ông Lý Văn Đ, chị Lý Thị Phương D2, anh Lý Hoàng D1, chị Lý Thị D, anh Lý Phong V về việc“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Đ, bà Tạ Thị L và bà Lý Thị H1 đối với quyền sử dụng đất diện tích 2866.4 m^2 thuộc 01 phần thửa 21, 11 tờ bản đồ số 115 tại ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Bà Lý Thị H1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 2866.4 m^2thuộc 01 phần thửa 21, 11, tờ bản đồ số 115 tại ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận (bắt đầu từ điểm 3, 4, 5,6,7, 8, 9,10, 11 trong sơ đồ đất):

- Hướng Đông giáp đường đất có độ dài 10.71 m; 3.28 m; 13.39 m; 7.30 m; 4.60 m; 17.70 m;

- Hướng Tây giáp thửa 45, 11 có độ dài 23.58 m; 2.63 m; 23.83 m;

- Hướng Nam tiếp giáp thửa 232, 233 có độ dài các đoạn 31.03 m; 31.00 m;

- Hướng Bắc giáp đất thửa 11 dài 47.94 m;

(Kèm theo sơ đồ đất số 9645/SĐ-TĐCL ngày 08/10/2025 và phụ lục chi tiết đính kèm của Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Hoài T1 và chị Nguyễn Thị Yến N đối với ông Lý Văn Đ, chị Lý Thị Phương D2, anh Lý Hoàng D1, chị Lý Thị

D, anh Lý Phong V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Văn Đ, bà Tạ Thị L và anh Nguyễn Hoài T1, chị Nguyễn Thị Yến N đối với quyền sử dụng đất diện tích 3227,6 m^2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 115, tại ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Anh Nguyễn Hoài T1 và chị Nguyễn Thị Yến N được quyền sử dụng phần đất diện tích 3227,6 m^2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 115, tại ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận (bắt đầu từ điểm 1, 2, 11, 12 trong sơ đồ đất):

- Hướng Đông giáp thửa 11 có độ dài 104.47m;

- Hướng Tây tiếp giáp kênh TN 21; thửa 6, có độ dài 61.32m;

- Hướng Nam tiếp giáp thửa 11 có độ dài 46.19m;

- Hướng Bắc giáp đất thửa 6 có độ dài các đoạn 26.59; 19.55; 5.78m;

(Kèm theo sơ đồ đất số 9645/SĐ-TĐCL ngày 08/10/2025 và phụ lục chi tiết đính kèm của Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C).

Anh T1, chị N được quyền sở hữu và sử dụng nhà cấp 4, nhà mát và cây trồng, công trình khác trên đất gồm: 35 cây dừa 4 năm tuổi; 10 cây cà na; 150 cây mai đường kính khoảng 3cm, bồn inox, cổng rào, hàng rào lưới B40.

4. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án.

5. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận ông Lý Văn Đ tự nguyện chịu số tiền 26.700.000 đồng (đã nộp xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lý Văn Đ thuộc trường hợp được miễn án phí.

Anh Lý Phong V chịu án phí số tiền 29.401.840 đồng (Hai mươi chín triệu, bốn trăm lẻ một nghìn, tám trăm bốn mươi đồng).

Bà Lý Thị H1 không phải chịu án phí.

Anh Nguyễn Hoài T1, chị Nguyễn Thị Yến N không phải chịu án phí.

Hoàn trả cho anh T1, chị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0006529 ngày 06/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 10 – Tây Ninh)

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý Phong Vũ C1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006154 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí. Ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án,

tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành.

Nơi nhận:
- TAND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 10 - Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh TN;
- Phòng GĐ, TT, KT&THA.TANDTTN;
- Lưu. hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Nguyễn Thị Diễm Hằng