

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 40/2026/DS-PT
Ngày: 13-01-2026
“V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng
đất, yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa
thuận phân chia thừa kế, tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng, tranh chấp
thừa kế”

**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

Bà Trịnh Thị Phúc

- 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: Bà Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số lý 672/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tranh chấp thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 817/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Ánh H, sinh năm 1974.

Nơi ĐKKHKT: Tổ 2, Khu phố G, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên hệ: Số A, đường H, ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Hương G, sinh năm 1967 (có mặt).

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

(Văn bản ủy quyền ngày 04/10/2024)

- *Bị đơn:* Bà Đào Thị Kim T, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã R, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: ấp H, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ liên hệ: 63D, Quốc lộ E, ấp I, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Văn bản ủy quyền ngày 04/3/2024.

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

1. Cháu Bùi Đào Gia H1, sinh năm 2016 (vắng mặt).

Nơi ĐKKHKT: Tổ 2, Khu phố G, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Bùi Đào Gia H1: Bà Bùi Thị Ánh H, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Nơi ĐKNKTT: Tổ 2, Khu phố G, phường P, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên hệ: Số A, đường H, ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Hương G, sinh năm 1967 (có mặt).

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

2. Văn phòng C (vắng mặt).

Địa chỉ: Số I, khu dân cư N, Ấp B, xã M tỉnh Tây Ninh.

3. Ông Đào Thanh X, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã R, tỉnh Tây Ninh.

4. Ông Đào Thanh Đ, sinh năm 1957 (vắng mặt).

5. Bà Đào Thị Kim P, sinh năm 1967 (vắng mặt).

6. Ông Đào Ngọc T2, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số E, L, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Đào Ngọc D, sinh năm 1955 (vắng mặt).

8. Ông Đào Thanh T3, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp C, xã R, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông D, ông T3, ông T2: Bà Đỗ Thị Yến N, sinh năm: 2000 (vắng mặt).

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ liên hệ: 63D, Quốc lộ E, ấp I, xã C, tỉnh Tây Ninh.

- *Người làm chứng:*

1 Bà Huỳnh Thị Mỹ D1, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: 9/16/25, Lê Tấn B, khu phố B, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.
2 Ông Lê Đức T4, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: 3, B, phường P, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đào Thị Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/8/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị Ánh H do ông Nguyễn Hương G đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà H và ông Đào Thanh H2 là vợ chồng hợp pháp có đăng ký kết hôn tại U, Quận F, thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 69 ngày 13/7/2012. Ngày 22/11/2019, ông H2 chết, không để lại di chúc.

Bà H và ông H2 có 01 con chung Bùi Đào Gia H1, sinh năm 2016. Bà H là người đại diện hợp pháp cho cháu H1.

Bà Nguyễn Thị Đ1 (chết năm 2016) và ông Đào Văn T5 (chết năm 1985) là cha mẹ ruột của ông H2. Ông T5 và bà Đ1 có 8 người con: Đào Ngọc D, Đào Thanh Đ, Đào Thị Kim T, Đào Thanh X, Đào Ngọc T2, Đào Thị Kim P, Đào Thanh H2 (chết 2019) và Đào Thanh T3. Ngoài những người con trên, bà Đ1 và ông T5 không còn con riêng con nuôi nào khác.

Trong thời kỳ hôn nhân bà H và ông H2 có tạo lập được tài sản chung là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, diện tích 200m², tọa lạc tại ấp C, xã L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 325422 ngày 21/10/2019 do ông H2 đứng tên. Do ông H2 chết không để lại di chúc nên những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 là bà H và cháu H1 lập thủ tục khai nhận di sản thừa kế. Bà H và cháu H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 155734, số CV 155734 ngày 25/02/2020.

Nguồn gốc phân đất tranh chấp tại thửa 726 trước đó là của bà Nguyễn Thị Đ1, thời điểm bà Đ1 đứng tên là thửa 811. Khoảng năm 2011, bà Đ1 làm thủ tục tặng cho con ruột là ông Đào Thanh H2 một phần thửa 811 tách thành thửa mới là 2786, tặng cho bà Đào Thị Kim T một phần thửa 811 tách thành thửa 2787. Bà T được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 2787 vào ngày 27/12/2011, đến năm 2014 thì bà T xây cất nhà trên thửa đất số 2787, nguồn tiền cất nhà lúc đó do anh chị em ruột trong gia đình hùn hởi trợ cho bà T cất nhà. Do đó, căn nhà hiện hữu hoàn toàn không phải là nhà của bà Đ1 để lại để bị đơn xác định là di sản của bà Đ1, bà Đ1 có căn nhà riêng ở một thửa khác.

Đến tháng 01/2018 thì bà T chuyển nhượng toàn bộ phần nhà đất đang tranh chấp (thửa cũ là 2787) cho vợ chồng bà Huỳnh Thị Mỹ D1. Khi làm thủ tục theo bản đồ mới thì thửa đất 2787 thành thửa mới là 726. Vợ chồng bà D1, ông T4

quản lý sử dụng nhà đất thửa 726 từ tháng 01/2018 đến ngày 28/9/2019. Năm 2019, bà D1, ông T4 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại thửa 726 cho vợ chồng bà H, do ông H2 đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà H quản lý sinh sống tại nhà đất từ tháng 9/2019. Đến tháng 11 năm 2019 ông H2 chết. Trong thời gian này bà T cũng thường về thăm nhang cho ông H2. Tháng 11/2020 dịch covid diễn ra, bà H về quê ở P tránh dịch, ít khi về thăm nhà trên thửa 726 thì bà T đã tự ý cắt khóa vào nhà của vợ chồng bà H chiếm nhà đất để sử dụng. Bà H đã nhiều lần yêu cầu bà T giao trả lại nhà đất cho bà H nhưng bà T cố tình không trả, việc này ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H. Bà H có gửi đơn đề nghị UBND xã giải quyết nhưng kết quả hòa giải không thành.

Nay bà H và cháu H1 do bà H là người đại diện khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc di dời tài sản của bà Đào Thị Kim T trả lại nhà và đất thuộc thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 155734, số CV 155735 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 25/02/2020 cho bà Bùi Thị Ánh H cùng sử dụng đất với bà Bùi Đào Gia H1, diện tích thực tế vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính.

Bị đơn bà Đào Thị Kim T do ông Huỳnh Văn T1 đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Phần đất đang tranh chấp và nhà gắn liền với thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, diện tích 200m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc ban đầu của bà Nguyễn Thị Đ1.

Năm 2011, bà Đ1 làm thủ tục tặng cho thửa đất số 726 cho ông Đào Thanh H2 đứng tên nhưng ông H2 sống ở thành phố Hồ Chí Minh nên thửa đất này tiếp tục để cho bà Đ1 quản lý sử dụng. Bà Đ1 lúc đó có tiến hành xây dựng trên thửa đất 01 căn nhà cấp 4 và cho con gái là bà Đào Thị Kim T ở đến cuối đời. Do thửa đất số 726 liền kề với đất gia đình, trên đất có căn nhà do bà Đ1 xây cất và là chỗ ở duy nhất của bà T nên hợp đồng tặng cho đất giữa bà Đ1 và ông H2 là có điều kiện, đến ngày 10/02/2012 ông Đ và ông H2 có thỏa thuận ông Đ mua lại thửa đất số 726 với giá 400.000.000 đồng. Sau đó, ông Đ tiếp tục chuyển nhượng cho ông X giá 1.500.000.000 đồng (có phần hùn 50% của bà T). Tuy nhiên, các bên chỉ làm giấy tay mà chưa làm hợp đồng công chứng sang tên thì đến năm 2019 ông H2 chết đột ngột. Hàng thừa kế của ông H2 gồm bà Bùi Thị Ánh H (vợ ông H2) và Bùi Đào Gia H1 (con ông H2) đã lập văn bản thỏa thuận phân chia sản thừa kế ngày 30/01/2020 đối với di sản thừa kế của ông Đào Thanh H2 là thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An, việc này ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T vì từ trước đến nay bà T là người quản lý tài sản này.

Do đó, nay bà T khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/01/2020 tại Văn phòng C, số công chứng 716, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD

của bà Bùi Thị Ánh H, cháu Bùi Đào Gia H1 đối với di sản thừa kế của ông Đào Thanh H2 tại thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- Yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị Đ1 đối với căn nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, mái tôn, nền gạch xây dựng trên thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Bà T yêu cầu nhận hiện vật là ngôi nhà, hoàn trả kỹ phần thừa kế bằng giá trị cho những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị Đ1.

- Đối với phần đất bà T xác định bà T và ông X đã hùn mua lại từ ông Đ nên bà T đồng ý với yêu cầu của ông X về việc công nhận hợp đồng, bà T yêu cầu được tiếp tục sử dụng ngôi nhà gắn liền với thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Giá trị thửa đất số 726 bà T đồng ý hoàn trả lại cho bà H và cháu H1, còn việc hùn tiền để nhận chuyển nhượng thửa 726 với ông X thì bà T không có yêu cầu gì trong vụ kiện này, nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành 01 vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa có người đại diện theo ủy quyền là bà Dương Đoàn Mỹ H3 trình bày như sau:

Vào ngày 27/8/2019 giữa ông X và ông Đào Thanh Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay đối với thửa đất số 2786, tờ bản đồ số 01, diện tích 199m² theo giấy chứng nhận số BH 874425 ngày 27/12/2011 (thửa mới là thửa số 726 đang tranh chấp), giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, trên đất có căn nhà cấp 4. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông Đ chỉ nói với ông nhà đất này ông Đ mua lại của ông H2 nhưng cũng chưa được đứng tên, vì là chỗ anh em trong gia đình nên ông đồng ý mua, ông đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông Đ trực tiếp nhận, trong số tiền này có 750.000.000 đồng là tiền riêng của cá nhân ông, còn 750.000.000 đồng là tiền bà T đưa cho ông để hùn mua nhà đất của ông Đ. Sau khi ký hợp đồng thì ông Đ cũng nói miệng giao nhà đất cho bên ông quản lý sử dụng và để cho bà T là người trực tiếp sinh sống trên phần nhà đất này.

Ông xác định là ông nhận chuyển nhượng luôn thửa đất và căn nhà nên căn nhà không còn là di sản thừa kế của bà Đ1 nên việc bà T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định căn nhà là di sản thừa kế của bà Đ1 thì ông không có ý kiến, những ai có yêu cầu chia thừa kế thì phải chứng minh căn nhà là di sản của bà Đ1 chưa phân chia để yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông có yêu cầu độc lập cụ thể:

Yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/01/2020 tại Văn phòng C, số công chứng 716, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của bà Bùi Thị Ánh H, cháu Bùi Đào Gia H1 đối với di sản thừa kế của ông Đào Thanh H2 tại thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 155734, CV 155735 ngày 25/02/2020 do Sở T cấp cho bà Bùi Đào Gia H1 và bà Bùi Thị Ánh H đối với thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6.

Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Thanh H2 và ông Đào Thanh Đ, giữa ông Đ và ông X đối với thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận các yêu cầu nêu trên của ông, kể cả số tiền 750.000.000 đồng bà T hùn với ông để nhận chuyển nhượng thửa đất số 726, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng trong vụ kiện này, nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành 01 vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh Đ trình bày tại bản tự khai:

Ngày 27/8/2019 thì ông Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng giấy tay với ông Đào Thanh X, nội dung chuyển nhượng nhà đất tại thửa 2786 (thửa mới 726) cho ông X, giá là 1.500.000.000 đồng. Ông Đ đã nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng do ông X giao và giao nhà đất cho bên ông X; tuy nhiên do nhà đất này từ trước đến nay đều do bà T sinh sống quản lý nên giữa anh chị em trong gia đình lập giấy tờ mua bán qua lại chứ bà T vẫn ở xuyên suốt. Nhà đất tại thửa 2786 này khi ông Đ chuyển nhượng cho ông X thì ông Đ chưa được đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông X cũng biết việc này nhưng chỗ anh em nên hai bên tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Nguồn gốc phần nhà đất này ông Đ có được do vào ngày 10/02/2012 ông Đào Thanh H2 là chủ sử dụng đứng tên thửa đất 2786 lập giấy tay chuyển nhượng lại cho ông Đ, giá là 400.000.000 đồng, ông Đ đã giao đủ tiền cho ông H2 nhận, lúc này nhà đất cũng do bà T đang ở. Trong hợp đồng có thỏa thuận thời hạn 1 tháng để làm thủ tục sang tên nhưng do sức khỏe ông Đ sau đó không đảm bảo nên cũng không thực hiện được. Đến sau này do cần tiền nên ông Đ mới chuyển nhượng cho ông X.

Nay đối với yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 27/8/2019 của ông X thì ông Đ đồng ý, không có ý kiến. Còn đối với hợp đồng giữa ông Đ và ông H2 thì ông Đ xác định không có tranh chấp trong vụ án này vì ông Đ cũng đã chuyển nhượng cho ông X nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì ông Đ sẽ khởi kiện hợp đồng với ông H2 bằng vụ án khác.

Đối với việc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác xác định căn nhà trên đất là di sản thừa kế của bà Đ1 thì Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, ông Đ không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh T3, bà Đào Thị Kim P, ông Đào Ngọc T2, ông Đào Ngọc D trình bày:

Thửa đất số 2786 (thửa mới 726) nguồn gốc của bà Đ1, bà Đ1 tặng cho ông H2 vào năm 2011, ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do ông H2 thường xuyên đi làm ăn xa nên đất vẫn do bà Đ1 quản lý sử

dụng. Đến năm 2014, do bà T không có chỗ ở nên bà Đ1 bỏ tiền ra xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 2786 sau đó cho bà T ở. Do đó, các ông bà xác định căn nhà trên đất là di sản của bà Đ1 để lại nên các ông bà giữ nguyên cầu độc lập yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị Đ1 đối với căn nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, mái tôn, nền gạch xây dựng trên thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Các ông bà yêu cầu để cho bà Đào Thị Kim T nhận hiện vật là ngôi nhà và bà T có nghĩa vụ hoàn trả kỷ phần thừa kế bằng giá trị tiền cho những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị Đ1.

Đối với việc ông H2, ông X, ông Đ tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng đối với căn nhà của bà Đ1 xây dựng thì các ông bà không đồng ý, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, các ông bà không khởi kiện vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H2 với ông Đ, giữa ông Đ với ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày tại văn bản số 158/CV-VPCC ngày 25/6/2024 như sau: Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ thỏa thuận phân chia di sản của bà Bùi Thị Ánh H đối với quyền sử dụng đất của ông Đào Thanh H2 để lại. Tại thời điểm công chứng những người thừa kế có năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện lập văn bản, cam đoan không bỏ sót người thừa kế và chịu trách nhiệm trước pháp luật, mục đích, nội dung của văn bản thỏa thuận phân chia di sản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, những người thừa kế đã đọc lại văn bản, đồng ý toàn bộ nội dung và ký tên điểm chỉ vào văn bản trước sự có mặt của Công chứng viên. Do đó, Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật đồng thời xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Sự việc tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 35/2025/QĐ-SCBSBA, ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh đã xử:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167, Điều 168, Điều 188 của luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 12, Điều 14, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Bùi Đào Gia H1 do bà H là người

đại diện hợp pháp về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Đào Thị Kim T.

Buộc bà Đào Thị Kim T có nghĩa vụ di dời các tài sản gồm: 01 tủ thờ, 01 giường gỗ, 01 tủ nhôm thiếc, 01 tủ lạnh hiệu Sharp loại 165 lít, 01 bộ âm ly và loa để trả lại cho bà Bùi Thị Ánh H, cháu Bùi Đào Gia H1 căn nhà kết cấu: móng cột BTCT, tường xây gạch, mái tole thiết, xà gỗ thép, trần la phong, nền lát gạch men gắn liền quyền sử dụng đất tại thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, diện tích thực tế 200m², tọa lạc tại Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã R tỉnh Tây Ninh) theo Mạnh trích đo địa chính số 852-2024 ngày 05/12/2024 của Công ty TNHH K và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 09/12/2024; Mạnh trích đo địa chính số 852-2024 ngày 10/12/2024 của Công ty TNHH K.

Buộc bà Bùi Thị Ánh H hoàn trả cho bà Đào Thị Kim T giá trị các cây trồng và hồ tròn là 5.948.130 đồng. Bà H được sở hữu các cây trồng gồm: 03 cây xoài, 01 cây khế, 01 cây mận, 01 cây vú sữa và 01 hồ tròn thể tích 2,8m³

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đào Thị Kim T về việc yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/01/2020 tại Văn phòng C, số công chứng 716, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của bà Bùi Thị Ánh H, cháu Bùi Đào Gia H1 đối với di sản thừa kế của ông Đào Thanh H2 tại thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị Kim T về việc chia di sản thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị Đ1 đối với căn nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, mái tôn, nền gạch xây dựng trên thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh T3, bà Đào Thị Kim P, ông Đào Ngọc T2, ông Đào Ngọc D về việc chia di sản thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị Đ1 đối với căn nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, mái tôn, nền gạch xây dựng trên thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 27/8/2019 giữa ông Đào Thanh Đ và ông Đào Thanh X để ông X được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 155734, CV 155735 ngày 25/02/2020 do Sở T cấp cho bà Bùi Đào Gia H1 và bà Bùi Thị Ánh H.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 10/02/2012 giữa ông Đào Thanh H2 và ông Đào Thanh Đ.

6. Về quyền lưu cư: Cho bà Đào Thị Kim T được quyền lưu cư tại căn nhà nằm trên thửa đất số 726 (thuộc quyền sử dụng của bà H và cháu H1) trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, để ổn định chỗ ở và tìm nơi ở mới. Hết thời hạn lưu cư, bà T phải di dời toàn bộ tài sản và trả lại nhà và đất cho bà H và cháu H1.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 31.460.000 đồng, bà Đào Thị Kim T phải chịu 20.973.000 đồng, ông Đào Thanh T3, bà Đào Thị Kim P, ông Đào Ngọc T2, ông Đào Ngọc D liên đới chịu 10.487.000 đồng. Số tiền này bà Bùi Thị Ánh H đã tạm nộp. Bà Đào Thị Kim T có nghĩa vụ hoàn trả lại 20.973.000 đồng, ông Đào Thanh T3, bà Đào Thị Kim P, ông Đào Ngọc T2, ông Đào Ngọc D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại 10.487.000 đồng cho bà H.

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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho bà Đào Thị Kim T, ông Đào Thanh X, ông Đào Ngọc D, ông Đào Ngọc T2. Hoàn trả cho ông Đào Ngọc T2 số tiền tạm ứng án phí 726.000 đồng theo biên lai thu số 0011731 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6-Tây Ninh).

Ông Đào Thanh T3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số 762.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0011730 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6-Tây Ninh). Hoàn trả cho ông T3 462.000 đồng tạm ứng án phí còn thừa.

Bà Đào Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số 762.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0011732 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6-Tây Ninh). Hoàn trả cho bà P 462.000 đồng tạm ứng án phí còn thừa.

Bà Bùi Thị Ánh H phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền án phí đã nộp tại biên lai thu số 0010020 ngày 30/01/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6-Tây Ninh). Bà H đã nộp đủ.

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 29/8/2025, bị đơn bà Đào Thị Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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.

Bị đơn bà Đào Thị Kim T do ông Huỳnh Văn T1 đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung kháng cáo: Nhà và đất thừa đất số 726, tờ bản đồ số 6, diện tích 200m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc ban đầu của bà Nguyễn Thị Đ1. Năm 2011, bà Đ1 làm thủ tục tặng cho thừa đất số 726 cho ông Đào Thanh H2 đứng tên nhưng ông H2 sống ở thành phố Hồ Chí Minh nên thừa đất này tiếp tục để cho bà Đ1 quản lý sử dụng. Bà Đ1 có tiến hành xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất cho con gái là bà Đào Thị Kim T ở đến cuối đời. Cháu H1 không phải là con ruột của ông H2 nên sau khi ông H2 chết, bà H và cháu H1 thỏa thuận cháu H1 được thừa kế là không đúng. Đề nghị xác định nhà là di sản của bà Đ1 để chia thừa kế; bà T yêu cầu nhận hiện vật nhà và đất. Bà T đồng ý thanh toán giá trị thừa đất cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X trình bày nội dung kháng cáo: Ông xác định là ông nhận chuyển nhượng thừa đất và căn nhà nên căn nhà không còn là di sản thừa kế của bà Đ1. Đề nghị Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X với ông Đ. Ông X có nguyện vọng được mua lại nhà và đất này để bà T được tiếp tục ở trên căn nhà này.

Nguyên đơn bà Bùi Thị Ánh H do ông Nguyễn Hương G là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc nhà và đất bà T đã bán cho bà D1, sau đó vợ chồng bà D1 bán lại cho ông H2. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà H quản lý sinh sống tại nhà đất từ tháng 9/2019. Năm 2019 ông H2 chết. Tháng 11/2020 dịch covid diễn ra, bà H về quê ở P tránh dịch, ít khi về thăm nhà trên thừa 726 thì bà T đã tự ý cắt khóa vào nhà của vợ chồng bà H chiếm nhà đất để sử dụng. Bà H đã nhiều lần yêu cầu bà T giao trả lại nhà đất cho bà H nhưng bà T cố tình không trả, việc này ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T, ông X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 nội dung kháng cáo, đề xuất quan điểm giải quyết vụ án:

Bị đơn bà Đào Thị Kim T và quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đào Thị Kim T và yêu cầu độc lập của ông Đào Thanh X.

Kiểm sát viên phân tích nguồn gốc nhà và đất, quá trình sử dụng đất, quá trình thực hiện các giao dịch liên quan đến nhà và đất. Cho rằng kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị Kim T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng

cáo của bị đơn bà Đào Thị Kim T. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị Kim T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hương G, ông Huỳnh Văn T1, ông Đào Thanh X có mặt, các đương sự còn lại 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:

Nguyên đơn bà Bùi Thị Ánh H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Bùi Đào Gia H1 do bà H là người đại diện theo pháp luật khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Đào Thị Kim T trả lại quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa đất số 726.

Bị đơn bà Đào Thị Kim T có yêu cầu phản tố yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/01/2020, số công chứng 716, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, của bà Bùi Thị Ánh H, cháu Bùi Đào Gia H1 đối với di sản thừa kế của ông Đào Thanh H2 tại thửa đất số 726; yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị Đ1 đối với căn nhà trên thửa đất số 726.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Đào Thanh T3, bà Đào Thị Kim P, ông Đào Ngọc T2, ông Đào Ngọc D có yêu cầu độc lập về việc chia di sản thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị Đ1 đối với căn nhà trên thửa đất số 726. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X có yêu cầu độc lập tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến nhà và đất thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, diện tích thực tế 200m², tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Đào Thị Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án. 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 Đào Thị Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X, thấy rằng:

[3.1] Nhà và đất tranh chấp có vị trí thuộc thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, diện tích thực tế 200m², tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 852-2024 ngày 05/12/2024 do Công ty TNHH K đo đạc được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 09/12/2024; Mạnh trích đo địa chính số 852-2024 ngày 10/12/2024 của Công ty TNHH K. Hiện do bà Bùi Thị Ánh H và cháu Bùi Đào Gia H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà Đào Thị Kim T là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Các đương sự không thống nhất căn cứ xác lập quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp.

[3.2] Về nguồn gốc thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6 (số thửa cũ là 2787, tờ bản đồ số 4.

Theo công văn số 1935/CN.VPĐKĐĐ-KTTLT ngày 04/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C) thể hiện:

Năm 1997, bà Nguyễn Thị Đ1 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số K 194693 gồm thửa 811 (diện tích 969m²), thửa 808 (diện tích 582m²), thửa 1151 (diện tích 3.47m²).

Ngày 10/10/2011, bà Đ1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đào Thanh H2 một phần thửa 811 tách thành thửa 2786, loại đất HNK, diện tích 199m², sau đó ông H2 có đơn xin chuyển mục đích sang đất ONT.

Ngày 26/10/2011, bà Đ1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị Kim T một phần thửa 811 tách thành thửa 2787, diện tích 200m², bà T được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận số BH 874427 ngày 27/12/2011 đối với thửa 2787.

Ngày 03/01/2018, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2787 (thửa mới 726) cho bà Huỳnh Thị Mỹ D1. Bà D1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/01/2018 đối với thửa đất số 726 (đất ONT).

Ngày 28/9/2019, vợ chồng bà Huỳnh Thị Mỹ D1, ông Lê Đức T4 chuyển nhượng thửa đất 726 cho ông Đào Thanh H2. Ngày 21/10/2019, ông H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 17/11/2019, ông H2 chết nên bà H và cháu H1 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất thửa 726 ngày 30/01/2020 tại Văn phòng C, bà H và cháu H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận số CV 155734 và CV 155735 ngày 25/02/2020.

[3.3] Xét yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế ngày 30/01/2020 tại Văn phòng C, số công chứng 716, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD và yêu cầu chia thừa kế đối với căn nhà trên thửa đất số 726 của bị đơn, thấy rằng:

[3.3.1] Ngày 17/11/2019, ông H2 chết, bà Bùi Thị Ánh H, cháu Bùi Đào Gia H1 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất thửa 726. Văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế được Văn phòng C công chứng ngày 30/01/2020 đảm bảo điều kiện về hình thức quy định tại Điều 119 và Điều

656 Bộ luật dân sự năm 2015. Hồ sơ thực hiện công chứng được Văn phòng C đã thực hiện thủ tục niêm yết việc thụ lý văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại UBND xã L là đúng quy định tại Điều 18 Nghị định số 29/2015/NĐ-CP ngày 13/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật công chứng. Văn phòng công chứng không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn nào đối với quyền sử dụng đất này nên đã thực hiện việc công chứng văn bản phân chia thừa kế theo đúng với nguyện vọng, ý chí của các bên và đúng quy định tại Điều 41, Điều 42, Điều 47, Điều 57 Luật Công chứng.

[3.3.2] Xét thấy, nhà đất tại thửa đất số 726 ông H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 có nguồn gốc do vợ chồng ông H2, bà H nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà D1, ông T4. Ông H2 và bà H là vợ chồng hợp pháp, có đăng ký kết hôn ngày 13/7/2012 tại U, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, đây là tài sản chung của bà H và ông H2 nên bà H có $\frac{1}{2}$ tài sản chung là nhà đất tại thửa 726.

Ngày 17/11/2019, ông H2 chết không để lại di chúc nên $\frac{1}{2}$ tài sản chung của ông H2 trong khối tài sản chung của vợ chồng thừa 726 được chia thừa kế theo pháp luật. Cha mẹ ruột của ông H2 là ông Đào Văn T5 (chết 1985), bà Nguyễn Thị Đ1 (chết 2016) nên hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 là vợ và con ông H2. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà H thừa nhận thì cháu H1 không phải là con ruột của ông H2. Thời điểm ông H2 chết bà H là vợ hợp pháp, ngoài bà H ra thì không còn người thừa kế nào khác. Do đó, bà H là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất duy nhất của ông H2 có quyền thỏa thuận nhận toàn bộ di sản của ông H2 chết để lại. Riêng cháu H1 không phải là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 nên không có quyền thừa kế theo pháp luật nhưng lại tham gia thỏa thuận phân chia di sản của ông H2 là không đúng quy định của pháp luật về thừa kế. Tuy nhiên, bà H đồng ý và tự nguyện xác định cháu H1 là người cùng nhận thừa kế nên việc vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế này về bản chất không thay đổi nội dung thỏa thuận phân chia di sản của ông H2 để lại. Hiện nay bà H và cháu H1 là người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khởi kiện yêu cầu bà T trả lại nhà đất tại thửa đất 726 là có căn cứ, nên yêu cầu phản tố của bà T, yêu cầu độc lập của ông X về việc yêu cầu vô hiệu văn bản phân chia di sản thừa kế được V công chứng ngày 30/01/2020 là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3.3] Bị đơn bà Đào Thị Kim T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh T3, bà Đào Thị Kim P, ông Đào Ngọc T2, ông Đào Ngọc D còn cho rằng căn nhà cấp 4 kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái tole thiếc, xà gồ thép, trần la phong, nền lát gạch men cát trên thửa đất số 726 là di sản của bà Nguyễn Thị Đ1 chết để lại chưa phân chia cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Đ1 và yêu cầu chia di sản đối với căn nhà trên đất, thấy rằng:

Thửa đất số 726 (thửa cũ 2787) năm 2011 bà Đ1 tặng cho bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/12/2011. Bà H cho rằng nhà và đất của bà T đã bán cho bà D1, sau đó chồng bà D1 bán lại cho ông H2, trước khi ông

H2 chết thì vợ chồng ông H2 quản lý, sử dụng nhà và đất này. Những người thừa kế của bà Đ1 xác định căn nhà trên thửa đất 726 được bà Đ1 xây dựng năm 2013 cho bà T ở. Đến năm 2018 bà T chuyển nhượng nhà đất thửa 726 cho bà D1. Năm 2019 thì vợ chồng bà D1 chuyển nhượng cho ông H2. Thời điểm ông H2 chuyển nhượng thửa đất 726 căn nhà đã tồn tại trên đất. Quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng này bà và những người thừa kế của bà Đ1 biết nhưng không ai có ý kiến phản đối gì. Mặt khác, theo Công văn số 1516/UBND ngày 29/6/2023 của UBND xã L phúc đáp cho Tòa án về việc hòa giải tranh chấp liên quan nhà đất thửa 726 thì bà T có đề nghị bà H bán lại cho bà T nhà đất thửa 726 với giá 1 tỷ đồng vì muốn giữ lại tài sản của em bà T là ông H2 để lại nhưng bà H không đồng ý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà không còn là di sản của bà Đ1 để lại là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của bà T, ông T3, bà P, ông T2, ông D là phù hợp.

[3.3.4] Xét yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông Đào Thanh X:

Ông X cho rằng ngày 10/02/2012, ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay chuyển nhượng cho ông Đ quyền sử dụng đất tại thửa đất tranh chấp 726, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Theo các tài liệu, chứng cứ ông Đ cung cấp là bản photo giấy tay hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/02/2012. Tuy nhiên, ông Đ không khởi kiện tranh chấp đối với hợp đồng ngày 10/02/2012 trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Nếu sau này có tranh chấp thì yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Ông X có yêu cầu độc lập công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Thanh H2 và ông Đào Thanh Đ đối với thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Xét thấy, ông X không là chủ thể tham gia giao dịch này nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông X không có quyền khởi kiện công nhận đối với hợp đồng giữa ông H2 và ông Đ và đình chỉ yêu cầu này của ông X là đúng quy định của điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3.5] Theo lời trình bày của ông X thì trên cơ sở hợp đồng ngày 10/02/2012 giữa ông H2 và ông Đ thì ngày 27/8/2019, ông Đ tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà đất đang tranh chấp tại thửa 726 cho ông X theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/8/2019 bằng giấy tay. Nay ông X khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/8/2019 giữa ông X và ông Đ để ông X được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thấy rằng:

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và ông Đ, giữa ông Đ và ông X chỉ lập giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai. Thời điểm chuyển nhượng ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy việc ông Đ tiếp tục chuyển nhượng nhà đất cho ông X khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của luật. Mặt khác, đối tượng chuyển nhượng ghi trong hợp đồng

ngày 27/8/2019 giữa ông Đ và ông X là thửa đất số 2786 trong khi nhà đất tranh chấp trong vụ án này thuộc thửa đất số 726 (số thửa cũ là 2787); thửa 2786 và 2787 là 02 thửa đất hoàn toàn khác nhau. Như vậy, lời trình bày của ông X về việc nhận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 726 nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông X vi phạm về cả hình thức và nội dung hợp đồng nên giao dịch giữa các bên bị vô hiệu tại thời điểm ký kết nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của ông X về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/8/2019 giữa ông X và ông Đ.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án ông X xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả nên không xem xét, đối với phần hùn 750.000.000 đồng của bà T thì bà T không yêu cầu ông X trả lại nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng với ý chí của các đương sự. Nếu sau này các đương sự có phát sinh tranh chấp thì khởi kiện ở bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[4] Đối với các tài sản trên đất và tài sản trong nhà tranh chấp:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện nhà do bà T quản lý, ngoài bà T ra thì không còn ai khác sinh sống trong nhà đang tranh chấp. Tài sản trong nhà gồm: 01 tủ thờ, 01 giường gỗ, 01 tủ nhôm thiếc, 01 tủ lạnh hiệu Sharp loại 165 lít, 01 bộ âm ly và loa, 01 bộ bàn đá 02 ghế, 01 tivi hiệu Sony (42 inch), trong đó tài sản của bà H là 01 bộ bàn đá 02 ghế, 01 tivi hiệu Sony (42 inch), những tài sản còn lại là của bà T. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, các tài sản trong nhà của bà T có thể di dời được nên buộc bà T phải có nghĩa vụ di dời 01 tủ thờ, 01 giường gỗ, 01 tủ nhôm thiếc, 01 tủ lạnh hiệu Sharp loại 165 lít, 01 bộ âm ly và loa là phù hợp.

Đối với các cây trồng trên thửa đất số 726 do bà T trồng gồm 03 cây xoài, 01 cây khế, 01 cây mận, 01 cây vú sữa và 01 hồ tròn thể tích 2,8m³. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý trả lại giá trị cây trồng và hồ tròn cho bị đơn theo chứng thư thẩm định giá số tiền 5.948.130 đồng là phù hợp, nguyên đơn được toàn quyền sở hữu đối với các cây trồng và hồ tròn này.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu H1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là có căn cứ.

Bà T và ông X kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X không được chấp

nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà T, ông X là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

[6] 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 167, Điều 168, Điều 188 của luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ánh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Bùi Đào Gia H1 do bà H là người đại diện hợp pháp về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Đào Thị Kim T.

Buộc bà Đào Thị Kim T có nghĩa vụ di dời các tài sản gồm: 01 tủ thờ, 01 giường gỗ, 01 tủ nhôm thiếc, 01 tủ lạnh hiệu Sharp loại 165 lít, 01 bộ âm ly và loa để trả lại cho bà Bùi Thị Ánh H, cháu Bùi Đào Gia H1 căn nhà kết cấu: móng cột BTCT, tường xây gạch, mái tole thiết, xà gồ thép, trần la phong, nền lát gạch men gắn liền quyền sử dụng đất tại thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, diện tích thực tế 200m², tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã R tỉnh Tây Ninh) theo Mảnh trích đo địa chính số 852-2024 ngày 05/12/2024 của Công ty TNHH K và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 09/12/2024; Mảnh trích đo địa chính số 852-2024 ngày 10/12/2024 của Công ty TNHH K.

Buộc bà Bùi Thị Ánh H hoàn trả cho bà Đào Thị Kim T giá trị các cây trồng và hồ tròn là 5.948.130 đồng. Bà H được sở hữu các cây trồng gồm: 03 cây xoài, 01 cây khế, 01 cây mận, 01 cây vú sữa và 01 hồ tròn thể tích 2,8m³

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đào Thị Kim T về việc yêu cầu vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/01/2020 tại Văn phòng C, số công chứng 716, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của bà Bùi Thị Ánh H, cháu Bùi Đào Gia H1 đối với di sản thừa kế của ông Đào Thanh H2 tại thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đào Thị Kim T về việc chia di sản thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị Đ1 đối với căn nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, mái tôn, nền gạch xây dựng trên thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh T3, bà Đào Thị Kim P, ông Đào Ngọc T2, ông Đào Ngọc D về việc chia di sản thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị Đ1 đối với căn nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, mái tôn, nền gạch xây dựng trên thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 27/8/2019 giữa ông Đào Thanh Đ và ông Đào Thanh X để ông X được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà và đất tại thửa đất số 726, tờ bản đồ số 6, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy CN QSD đất số CV 155734, CV 155735 ngày 25/02/2020 do Sở T cấp cho bà Bùi Đào Gia H1 và bà Bùi Thị Ánh H.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Thanh X về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 10/02/2012 giữa ông Đào Thanh H2 và ông Đào Thanh Đ.

6. Về quyền lưu cư: Cho bà Đào Thị Kim T được quyền lưu cư tại căn nhà nằm trên thửa đất số 726 (thuộc quyền sử dụng của bà H và cháu H1) trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, để ổn định chỗ ở và tìm nơi ở mới. Hết thời hạn lưu cư, bà T phải di dời toàn bộ tài sản và trả lại nhà và đất cho bà H và cháu H1.

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 31.460.000 đồng, bà Đào Thị Kim T phải chịu 20.973.000 đồng, ông Đào Thanh T3, bà Đào Thị Kim P, ông Đào Ngọc T2, ông Đào Ngọc D liên đới chịu 10.487.000 đồng. Số tiền này bà Bùi Thị Ánh H đã tạm nộp. Bà Đào Thị Kim T có nghĩa vụ hoàn trả lại 20.973.000 đồng, ông Đào Thanh T3, bà Đào Thị Kim P, ông Đào Ngọc T2, ông Đào Ngọc D có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại 10.487.000 đồng cho bà H.

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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho bà Đào Thị Kim T, ông Đào Thanh X, ông Đào Ngọc D, ông Đào Ngọc T2. Hoàn trả cho ông Đào Ngọc T2 số tiền tạm ứng án phí 726.000 đồng theo biên lai thu số 0011731 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6-Tây Ninh).

Ông Đào Thanh T3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số 762.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0011730 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6-Tây Ninh). Hoàn trả cho ông T3 462.000 đồng tạm ứng án phí còn thừa.

Bà Đào Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số 762.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0011732 ngày 06/02/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6-Tây Ninh). Hoàn trả cho bà P 462.000 đồng tạm ứng án phí còn thừa.

Bà Bùi Thị Ánh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền án phí đã nộp tại biên lai thu số 0010020 ngày 30/01/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đước (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6-Tây Ninh). Bà H đã nộp đủ.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị Kim T và ông Đào Thanh X được miễn án phí.

10. 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 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, 7a, 7b 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.

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 biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

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.

11. 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 6 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 6 - 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