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

Bản án số: 775/2026/DS-PT
Ngày: 10-6-2026
"V/v tranh chấp thừa kế; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng ủy quyền; hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

Bà Đinh Thị Ngọc Yến;

Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 237/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2026 về việc *"Tranh chấp thừa kế; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng ủy quyền; hợp đồng vay tài sản"* Do bản án dân sự sơ thẩm số 422/2025/DS-ST, ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 363/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Thanh H, sinh năm 1986; nơi cư trú: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Trần Công T, sinh năm 1988; Địa chỉ: Office Tel X Tòa nhà S, B N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ Thanh T1, sinh năm 1982; nơi cư trú: ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp C, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An); vắng mặt.

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

3.1. Ông Võ Hùng D, sinh năm 1976; nơi cư trú: số E Khu V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số 538E/1 Khu vực 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An); vắng mặt.

3.2. Bà Võ Thị Bạch H1, sinh năm 1979; nơi cư trú: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An); vắng mặt.

3.3. Bà Võ Thị Tuyết N, sinh năm 1983; nơi cư trú: ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An); vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thùy T5, sinh năm 1986; nơi cư trú: ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An); vắng mặt.

3.5. Ông Trang Minh Q, sinh năm 1983; nơi cư trú: số A L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Số A L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Đoàn Thị Mỹ L, sinh năm 2000; nơi cư trú: Thôn M, Ô, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3.6. Ông Âu Dương T2, sinh năm 1970; nơi cư trú: số A Cô B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Số 187A Cô B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà Nguyễn Thị Hà Đ, sinh năm 1985; nơi cư trú: 4 B, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.7. Bà Mai Thị Ngọc P, sinh năm 1989; vắng mặt.

3.8. Cháu Võ An P1, sinh năm 2013;

3.9. Cháu Võ Thế V, sinh năm 2015;

Người đại diện hợp pháp của cháu P1, cháu V: Ông Võ Thanh H, sinh năm 1986 và bà Mai Thị Ngọc P, sinh năm 1989 ;

Cùng cư trú: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An). Ông Võ Thanh H; có mặt.

3.10. Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1946; xin vắng mặt.

3.11. Bà Nguyễn Cẩm H2, sinh năm 1973; xin vắng mặt.

3.12. Ông Nguyễn Tấn P2, sinh năm 1976; xin vắng mặt.

3.13. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1983; xin vắng mặt.

3.14. Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1986; xin vắng mặt.

Cùng cư trú: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An).

3.15. Ông Nguyễn Tấn T3, sinh năm 1980; nơi cu trú: ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An); vắng mặt.

3.16. Văn phòng C4.

Trụ sở: Số C, khu vực 3, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Số C, khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Lê H3 – Trưởng văn phòng vắng mặt.

3.17. Văn phòng C4.

Trụ sở: Đường T, ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Đường T, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn C1 – Trưởng văn phòng; vắng mặt.

3.18. Bà Huỳnh Thị Y, sinh năm 1973; nơi cư trú: số A Cô B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.19. Bà Trần Thị Hồng M, sinh năm 1983; nơi cư trú: C đường số I C Đài Ra Đa P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.20. Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Trụ sở: 666 đường tỉnh 824, ấp C, xã Đ, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* ông Trang Minh Q và ông Âu Dương T2 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

5. Kháng nghị số 14/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2025 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/10/2023, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 18/7/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Võ Thanh H trình bày:

Ông Võ Hùng C2 và bà Nguyễn Thị Minh T4 chung sống có được có 05 người con gồm: Võ Hùng D, sinh năm 1976; Võ Thị Bạch H1, sinh năm 1979; Võ Thanh T1, sinh năm 1982; Võ Thị Tuyết N, sinh năm 1983; Võ Thanh H, sinh năm 1986. Hai ông bà cùng tạo lập được tài sản là bất động sản tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông C2 chết năm 2002 và bà T4 chết năm 2023, cả hai đều không để lại di chúc.

Về nguồn gốc tài sản được xác lập vào ngày 22/9/2001, khi ông Võ Hùng C2 và bà Nguyễn Thị Minh T4 mua đất của ông bà Nguyễn Thị C3 và ông Nguyễn Văn Ú với diện tích ngang 9,0 m x 71m tổng diện tích khoảng 639m², thỏa thuận mua bán viết giấy tay. Sau đó, ông Võ Hùng C2 và bà Nguyễn Thị Minh T4 thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước, đến năm 2002 gia đình ông C2 và bà T4 có xây cất căn nhà cấp 4, ông H cùng mẹ sinh sống từ thời gian đó cho đến tháng 01/2023 thì mẹ ông chết. Hiện tại, ông vẫn là người quản lý và sinh sống trên phần đất này. Sau khi mẹ ông chết vào tháng 01/2023, ông mới biết thửa đất và căn nhà mà gia đình ông đang sinh sống đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 240803 thuộc thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Võ Thanh T1 ngày 05/8/2005. Hiện nay, ông được biết vợ chồng ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 đã ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ thửa đất 2659 cho ông Trang Minh Q được toàn quyền quyết định thửa đất mà ông đang sinh sống. Hợp đồng ủy quyền

được lập tại Văn phòng C4 số 841 ngày 09/3/2023, sau đó ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông Âu Dương T2.

Nay ông Võ Thanh H khởi kiện với yêu cầu:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 542 giữa bà Nguyễn Thị C3 và ông Võ Thanh T1 ngày 17/6/2005, được Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Long An chứng nhận ngày 29/6/2005.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/08/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu Dương T2, được Văn phòng C4, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức giấy tay giữa bà Nguyễn Thị C3, ông Nguyễn Văn Ú và ông Võ Hùng C2 ngày 22/9/2001. Xác định quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là di sản của ông C2, bà T4 để lại.

- Chia di sản thừa kế của ông Võ Hùng C2 và bà Nguyễn Thị Minh T4 để lại là quyền sử dụng phần đất, thuộc thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, thành 05 kỷ phần bằng nhau, ông H yêu cầu được nhận đất và đồng ý giao giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế khác.

Ông H thống nhất theo ranh bản đồ địa chính của Mảnh trích đo địa chính số 118-2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/4/2024; thống nhất giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 148/17/04/2024/TĐG LA–BĐS ngày 17/4/2024 của Công ty cổ phần T6.

Bị đơn ông Võ Thanh T1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến trình bày.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 07/7/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Minh Q trình bày:

Sau khi nhận được thông báo số 556/2023/TB-TLVA ngày 10/10/2023 của Tòa án nhân dân Khu vực 3–Tây Ninh, ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H bởi các lý do như sau:

Ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T5 là chủ sử dụng phần đất có diện tích 300m², thuộc thửa đất số 2659 (thửa mới 156, 157), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Hộ ông bà Võ Thanh T1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/08/2005. Nguồn gốc đất do ông T1 nhận chuyển nhượng. Do cần số vốn để làm ăn, ông T1 và bà T5 có đến hỏi mượn ông Tranh Minh Q1 số tiền là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Ngày 09/3/2023 giữa ông Q1 và vợ chồng ông T1, bà T5 có lập giấy thỏa thuận, trong giấy thỏa thuận thể hiện ông T1, bà T5 có mượn ông Quân số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Đồng thời ông T1, bà T5 ký hợp đồng ủy quyền phần đất thuộc thửa đất số 2659 (thửa mới 156, 157), tờ bản đồ số 4, đất

tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông T1, bà T5 có cam kết trong vòng 02 tháng ông T1, bà T5 không đóng tiền lãi cho ông Q1 thì ông Q1 được quyền ký chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác.

Cùng ngày 09/3/2023 ông T1, bà T5 có lập giấy nhận tiền thừa nhận có nhận của ông Quân S tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Trong ngày 09/3/2023 ông T1, bà T5 có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Q1 phần đất thuộc thửa đất số 2659 (thửa mới 156, 157), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 841, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2023 tại văn phòng C4. Theo như giấy thỏa thuận ngày 09/3/2023 ông T1, bà T5 có cam kết với ông Q1 nếu trong vòng 02 tháng ông T1, bà T5 không trả lãi cho ông Q1 thì ông Q1 được quyền chuyển nhượng cho người khác. Ông Q1 có liên hệ với ông T1, bà T5 về việc đóng lãi của số tiền 4.000.000.000 đồng nhưng ông T1, bà T5 vẫn không đóng, ông Q1 có yêu cầu ông T1, bà T5 chuộc lại thửa đất nêu trên và đồng thời trả lại cho ông số tiền 4.000.000.000 đồng nhưng phía ông T1, bà T5 vẫn không đồng ý.

Ngày 17/8/2023 ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 có người đại diện là Trang Minh Q ký chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 2659 (thửa mới 156, 157), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Âu Dương T2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4482, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2023 tại văn phòng C4. Ông Q cho rằng, phần đất thuộc thửa đất số 2659 (thửa mới 156, 157), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông T1, bà T5. Ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2005 là hoàn toàn hợp pháp, đúng pháp luật.

Yêu cầu khởi kiện "Hủy hợp đồng ủy quyền, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia thừa kế" của ông Võ Thanh H là hoàn toàn không có căn cứ, ông Q không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H. Ông Trang Minh Q khởi kiện độc lập yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

- Trong trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4 công chứng số 841, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD thì yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T5 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trang Minh Q số tiền 4.000.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1.67%/tháng tính từ ngày 09/5/2023 đến 09/3/2024 là 668.000.000đồng, yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Ông Q thống nhất theo ranh bản đồ địa chính của Mảnh trích đo địa chính số 118-2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/4/2024; thống nhất giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 148/17/04/2024/TĐG LA–BĐS ngày 17/4/2024 của Công ty cổ phần T6.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 24/7/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Âu Dương T2 có ý kiến trình bày:

Sau khi nhận được thông báo số 556/2023/TB-TLVA ngày 10/10/2023 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Tây Ninh, ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H bởi các lý do như sau:

Theo ông được biết thì phần đất có diện tích 300m², thuộc thửa đất số 2659 (thửa mới 156, 157), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh) là tài sản hợp pháp của ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T5. Hộ ông bà Võ Thanh T1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/08/2005.

Ngày 17/8/2023 ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T5 có người đại diện theo ủy quyền là ông Trang Minh Q theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 841, do văn phòng C4 chứng nhận ngày 09/3/2023 ký chuyển nhượng qua cho ông phần đất có diện tích 300m², thuộc thửa đất số 2659 (thửa mới 156, 157), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4482, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2023 tại văn phòng C4. Ông cho rằng đây là tài sản hợp pháp của ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5, cho nên bà T5, ông T1 có ký ủy quyền cho ông Trang Minh Q để thực hiện các nội dung trong hợp đồng ủy quyền ngày 09/3/2023 tại văn phòng C4. Sau đó, ông đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 300m², thuộc thửa đất số 2659 (thửa mới 156, 157), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4482, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2023 tại văn phòng C4. Ông cho rằng, phần đất thuộc thửa đất số 2659 (thửa mới 156, 157), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông T1, bà T5. Ông T1, bà T5 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/2005 là hoàn toàn hợp pháp, đúng pháp luật.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H. Ông T2 khởi kiện độc lập với yêu cầu:

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/08/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu Dương T2, được Văn phòng C4, tỉnh Long An, số công chứng 4482, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

- Trường hợp Tòa án có căn cứ tuyên vô hiệu hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, sau này có tranh chấp ông sẽ yêu cầu trong vụ án khác.

Ông T2 thống nhất theo ranh bản đồ địa chính của Mảnh trích đo địa chính số 118-2024 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/4/2024; thống nhất giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 148/17/04/2024/TĐG LA–BĐS ngày 17/4/2024 của Công ty cổ phần T6.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ú, ông Nguyễn Hoàng G, ông Nguyễn Tấn T3, ông Nguyễn Tấn P2, bà Nguyễn Cẩm H2, ông Nguyễn Minh C có bản ý kiến thống nhất trình bày:

Vào năm 2001, ông Võ Hùng C2 và bà Nguyễn Thị Minh T4 có mua mảnh đất của vợ chồng ông là Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị C3 với diện tích: ngang 9m dài hết đất là khoảng 72m tổng diện tích khoảng 648m^2, thỏa thuận mua bán bằng hình thức viết giấy tay và ông Ú, bà C3 đã bàn giao đất với diện tích trên cho ông C2 và bà T4 sử dụng. Năm 2002, bà Nguyễn Thị Minh T4 có cất căn nhà cấp 4 để ở và hiện nay mồ mã của ông C2 và bà T4 đang nằm trên thửa đất này. Đối với tất cả yêu cầu khởi kiện của ông T1 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, các ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do bận việc nên các ông, bà đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Theo bản tự khai đề ngày 07/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hùng D, bà Võ Thị Bạch H1, bà Võ Thị Tuyết N thống nhất trình bày:

Ông, bà hoàn toàn đồng ý về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về nguồn gốc tài sản được xác lập vào ngày 22/9/2001, cha mẹ ông bà là ông Võ Hùng C2 và bà Nguyễn Thị Minh T4 trực tiếp mua đất của bà Nguyễn Thị C3 và ông Nguyễn Văn Ú với diện tích ngang 9m dài 71m tổng diện tích khoảng 639m², việc mua bán đất được lập bằng giấy viết tay. Đến năm 2002 gia đình ông bà có cất căn nhà cấp 4 để cùng chung sống, đến lúc ông D trưởng thành lập gia đình thì ông được cha mẹ hỗ trợ cho ra ở riêng và hiện nay đã có nơi ở ổn định. Riêng bà H1 và bà N hiện đang chung sống cùng gia đình ông H tại căn nhà cấp 4 trên thửa đất đang tranh chấp.

Về việc phân chia di sản các ông, bà không tranh chấp phần di sản thừa kế của cha mẹ để lại và đồng ý để lại cho ông Võ Thanh H là người duy nhất được hưởng vì ông H là người trực tiếp quản lý thửa đất này từ trước đến nay và theo di nguyện của cha mẹ các ông bà thì ông H là người được hưởng, phần mồ mã của cha mẹ các ông bà hiện nay cũng đang nằm trên thửa đất này đều do ông H chăm sóc, thờ phụng.

Theo bản tự khai đề ngày 18/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Ngọc P có ý kiến trình bày:

Bà và ông Võ Thanh H kết hôn từ năm 2012, đến nay đã có với nhau hai người con chung. Từ khi kết hôn đến nay, vợ chồng bà luôn sinh sống ổn định trên phần đất và căn nhà tọa lạc tại thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 04, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh). Căn nhà hiện tại do cha mẹ chồng là ông Võ Hùng C2 và bà Nguyễn Thị Minh T4 tạo lập, xây dựng từ trước khi cha mẹ chồng qua đời, sau đó vợ chồng bà có sửa chữa lại. Sau khi ông C2 và bà T4 mất, gia đình bà vẫn tiếp tục sinh sống tại đây. Cả ông C2 và bà T4 đều được mai táng ngay trên phần đất này và kể từ đó đến nay, chính vợ chồng bà là người trông nom, giữ gìn phần đất cũng như hương khói thờ cúng ông bà. Thửa đất này cũng là nơi duy nhất mà vợ chồng bà và các con sử dụng làm nơi ở, làm ăn và sinh sống.

Vì vậy, bà hoàn toàn đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H và tin tưởng vào sự xem xét toàn diện, công bằng và khách quan của Tòa án để đảm bảo quyền lợi hợp pháp, chính đáng của gia đình bà những người đã gắn bó, gìn giữ và thờ phụng trên mảnh đất này trong suốt nhiều năm qua. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác. Do bận việc nên bà đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Theo bản tự khai đề ngày 26/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T5 có ý kiến trình bày:

Tài sản là phần đất tranh chấp được xác lập vào ngày 22/9/2001 do cha mẹ chồng của bà là ông Võ Hùng C2 và bà Nguyễn Thị Minh T4 trực tiếp mua đất của bà Nguyễn Thị C3 và ông Nguyễn Văn Ú với diện tích ngang 9m dài 71m tổng diện tích khoảng 639m², việc mua bán được lập bằng giấy viết tay vào ngày 22/9/2001. Hiện trạng thửa đất đang tranh chấp được mẹ chồng là bà Nguyễn Thị Minh T4 đồng ý cho vợ chồng bà một phần diện tích, nên vợ chồng bà mới tiến hành các thủ tục để Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AD 240803 thuộc thửa đất 2659, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tuy nhiên, thửa đất này do bà Nguyễn Thị Minh T4 và ông Võ Thanh H quản lý và sử dụng từ 2001 đến nay. Do vậy bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chia di sản theo đúng quy định của pháp luật. Bà không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án. Do bận việc nên bà đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng M vắng mặt có ý kiến trình bày tại bản tự khai đề ngày 28/7/2025 như sau:

Bà là vợ của ông Trang Minh Q, ông Q được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đồng thời ông Trang Minh Q có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Trang Minh Q trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Y vắng mặt, có ý kiến trình bày tại bản tự khai đề ngày 28/7/2025 như sau:

Bà là vợ của ông Âu Dương T2, ông T2 được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đồng thời ông Âu Dương T2 có yêu cầu độc lập về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T5 có người đại diện theo ủy quyền là ông Trang Minh Q (theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 841, do công chứng viên văn phòng C4 chứng nhận ngày 09/3/2023) ký chuyển nhượng qua cho ông Âu Dương T2 phần đất có diện tích 300m², thuộc thửa đất số 2659 (thửa mới 156, 157), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4482, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2023 tại văn phòng C4. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Âu Dương T2 trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 xin vắng mặt có văn bản ý kiến trình bày:

Văn phòng C4 thực hiện việc công chứng hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, công chứng số 841, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản là thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng C4 đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 xin vắng mặt có văn bản ý kiến trình bày:

Văn phòng C4 thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/08/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu Dương T2, công chứng số 4482, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản là thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Văn phòng C4 đề nghị Tòa án cho vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh có văn bản ý kiến trình bày:

Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh có nhận được văn bản của Tòa án nhân dân khu vực 3-Tây Ninh, Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Tây Ninh kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Long An đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải, đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, kết quả hòa giải không được nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự xác định không cung cấp chứng cứ, tài liệu mới, không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Nguyên đơn ông H bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 240803 đối với thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Võ Thanh T1 ngày 05/8/2005.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Minh Q bổ sung yêu cầu: Trong trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4 công chứng số 841, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD thì yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5, ông Nguyễn Văn Ú và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C3 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trang Minh Q số tiền 4.000.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1.67%/tháng tính từ ngày 09/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 26/9/2025 là 1.774.653.322đồng.

Đối với hợp đồng ủy quyền giữa ông T1, bà T5 và ông Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông T2: hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản, trên đất có tài sản của gia đình ông H, hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký, ông Q chưa nhận đất cũng chưa bàn giao đất cho ông T2 quản lý sử dụng, Điều 327 Bộ luật Dân sự nếu

vi phạm nghĩa vụ hợp đồng vay thì chịu lãi chứ không được bán đất, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124, Điều 408, Điều 503 Bộ luật Dân sự, Điều 95 Luật Đất đai vô hiệu các hợp đồng trên; Đối với yêu cầu chia thừa kế: Xác định quyền sử dụng thửa đất 2659 là di sản do ông C2 bà T4 để lại, chia thành 05 kỷ phần giá trị mỗi kỷ phần là 905.805.200đồng. Ông H đề nghị được nhận đất và hoàn trả giá trị cho các đồng thừa kế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Âu Dương T2 tranh luận: Ông nhận chuyển nhượng thửa đất 2659 là hợp pháp từ ông Q nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 422/2025/DS-ST ngày 29/9/2025, của Tòa án nhân dân khu vực 3 -Tây Ninh đã xử.

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 124, 129, 131, 357, 408, 468, 609, 612, 618, 623, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh H đối với bị đơn ông Ông Võ Thanh T1.

1.1 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 542 giữa bà Nguyễn Thị C3 và ông Võ Thanh T1 ngày 17/6/2005, được Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Long An chứng nhận ngày 29/6/2005.

1.2 Vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

1.3 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/08/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu Dương T2, được Văn phòng C4, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

1.4 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức giấy tay giữa bà Nguyễn Thị C3, ông Nguyễn Văn Ú và ông Võ Hùng C2 ngày 22/9/2001. Xác định quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 4 (thửa mới 156, 157, tờ bản đồ số 60) tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là di sản của ông C2, bà T4 để lại.

1.5 Công nhận sự tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế tài sản là giá trị quyền sử dụng đất giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hùng D, bà Võ Thị Bạch H1, bà Võ Thị Tuyết N với nguyên đơn ông Võ Thanh H.

1.6 Ông Võ Thanh H được nhận, quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 2659, tờ bản đồ số 4 (thửa mới 156, 157, tờ bản đồ số 60) tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích đo đạc thực tế là 297m², diện

tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 297m², loại đất trồng lúa. Vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 đo vẽ ngày 28/3/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/4/2024.

1.7 Ông Võ Thanh H có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 4 (thửa mới 156, 157, tờ bản đồ số 60) tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh). Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.8 Buộc ông Âu Dương T2 có nghĩa vụ hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AD 240803 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Võ Thanh T1 ngày 05/8/2005 để ông Võ Thanh H liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.9 Ông Võ Thanh H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Võ Thanh T1 giá trị kỷ phần thừa kế ông T1 được hưởng là 788.832.000 đồng. Tạm giao kỷ phần thừa kế mà ông T1 được hưởng cho ông H quản lý.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trang Minh Q về việc yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trang Minh Q đối với ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5.

3.1 Buộc ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T5 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trang Minh Q tổng số tiền vay gốc, lãi tính đến ngày 26/9/2025 là 5.774.653.322đồng.

3.2 Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Ú và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C3 có nghĩa vụ liên đới cùng ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 trả tiền cho ông Trang Minh Q.

3.3 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất 1,67%/tháng, trừ trường hợp các bên thỏa thuận khác.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Âu Dương T2 về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/08/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu Dương T2, được Văn phòng C4, tỉnh Long An công chứng số 4482, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ông Q trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trang Minh Q;

Công nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4, quyển số 03/20231P/CC-SCC/HĐ;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 4482, quyển số 08/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 (có người đại diện theo ủy quyền là ông Q) và ông Âu Dương T2 là có hiệu lực.

Ông Q đồng ý tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng số 4482, quyển số 08/ 2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2023 đối với ông Âu Dương T2.

Đại diện ông T2 trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T5, ông Q với ông T2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q.

Công nhận hợp đồng ủy quyền giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4, quyển số 03/20231P/CC-SCC/HĐ;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 4482, quyển số 08/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/8/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 (có người đại diện theo ủy quyền là ông Q) và ông Âu Dương T2 là có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông T1, bà T5 (người đại diện là ông Q) đồng ý tiếp tục thực hiện tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông Âu Dương T2.

Ông H trình bày: Phần đất mẹ ông là bà T4 và ông C2 mua giấy tay của bà C3 và ông Ú 9,0 m x 71m = 639 m^2, ông T1 đứng tên 300 m^2. Còn lại 339 m^2, ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do mẹ ông là bà T4 kê khai cho ông đứng tên, ông có xây căn nhà cấp 4 trên đất sinh sống. Năm 2022, đổi lại giấy đất ông mới biết ông đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi bà T4 chết ông mới biết ông T1 đứng tên đất, ông không đồng ý kháng cáo của ông Q và ông T2 yên cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H trình bày: Đối với hợp đồng ủy quyền giữa ông T1, bà T5 và ông Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông T2: hợp đồng ủy quyền để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản, trên đất có tài sản của gia đình ông H, hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký, ông Q chưa nhận đất cũng chưa bàn giao đất cho ông T2 quản lý sử dụng, Điều 327 Bộ luật Dân sự nếu vi phạm nghĩa vụ hợp đồng vay thì chịu lãi chứ không được bán đất, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124, Điều 408, Điều 503 Bộ luật Dân sự, Điều 95 Luật Đất đai vô hiệu các hợp đồng trên. Bản án sơ thẩm phù hợp với quan điểm Viện kiểm sát của khu vực nên đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông Q và ông T2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Qua xem xét hồ sơ vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông Trang Minh Q, ông Âu Dương T2 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3, nhận thấy:

Ông H khởi kiện yêu cầu: vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C3 và ông Võ Thanh T1 ngày 17/6/2005, được Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Long An chứng nhận ngày 29/6/2005; vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/08/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu Dương T2, được Văn phòng C4; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức giấy tay giữa bà Nguyễn Thị C3, ông Nguyễn Văn Ú và ông Võ Hùng C2 ngày 22/9/2001; xác định quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 2659 là di sản của ông C2, bà T4 để lại và chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất thành 05 kỷ phần bằng nhau, ông yêu cầu được nhận đất và đồng ý giao giá trị kỷ phần cho các đồng thừa kế khác. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2659 cấp cho ông Võ Thanh T1 ngày 05/8/2005.

Ông Q có yêu cầu độc lập: công nhận hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4; Trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu hợp đồng ủy quyền thì yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T5 liên đới trả cho ông Quân S tiền 4.000.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1.67%/tháng tính từ ngày 09/5/2023 đến 09/3/2024 là 668.000.000đồng, yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Q bổ sung yêu cầu trong trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu hợp đồng ủy quyền thì yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà T5, ông Nguyễn Văn Ú và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C3 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trang Minh Q 4.000.000.000đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1.67%/tháng tính từ ngày 09/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 26/9/2025 là 1.774.653.322 đồng.

Ông T2 có yêu cầu độc lập: công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/08/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu Dương T2, được Văn phòng C4; không yêu cầu giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu.

Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định thửa 2659 là di sản thừa kế của bà T4, ông C2; vô hiệu các HĐUQ giữa ông T1, bà T5 với ông Q và HĐCN QSD đất giữa ông T1 bà T5 do ông Q đại diện với ông T2; buộc ông T1 bà T5 liên đới trả tiền vay và tiền lãi cho ông Q. Ông Q và ông T2 có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu độc lập của hai ông.

Xét thấy, về việc thu thập chứng cứ của Tòa sơ thẩm:

Tại các Bản ý kiến trình bày của các ông bà Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Minh C, Nguyễn Cẩm H2, Nguyễn Tấn P2, bản tự khai của các ông bà Võ Hùng D, Võ Thị Bạch H1, Võ Thị Tuyết N, Võ Thị Hồng M1, Huỳnh Thị Y, Mai Thị Ngọc P, Nguyễn Thị Thùy T5... có chữ ký (lăn tay của ông Ú) nhưng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền đây là chữ ký của chính các đương sự này nên không thể xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 93, 94 và 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo bà T5 trình bày thì phần đất tranh cấp là của cha mẹ chồng chuyển nhượng của bà C3, ông Ú tổng diện tích khoảng 639m^2, mẹ chồng bà là bà T4 đồng ý cho vợ chồng bà một phần diện tích nên vợ chồng bà mới tiến hành kê khai đăng ký và được cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên Tòa sơ thẩm chưa làm rõ lý do năm 2001 ông Ú bà C3 chuyển nhượng đất cho ông C2 bà T4 nhưng tại sao năm 2005 bà C3 lại lập HĐCN QSD đất cho ông T1 diện tích 300m^2? Đây có phải là ý kiến của bà T4 không? Ông T1 có hùn tiền mua đất không?

Những nội dung trên cần được Tòa án thu thập, làm rõ mới có đủ căn cứ xem xét giải quyết vụ án.

Về kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh:

Theo đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 07/7/2025, thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập số 03/2025/TB-TLTA ngày 10/7/2025 và biên bản về kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 08/8/2025: Ông Trang Minh Q yêu cầu trường hợp Tòa án có căn cứ vô hiệu hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4 công chứng số 841, quyển số 03/2023TP/CC- SCC/HĐGD thì yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T5Trang có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trang Minh Q số tiền 4.000.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1.67%/tháng tạm tính từ ngày 09/5/2023 đến 09/3/2024 là 668.000.000đồng, yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Trang Minh Q là ông Đỗ Anh H4 có yêu cầu bổ sung: Trường hợp có căn cứ chia thừa kế đề nghị ông T1, bà T5, ông Ú và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C3 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Quân số tiền gốc 4.000.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1.67% từ ngày 09/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét thấy, yêu cầu này phát sinh sau khi Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ như Tòa án đã nhận định tại mục [2.5.2] trang 18 Bản án: "*...Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Ú và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C3 có nghĩa vụ liên đới cùng ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 trả tiền cho ông Trang Minh Q, yêu cầu này tại phiên tòa là vượt quá phạm vi khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét*". Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án, Tòa án đã tuyên: Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Ú và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C3 có nghĩa vụ liên đới cùng ông Võ Thanh T1, bà

Nguyễn Thị Thùy T5 trả tiền cho ông Trang Minh Q và buộc ông Trang Minh Q trả 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu buộc liên đới không được chấp nhận là mâu thuẫn. Yêu cầu buộc liên đới của ông Trang Minh Q không được Tòa án xem xét, thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện nên không phải là yêu cầu độc lập. Tòa án tuyên không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Ú và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C3 có nghĩa vụ liên đới cùng ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 trả tiền cho ông Trang Minh Q và buộc ông Q chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu của đương sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Ngoài ra, Bản án tuyên buộc ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T5 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trang Minh Q tổng số tiền vay gốc, lãi tính đến ngày 26/9/2025 là 5.774.653.322 đồng, theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì ông T1 bà T5 phải chịu án phí có giá ngạch là 113.774.653 đồng nhưng Tòa án không tuyên buộc án phí đối với ông T1, bà T5 là thiếu sót, không đúng quy định của pháp luật.

Theo các phân tích trên thì phần quyết định của bản án tuyên vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu của đương sự và sai án phí nên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3-Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

Do Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để có cơ sở xem xét giải quyết vụ án, Tòa phúc thẩm không khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện KSND khu vực C5-Tây Ninh, chấp nhận kháng cáo của ông Trang Minh Q, ông Âu Dương T2, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa khu vực giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 29/9/2025, cấp sơ thẩm tuyên án. Ngày 07/10/2025 ông Trang Minh Q kháng cáo. Ngày 13/10/2025, ông Âu Dương T2 kháng cáo. Ngày 13/10/2015 Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 kháng nghị. Kháng cáo của ông Q và ông T2 và kháng nghị của Viện kiểm sát trong thời hạn theo quy định tại Điều 271 Điều 273 Điều 278 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Trang Minh Q và ông Âu Dương T2 thấy rằng:

[2.1] Ông H cho rằng cha ông là ông Võ Hùng C2 sinh năm 1943 (chết năm 2002), mẹ bà Nguyễn Thị Minh T4, sinh năm 1951 (chết năm 2023). Ông C2, bà T4 có 05 người con gồm: Ông Võ Hùng D, sinh năm 1976; bà Võ Thị Bạch H1, sinh năm 1979; ông Võ Thanh T1, sinh năm 1982; bà Võ Thị Tuyết N sinh năm

1983; Võ Thanh H, sinh năm 1986. Cha mẹ ông C2, bà T4 và ông C2 chết trước, bà T4 và ông C2. Bà thúy và ông C2 không có cha mẹ nuôi và con nuôi.

Ngày 22/9/2001, bà Nguyễn Thị Minh T4 và ông Võ Hùng C2 có mua của ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị C3 phần đất có diện tích 9,0 m x 71 m với giá 01 mét ngang là 12,5 chỉ vàng 10. Tổng cộng 100 chỉ (bút lục 7). Năm 2002, bà T4 và ông C2 cất nhà trên đất sinh sống. Nên diện tích ông T1 được ủy ban nhân dân xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật nên đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 và đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T5, ông Q với ông T2 chia di sản thừa kế diện tích 300 m^2.

[2.2] Xét thấy: giấy tay ngày 22/9/2001, bà Nguyễn Thị Minh T4 và ông Võ Hùng C2 là cha mẹ của ông H và ông T1 có mua của ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị C3 phần đất có diện tích 9,0 m x 71 m với giá 01 mét ngang là 12,5 chỉ vàng 10. Tổng cộng 100 chỉ (bút lục 07) là ghi không đúng với giá đất mà hai bên thỏa thuận mua bán hai bên thỏa thuận không phải 100 chỉ vàng mà là 112,5 chỉ vàng, không thể hiện giao nhận vàng hay chưa, không thể hiện đất tọa lạc tại đâu. Ông C2, bà T4 không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Năm 2002, bà T4 và ông C2 cất nhà trên đất sinh sống. Bà T5 vợ ông T1 cho rằng bà T4 cho vợ chồng bà một phần diện tích đất nên ông T1 mới tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD240803 thuộc thửa đất 2659, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An diện tích 300 m^2 (bút lục 167).

[2.3] Ông H cho rằng bà T4 và ông C2 là người đóng thuế đất nhưng theo giấy tay bán đất là ngày 22/9/2001, giấy nộp thuế ngày 22/8/2001 là trước khi mua đất. Nên việc ông H trình bày bà T4 và ông cường đóng thuế đất trên diện tích 300 m^2 là không có cơ sở.

[2.4] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2005 giữa bà Nguyễn Thị C3 với ông Võ Thanh T1 (bút lục 215 a). Về hình thức Hợp đồng: Hợp đồng giữa các bên có công chứng, chứng thực nên đảm bảo tuân thủ đúng hình thức theo quy định tại 697 và khoản 3 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Ông T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 240803 đối với thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long ngày 05/8/2005 (bút lục 219); Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có 01 bà C3 ký tên là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà chính được Ủy ban nhân dân xã Đ cấp ngày 12 tháng 9 năm 1997 diện tích 22.040 m^2 chỉ có bà C3 đứng tên quyền sử dụng đất. Ông Ú cũng không khiếu nại hay có ý kiến gì về việc bà C3 chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1 (bút lục 189). Nên việc Ủy ban nhân dân xã Đ cấp cho ông T1 diện tích 300m^2 đúng quy định của pháp luật Dân sự và Luật Đất đai.

[2.5] Sau khi được được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số AD 240803 đối với thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 04

tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long ngày 05/8/2005 thì ông T1, bà T5 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 240803 cho Ngân hàng TMCP X-C6 vay tiền từ năm 2018, khi vay Ngân hàng có thẩm định tài sản, thời điểm ông T1, bà T5 vay tiền bà T4 còn sống, bà T4 không có ý kiến hay phản đối gì, đến năm 2022, ông T1 mới xóa thế chấp (bút lục 244). Mặt khác diện tích 300m^2 ông T1, bà T5 nhận chuyển nhượng sau khi bà T4 cất nhà, khi ông T1 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đã thế chấp Ngân hàng vay tiền thời gian dài không ai tranh chấp.

[2.6] Ngày 28/02/2023, ông T1 làm đơn yêu cầu cơ quan văn phòng đăng ký đất đai mô tả ranh giới, mốc thửa đất thì ông H có ký tứ cận đất về tình hình biến động, ranh giới thửa đất từ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cán bộ địa chính, người đo vẽ xác định thửa đất có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định, không tranh chấp với các hộ liền kề, đất không bị kê biên, phía đông đất giáp với đường tỉnh 824, diện tích thửa đất thay đổi do sai sót trong quá trình đo đạc cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất được Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H ký cho ông T1 (bút lục 100). Tại phiên tòa phúc thẩm ông H xác định phần đất ông C2 bà T4 mua của ông Ú, bà C3 diện tích 9,0 m x 71m = 639 m^2, ông T1 đứng tên 300 m^2. Còn lại 339 m^2, ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông cho rằng do mẹ ông là bà T4 kê khai cho ông đứng tên, ông có xây căn nhà cấp 4 trên đất sinh sống. Đến năm 2022, đổi lại giấy đất ông mới biết ông đứng tên quyền sử dụng đất. Ông có ký tên xác định tứ cận đất của ông giáp đất ông T1 hay không thì ông cũng không nhớ nhưng ông không yêu cầu giám định chữ ký tên H trên giấy ký xác nhận tứ cận. Nên việc ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất 300 m^2 là ông H biết nhưng không có ý kiến còn ký tứ cận xác định đất cho ông T1

Do đó, diện tích 300m^2 không phải là di sản thừa kế của bà T4 và ông C2 mà tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của cá nhân ông T1.

[2.7] Xét hợp đồng ủy quyền: Ngày 09/3/2023, ông T1, bà T5 và ông Q có ký "giấy thỏa thuận", nội dung là bà T5, ông T1 mượn ông Quân số tiền 4.000.000.000 đồng, tài sản đảm bảo là thửa đất 2659, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Cùng ngày 09/3/2023, ông T1, bà T5 có đến Văn phòng C4 để ký kết hợp đồng ủy quyền đối với thửa đất nêu trên cho ông Trang Minh Q, hợp đồng công chứng số 841, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2023 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 240803 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Võ Thanh T1 ngày 05/8/2005. Nội dung của hợp đồng ủy quyền việc định đoạt thửa số 2659, tờ bản đồ số 4. Nếu ông T1, bà T5 không thanh toán tiền lãi hàng tháng cho ông Q sau 02 (hai) tháng thì ông Q có quyền chuyển nhượng cho người khác (bút lục từ 115 đến 120). Hợp đồng ủy quyền của ông T1, bà T5 cho ông Q đúng quy định theo Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014.

[2.8] Do ông T1 và bà T5 không trả tiền lãi nên ngày 17/8/2023, giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu

Dương T2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng C4, tỉnh Long An, công chứng số 4482 quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD (bút lục 190;191,192). Về hình thức Hợp đồng: Hợp đồng giữa các bên có công chứng, chứng thực nên đảm bảo tuân thủ đúng hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.9] Ông T2 cho rằng khi nhận chuyển nhượng nhà đất của ông T1 thì nhà đất đang cho thuê. Lời khai của ông T2 phù hợp với công văn số 330/CV-UBND về việc cung cấp chứng cứ theo công văn số 828/CV-TA của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa của xã H thể hiện: Trên thửa đất có nhà ở trên đất, lúc trước do ông Võ Hùng C2 và bà Nguyễn Thị Minh T4 sinh sống sử dụng đến ngày 22/01/2023 bà T4 mất hiện tại nhà và thửa đất trên đang cho thuê (bút lục 237). Tại phiên tòa ông H thừa nhận có cho một người gần nhà bán nước ở trên diện tích đất của ông T1.

[2.10] Xét thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng 17/8/2023, giữa ông T1, bà T5, ông Q với ông T2 thửa đất 2659, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, không bị kê biên, không bị phong tỏa, không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào của cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực, đúng về hình thức, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng và Luật Dân sự, Luật Đất đai.

[2.11] Việc ông T2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 300m^2 thuộc thửa đất 2659, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An từ ông T1, bà T5, ông Q ông T2 không biết là đất do bà T5, ông T1 vay tiền của ông Q. Nên ông T2 là người thứ ba ngay tình trong giao dịch bất động sản. Quyền lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình được pháp luật dân sự bảo vệ.

Căn cứ vào Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/8/2023, giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện với ông Âu Dương T2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng C4, tỉnh Long An, công chứng số 4482 quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD là có hiệu lực pháp luật vì họ là người thứ ba ngay tình.

[3] Đối với căn nhà trên đất luật sư cho rằng ông T1, bà T5 không thế chấp nhà cho ông Q thì thấy rằng căn nhà gắn liền với đất nên ông Q cho rằng thế chấp cho ông cả nhà và đất. Mặt khác tại bản tự khai ngày 26/10/2023 bà T5 khai nhà đất do bà T4 cho vợ chồng bà và ông T1 cũng không có ý kiến gì về việc bán đất không bán nhà (bút lục 167). Theo biên bản định giá ngày 25/01/2024 thì đất có giá 3.944.160.000 đồng; giá trị căn nhà 420.302.288 đồng. Tổng cộng nhà đất là 4.364.462.288 đồng (bút lục 227), ông T1, bà T5 làm giấy nhận tiền chuyển nhượng cho ông Q 4.000.000.000 đồng và giấy thỏa thuận ngày 09/3/2023 tại phòng công chứng. Nếu ông T1, bà T5 không thanh toán tiền lãi suất hàng tháng cho ông Q sau 02 (hai) tháng thì ông Q có quyền chuyển nhượng cho người khác. Đồng thời ông T1, bà T5 làm hợp đồng ủy quyền được công chứng chứng nhận ông Q được quyền chuyển nhượng thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp

B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông Q chuyển nhượng cho ông T2 4.200.000.000 đồng tương với giá đã định nên việc ông Q và ông T2 cho rằng ông T1 bà T5, chuyển nhượng luôn nhà và đất là có cơ sở.

[4] Tại biên bản thẩm định tại chổ ngày 25/01/2024, trên đất có căn nhà cấp 4 do ông H xây năm 2002 và căn nhà tiền chế ông H cất năm 2015. Trên đất không có mồ mã (bút lục 252,253,254). Ông H cho rằng căn nhà cấp 4 ông H xây là không đúng với nội dung đơn khởi kiện của ông H viết ngày 06 tháng 10 năm 2023 đơn ông Hải V1 nhà cấp 4 do bà T4 và ông C2 xây (bút lục 45).

[5] Trong quá trình giải quyết ông H cho rằng năm 2015 ông H có sửa nhà nhưng không xác định chi phí sửa bao nhiêu, khi sửa nhà ông T1 có đồng ý hay không, do ông T1 vắng mặt. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H cho rằng ông sửa nhà hết 200.000.000 đồng nhưng ông đồng ý theo kết quả định giá và đồng ý chia các đồng thừa kế không yêu cầu tách riêng tiền sửa nhà cho ông. Kết quả định giá căn nhà 420.302.288 đồng; tường rào 3.839.415 đồng. Tổng cộng: 424.141.703 đồng. Bà T5 cho rằng bà T4 cho ông T1, bà T5. Ông H không thừa nhận. Nên nhà chia cho các thừa kế bà T4 và ông C2. Bà T4 và ông C2 có 05 người con nên được chia như sau: 424.141.703 đồng: 5 người = 84.828.340 đồng. Do Ông Võ Hùng D, bà Võ Thị Bạch H1, bà Võ Thị Tuyết N cho kỹ phần mình được hưởng cho ông H nên ông T1, bà T5 có trách nhiệm giao cho ông H số tiền 339.313.363 đồng. Nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H.

[6] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát thì thấy rằng:

[6.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của ông Trang Minh Q là ông Đỗ Anh H4 có yêu cầu bổ sung: Trường hợp có căn cứ chia thừa kế đề nghị ông T1, bà T5, ông Ú và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C3 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Quân số tiền gốc 4.000.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1.67% từ ngày 09/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét thấy, yêu cầu này phát sinh sau khi Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ như Tòa án đã nhận định tại mục [2.5.2] trang 18 Bản án: "*...Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Ú và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C3 có nghĩa vụ liên đới cùng ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 trả tiền cho ông Trang Minh Q, yêu cầu này tại phiên tòa là vượt quá phạm vi khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét*". Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án, Tòa cấp sơ thẩm đã tuyên: Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Ú và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C3 có nghĩa vụ liên đới cùng ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 trả tiền cho ông Trang Minh Q và buộc ông Trang Minh Q trả 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu buộc liên đới không được chấp nhận là mâu thuẫn.

[6.2] Yêu cầu buộc liên đới của ông Trang Minh Q không được Tòa án xem xét, thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện nên không phải là yêu cầu độc lập. Tòa cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông Q buộc ông Nguyễn Văn Ú và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị C3 có nghĩa vụ liên đới cùng ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 trả tiền cho ông Trang

Minh Q nhưng lại buộc ông Q chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là vượt quá phạm vi yêu cầu độc lập ban đầu của đương sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[6.3] Bản án tuyên buộc ông Võ Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T5 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trang Minh Q tổng số tiền vay gốc, lãi tính đến ngày 26/9/2025 là 5.774.653.322 đồng, theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì ông T1 bà T5 phải chịu án phí có giá ngạch là 113.774.653 đồng nhưng Tòa án không tuyên buộc án phí đối với ông T1, bà T5 là thiếu sót, không đúng quy định của pháp luật.

Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3-Tây Ninh là có căn cứ.

[7] Từ nhân định phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trang Minh Q, chấp nhận kháng cáo của ông Âu Dương T2, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3. Chấp nhận một phần đề nghị của Viện Kiểm sát tỉnh Tây Ninh. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 422/2025/DS-ST ngày 29/9/2025, của Tòa án nhân dân khu vực 3 -Tây Ninh, theo hướng: chấp nhận một phần đơn khởi kiện chia di sản thừa kế của ông Võ Thanh H đối với ông Võ Thanh T1.

Buộc ông ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 có trách nhiệm giao cho ông Võ Thanh H số tiền 339.313.363 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 542 giữa bà Nguyễn Thị C3 và ông Võ Thanh T1 ngày 17/6/2005, được Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Long An chứng nhận ngày 29/6/2005 có hiệu lực pháp luật.Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trang Minh Q đối với ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5.

Hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Âu Dương T2 về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/08/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu Dương T2, được Văn phòng C4, tỉnh Long An công chứng số 4482, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/08/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu Dương T2, được Văn phòng C4, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực Pháp luật. Ông Âu Dương T2 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật.

Buộc ông Võ Thanh H, bà Mai Thị Ngọc P cháu Võ An P1, cháu Võ Thế V, bà Võ Thị Bạch H1, bà Võ Thị Tuyết N di dời đi nơi khác trả nhà cho ông Âu Dương T2.

Buộc ông Võ Thanh H, bà Mai Thị Ngọc P có trách nhiệm di dời nhà tiền chế có diện tích 131,1 m^2 và máy che diện tích 8,3 m^2 đi nơi khác để giao đất cho ông T2.

Ông Võ Thanh H, bà Mai Thị Ngọc P cháu Võ An P1, cháu Võ Thế V, bà Võ Thị Bạch H1, bà Võ Thị Tuyết N được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể ngày án có hiệu lực.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Võ Thanh Tâm Nguyễn Thị Thùy T5 phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Thanh T1 phải chịu 4.241.417 (bốn triệu hai trăm bốn mươi mốt nghìn bốn trăm mười bảy đồng) đồng tiền án phí dân sự.

Ông Võ Thanh H phải chịu 16.965.668 (mười sáu triệu chín trăm sáu lăm nghìn sáu trăm sáu mươi tám) đồng. Khấu trừ số tiền ông H đã nộp tạm ứng án phí là 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005941 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và 900.000 (chín trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001192 ngày 18/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông H còn phải nộp tiếp số tiền 13.265.668 (mười ba triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm sáu mươi tám) đồng.

Ông Trang Minh Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Q tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.334.000 (năm mươi sáu triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000393 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông Âu Dương T2 không phải phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Âu Dương T2. Hoàn trả cho ông T2 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001535 ngày 24/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

[9] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Ông Trang Minh Q, ông Âu Dương T2 kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trang Minh Q, ông Âu Dương T2.

Chấp nhận kháng nghị số 14/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2025 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 422/2025/DS-ST ngày 29/9/2025, của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 148, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 357, 468, 609, 612, 623, 649, 650, 651, 660 của Bộ luật Dân sự 2015; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thanh H đối với bị đơn ông Võ Thanh T1.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 542 giữa bà Nguyễn Thị C3 và ông Võ Thanh T1 ngày 17/6/2005, được Ủy ban nhân dân xã H, huyện Đ, tỉnh Long An chứng nhận ngày 29/6/2005 có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trang Minh Q đối với ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5.

3.1. Tuyên bố hợp đồng ủy quyền được ký kết ngày 09/3/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 và ông Trang Minh Q, được văn phòng C4, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Âu Dương T2 về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/08/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu Dương T2, được Văn phòng C4, tỉnh Long An công chứng số 4482, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

4.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/08/2023 giữa ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 do ông Trang Minh Q đại diện và ông Âu Dương T2, được Văn phòng C4, quyển số 08/2023TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

4.2. Ông Âu Dương T2 được quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất 2659, tờ bản đồ số 4 (thửa mới 156, 157, tờ bản đồ số 60) tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích đo đạc thực tế là 297m², diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 297m², loại đất trồng lúa. Vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1 đo vẽ ngày 28/3/2024 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/4/2024.

4.3. Ông Âu Dương T2 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối với thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 4 (thửa mới 156, 157, tờ bản đồ

số 60) tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh). Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa á

5. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức giấy tay giữa bà Nguyễn Thị C3, ông Nguyễn Văn Ú và ông Võ Hùng C2 và Nguyễn Thị Minh T4 ngày 22/9/2001.

Xác định quyền sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 2659, tờ bản đồ số 4 (thửa mới 156, 157, tờ bản đồ số 60) tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An không phải di sản của ông C2, bà T4.

5.1. Công nhận sự tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế tài sản là giá trị quyền sử dụng đất giữa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hùng D, bà Võ Thị Bạch H1, bà Võ Thị Tuyết N với nguyên đơn ông Võ Thanh H.

6. Ông Võ Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thùy T5 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Võ Thanh H giá trị kỷ phần thừa kế ông H được hưởng là 339.313.363 (ba trăm ba mươi chín triệu ba trăm mười ba nghìn ba trăm sáu mươi ba) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thi hành án, không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người bị thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

7. Buộc ông Võ Thanh H, bà Mai Thị Ngọc P, cháu Võ An P1, cháu Võ Thế V, bà Võ Thị Bạch H1, bà Võ Thị Tuyết N di dời đi nơi khác trả nhà, đất cho ông Âu Dương T2.

8. Buộc ông Võ Thanh H, bà Mai Thị Ngọc P có trách nhiệm di dời nhà tiền chế có diện tích 131,1 m^2 và máy che diện tích 8,3 m^2 đi nơi khác để giao nhà, đất cho ông T2.

9. Ông Võ Thanh H, bà Mai Thị Ngọc P, cháu Võ An P1, cháu Võ Thế V, bà Võ Thị Bạch H1, bà Võ Thị Tuyết N được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể ngày án có hiệu lực.

10. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tổng số tiền là 28.274.000 (hai mươi tám triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn) đồng, do ông H chịu. Ông H đã nộp và chi xong.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Thanh Tâm Nguyễn Thị Thùy T5 phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Thanh T1 phải chịu 4.241.417 (bốn triệu hai trăm bốn mươi mốt nghìn bốn trăm mười bảy đồng) đồng tiền án phí dân sự.

Ông Võ Thanh H phải chịu 16.965.668 (mười sáu triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm sáu mươi tám) đồng. Khấu trừ số tiền ông H đã nộp tạm ứng

án phí là 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0005941 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa và 900.000 (chín trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001192 ngày 18/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Ông H còn phải nộp tiếp số tiền 13.265.668 (mười ba triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm sáu mươi tám) đồng.

Ông Trang Minh Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Q tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.334.000 (năm mươi sáu triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000393 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông Âu Dương T2 không phải phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Âu Dương T2. Hoàn trả cho ông T2 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001535 ngày 24/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

12. Về án phí phúc thẩm: ông Trang Minh Q không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Q 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0006334 ngày 08/10/ 2025 Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông Âu Dương T2 không phải phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. hoàn trả lại cho ông T2 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0007111 ngày 13 tháng 10 2025 Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

13. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Khu vực 3 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn;

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

Phạm Thị Hồng Vân