

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 163/2026/DS-PT

Ngày: 02-02-2026

“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử
dụng đất, hợp đồng thuê đất, di sản
thừa kế, công sức giữ gìn, tôn tạo
nâng giá trị đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 và ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 803/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, di sản thừa kế và công sức giữ gìn tôn tạo nâng giá trị đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 785/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp L, xã K, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1964; Địa chỉ: số A, tổ F, khu phố N, phường T, tỉnh Đồng Nai, (văn bản ủy quyền ngày 17/12/2025). (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1957; Địa chỉ: Ấp R, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt ngày 26/01/2026, vắng mặt ngày 02/02/2026)

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp C, xã V, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 23/12/2025). (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1951. Địa chỉ: Ấp B, xã V, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp C, xã B, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt ngày 26/01/2026, vắng mặt ngày 02/02/2026)
 3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp C, xã B, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 4. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp G, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1961. Địa chỉ: Ấp R, xã V, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 6. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1965. Địa chỉ: I L, Khu phố A, phường K, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 7. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 8. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp C, xã B, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 9. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp C, xã B, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 10. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1976. Địa chỉ: A H, Phường L, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 11. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp L, xã K, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)
 12. Ông Nguyễn Hoàng H3, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số D L, Phường L, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 13. Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số D L, Phường L, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 14. Ủy ban nhân dân xã T. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND xã T: UBND xã K. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn B - Chủ tịch. Địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 15. UBND huyện V. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện V: UBND xã K. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn B - Chủ tịch. Địa chỉ: Ấp G, xã K, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
 16. Ông Nguyễn Thành L2, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số G Ấp D, xã N, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)
- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/11/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/6/2025 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:

Cha ông là cụ Nguyễn Văn B1 đã chết năm 2022, mẹ là cụ bà Bùi Thị B2 chết năm 2005, có tất cả 12 người con, cụ thể: Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn L, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị M, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn T3. Ngoài ra, cụ ông Nguyễn Văn B1 còn có 01 người con riêng là Nguyễn Thành L2.

Năm 1986 ông cùng cha là cụ Nguyễn Văn B1 khai hoang đất tại khu vực ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Long An nay là ấp L, xã K, tỉnh Tây Ninh. Năm 1997 cha ông có cho ông diện tích 91.095m² đất tại thửa 608, 539, 462, 463, 540, 460, 407 và 429 tờ bản đồ số 4. Tất cả các thửa đất này đều do ông trực tiếp sử dụng cùng với các thửa đất khác của ông tổng cộng 16ha và đã hình thành khu đê bao lũng bảo vệ sản xuất lúa 02 vụ từ năm 2000 đến nay không ai tranh chấp. Trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên vào năm 2014 do cha ông tự làm và cất giữ đến năm 2019 mới giao lại cho ông nhưng không biết còn 02 thửa 407, 429 chưa được cấp giấy. Năm 2022 cha ông chết, đến khoảng tháng 3/2024 anh trai thứ 5 của ông là ông Nguyễn Văn L đưa ra 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 407, 429 được cấp vào năm 2014 và cho rằng hai thửa đất này của cha cho và yêu cầu ông trả đất nên hai bên phát sinh tranh chấp. Qua quá trình tìm hiểu ông được biết vào năm 1998 UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa nói trên cho ông Nguyễn Hoàng H3, năm 2013 ông H3 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, ngày 25/01/2014 ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 407, 429 nêu trên.

Ông Nguyễn Văn S khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2013 giữa ông Nguyễn Hoàng H3, bà Nguyễn Thị K1 và ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 29.582m² tại thửa 407, 429 và công nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông.

Ngày 04/6/2025 ông Nguyễn Văn S khởi kiện bổ sung: Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L thì yêu cầu ông L phải hoàn trả cho ông thành quả lao động, kết quả đầu tư tôn tạo nâng cao giá trị đất và công sức gìn giữ đối với 02 thửa đất 407, 429 từ năm 1997 đến năm 2025 là 1.863.666.000đồng. Trường hợp Tòa án xác định 02 thửa 407, 429 là di sản thừa kế thì yêu cầu được nhận thành quả lao động, kết quả đầu tư tôn tạo nâng cao giá trị đất và công sức gìn giữ đối với 02 thửa 407, 429 đất từ năm 1997 đến năm 2025 là 1.863.666.000đồng. Ông S không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn S trình bày bổ sung: Hai thửa đất 407, 429 nêu trên ông Nguyễn Văn S được cụ Nguyễn Văn B1 cho và ông S đã trực tiếp canh tác từ năm 1997 đến nay ổn định không ai tranh chấp nên hai thửa đất này không còn và không phải là di sản thừa kế của cụ B1. Dù 02 thửa đất 407, 429 có nguồn gốc của cụ B1 nhưng về mặt pháp lý cụ B1 chưa từng đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất mà nhờ ông Nguyễn Hoàng H3 đứng tên dùm. Lẽ ra, khi chuyển tên quyền sử dụng đất phải từ ông H3 cho ông S vì ông S là người đã được cụ B1 cho và đã thực tế sử dụng 02 thửa đất đã 28 năm và đều nằm trong khu đê bao chống lũ khép kín của gia đình từ mùa lũ năm 2000 đến nay.

Ông Nguyễn Văn S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2013 giữa ông Nguyễn Hoàng H3, bà Nguyễn Thị K1 và ông Nguyễn Văn L đối với diện tích 29.582m² tại thửa 407, 429 và công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 29.608,9m² tại thửa 407, 429 cho ông S. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2025 ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực V). Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L thì yêu cầu ông L phải hoàn trả cho ông S thành quả lao động, kết quả đầu tư tôn tạo nâng cao giá trị đất và công sức gìn giữ đối với 02 thửa 407, 429 đất từ năm 1997 đến năm 2025 là 1.863.666.000đồng. Trường hợp Tòa án xác định 02 thửa đất 407, 429 là di sản thừa kế thì yêu cầu được nhận thành quả lao động, kết quả đầu tư tôn tạo nâng cao giá trị đất và công sức gìn giữ đối với 02 thửa 407, 429 đất từ năm 1997 đến năm 2025 là 1.863.666.000đồng. ông S không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L, không đồng ý yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn Thành L2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Đất có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn B1 nhưng để tránh vượt hạn điều thì khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 thì cụ B1 có nhờ các ông Tôn Thọ N2, Trương Tấn A đứng tên dùm nhưng cũng giao đất cho ông S sử dụng, cũng như ông Nguyễn Hoàng H3 đứng tên dùm thì cụ B1 cũng giao cho ông S sử dụng. Các diện tích đất trên tọa lạc cùng khu vực gắn liền với đất tranh chấp, ông S đã sử dụng 28 năm không ai tranh chấp, ông S không xem xét về giấy tờ của mình mà đến khi ông Nguyễn Văn L đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì mới biết. Lẽ ra ông H3 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, mặc dù nguồn gốc đất của ông B1 nhưng công sức của ông S đã bỏ ra 28 năm nên ông L phải trả giá trị 90% trên diện tích đất tranh chấp là có cơ sở. Đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây cụ B1 đều giữ nên ông S không biết được. Sau khi cụ B1 chết thì ông L mới biết mình đứng giấy nên yêu cầu trả đất và trả tiền thuê đất là không có căn cứ. Diện tích đất tại thửa 407, 429 không liên quan gì đến 11 người con còn lại của cụ B1. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại đơn phản tố ngày 09/12/2024, đơn phản tố bổ sung ngày 17/4/2025, đơn phản tố bổ sung ngày 30/7/2025 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn S về mối quan hệ cha mẹ con như ông S trình bày. Ông L trình bày bổ sung: Thửa đất 407, 429 diện tích 29.582m² là của cha ông là cụ Nguyễn Văn B1 cho ông từ trước, ông có để cho cha ông hưởng thành quả đến cuối đời, cha ông có cho ông Nguyễn Văn S thuê đất sử dụng và lấy tiền cho thuê hàng năm, đến ngày 05/10/2022 cha ông chết. Ông có yêu cầu ông S trả tiền thuê đất như trả tiền cho cụ B1 thì ông S không có ý kiến. Sau đó, ông S không trả tiền mà cho rằng diện tích đất trên ông S làm từ trước đến nay là của ông S nên hai anh em phát sinh tranh chấp.

Tháng 4/2022 ông được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 407, 429 nhưng đã biết cụ B1 cho ông đất từ năm 2014 nhưng không biết vị trí đất và số thửa cụ thể. Ông không có ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2013 về việc ông Nguyễn Hoàng H3, bà Nguyễn Thị K1 chuyển nhượng cho ông 02 thửa 407, 429, không trả tiền cho ông H3, bà K1, thủ tục giấy tờ ai làm thì ông không biết nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ B1 giữ. Gần khu vực đất tranh chấp ông có đất khai phá và mua của người khác nhưng sau đó cũng để gia đình sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S ông Lưu K2 đồng ý và có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông S trả lại diện tích 29.608,9m² tại thửa 407, 429 cho ông L (vị trí đất theo Mạnh trích đo địa chính số 01-2025 ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V) và yêu cầu ông S trả cho ông L số tiền thuê đất là 267.000.000đồng từ năm 2019 đến nay. Ngày 17/4/2025 ông Nguyễn Văn L có yêu cầu phản tố bổ sung yêu cầu ông Nguyễn Văn S trả 48.000.000đồng tiền thuê đất. Ngày 30/7/2025 ông Nguyễn Văn L có yêu cầu phản tố bổ sung: Trường hợp 02 thửa 407, 429 là di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì ông Lưu yêu cầu được hưởng toàn bộ di sản là hai thửa đất này.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Lưu G nguyên yêu cầu phản tố, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn S, bà thống nhất với tất cả lời trình bày và yêu cầu của ông S, không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- Ông Nguyễn Hoàng H3 trình bày: Nguồn gốc 02 thửa đất 407, 429 là của cụ Nguyễn Văn B1 là cậu ruột của ông H3, nhờ ông H3 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1998 để tránh vượt hạn điền, diện tích bao nhiêu ông không biết, ông cho mượn giấy tờ chứ không đi làm thủ tục cấp giấy chỉ biết có đứng tên dùm. Sau này cụ Nguyễn Văn B1 làm thủ tục cho ai 02 thửa đất 407, 429 thì ông cũng không biết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2013 thì ông không biết và ông cũng không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng này. Ông cũng không có nhận tiền chuyển nhượng 02 thửa đất trên. Nay ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn L tranh chấp 02 thửa 407, 429 từ bản đồ số 4 thì ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án. Ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên tòa của Tòa án cho đến khi kết thúc vụ án.

- Bà Nguyễn Thị K1 trình bày tại bản tự khai ngày 05/5/2025: Bà khẳng định rằng bà và ông Nguyễn Hoàng H3 (chồng bà) không có đất đai ở xã T, huyện V, tỉnh Long An, không có ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L. Thống nhất lời khai của ông Nguyễn Hoàng H3, không có ý kiến khác. Bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử của Tòa án.

- UBND huyện V thể hiện ý kiến tại Công văn số 821/UBND-TNMT ngày 14/3/2025: Theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 29.582m² tại thửa 407, 429 từ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp L được ông Nguyễn Hoàng H3 kê khai nguồn gốc đất là do UBND huyện cấp năm 1997. Theo đó, UBND huyện V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Hoàng H3 vào ngày 29/4/1998. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn

Hoàng H3 vào ngày 29/4/1998 với diện tích 29.582m² tại thửa 407, 429 đúng trình tự, thủ tục được cấp, không xác định mốc giới với các hộ liền kề, khi cấp giấy không thực hiện đo đạc bản vẽ độc lập, chỉ thực hiện trên bản đồ địa chính. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L vào ngày 25/1/2014 đối với diện tích 29.582m² tại thửa 407, 429 đúng trình tự, thủ tục được cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực. Khi cấp giấy không đo đạc, không xác định mốc giới với các hộ liền kề. Chỉ thực hiện trích lục bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000.

- UBND xã T thể hiện ý kiến tại Công văn số 320/CV-UBND ngày 05/5/2025: Từ năm 1986 đến năm 2003, do cụ Nguyễn Văn B1 trực tiếp sử dụng; Từ sau năm 2003 đến năm 2022 cụ B1 cho con ruột là ông Nguyễn Văn S thuê (theo thông tin của ông Nguyễn Văn T2 là em ruột của ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn L); Đến năm 2022, cụ B1 chết, ông Nguyễn Văn S đang trực tiếp sản xuất. Việc chứng thực hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng H3, bà Nguyễn Thị K1 và ông Nguyễn Văn L, UBND xã T không có ý kiến, vì người sử dụng đất thực hiện quyền theo quy định; cũng như việc ông Nguyễn Văn S yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng H3, bà Nguyễn Thị K1 và ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 407, 429, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 29.582m², UBND xã T không có ý kiến.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND huyện V, UBND xã T thể hiện ý kiến tại Công văn số 78/UBND-VP ngày 08/7/2025: UBND xã K thống nhất ý kiến của UBND huyện V tại Công văn số 821/UBND-TNMT ngày 14/3/2025, thống nhất ý kiến của UBND xã T tại Công văn số 320/CV-UBND ngày 05/5/2025 và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông là con thứ 2 của cụ Nguyễn Văn B1. Nguồn gốc đất tại thửa 407, 429 là của cụ B1 cho ông Nguyễn Văn L và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc quyền sử dụng của ông L. Trường hợp 02 thửa đất trên là di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì yêu cầu được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và tặng cho lại cho ông Nguyễn Văn L sử dụng và xin giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà biết nguồn gốc đất tranh chấp là của cha bà mẹ. Năm 1984 cha bà từ B, M lên V khai phá, mua đất canh tác tất cả khoảng hơn 50ha gồm 4 khu đất (khu cột mốc gần biên giới, sở trên, sở giữa, sở dưới). Do anh em trong gia đình đông nên anh em trong gia đình lên phụ cha canh tác lúa. Khi có chủ trương cấp giấy và vượt hạn điền nên cha bà là cụ B1 có nhờ người thân trong gia đình đứng tên dùm. Còn việc nhờ ai đứng bao nhiêu thì bà không biết. Sau này, cụ B1 muốn cho ai sẽ làm giấy cho người đó và cụ B1 cũng đã làm giấy tờ cho các con xong. Năm 2019 cụ B1 bệnh nên bà có lục giấy tờ của cụ B1 thì thấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ B1 cho đất ông L đứng tên với diện tích 29.582m² (nằm ở sở dưới). Năm 2022 cụ B1 kêu bà đưa 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông L. Sau khi cụ B1 chết hai bên phát sinh tranh chấp. Năm 2019 khi cụ B1 bị bệnh thì có yêu cầu S trả tiền thuê đất cho cụ B1 nhưng S không trả, bà cũng yêu cầu S trả tiền thuê đất cho ông L nhưng ông S nói 03 năm nữa mới trả. Năm 2022 cụ ba tiếp tục yêu cầu S trả tiền thuê đất nhưng S nói 10 năm nữa mới trả vì S nói lấy lại công khai phá. Trước đây, S có trả tiền thuê đất hàng năm cho cụ B1, tổng diện tích trả tiền thuê là 9ha trong đó có diện tích đất tranh chấp khi ông S trả tiền thuê

đất cụ B1 có ghi sổ. Trong 9 ha ông S trả tiền thuê đất hàng năm từ năm 2004-2005 đến nay thì gồm có 2,9 ha của ông L, của bà 2,2ha, của H2 4,8ha (nhưng cha bà tính 9ha). Còn lại của S 6,8ha. Trường hợp diện tích đất tại thửa 407, 429 là di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì bà T yêu cầu được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và tặng cho lại cho ông Nguyễn Văn L sử dụng và xin giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Cha ông là cụ B1 đi nuôi vịt và làm ruộng ở khu M, mướn ruộng làm. Nông trường giải thể cha ông mua lại làm thời gian cha ông lớn tuổi giao lại cho các con thuê. Khi có chủ trương vượt hạn điền đổi bản khoán thì cụ B1 có mướn thân nhân đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ B1 giữ lại được một số và chia cho các con. Lúc cha ông còn sống minh mẫn thì cha ông vẫn giữ tất cả bằng khoán của các con, cha cho đất ai có bằng khoán đứng tên thì người đó hưởng. Trường hợp diện tích đất tại thửa 407, 429 là di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì yêu cầu được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và tặng cho lại cho ông Nguyễn Văn L sử dụng và xin giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Bà biết nguồn gốc đất tranh chấp là của cha bà. Năm 1984 cha bà từ B, M lên V khai phá, mua đất canh tác, rất nhiều nhưng bà không biết bao nhiêu. Do con đông nên cha bà làm lụng rất vất vả để có đất cho các con, vừa khai phá vừa mua của người khác, anh em trong gia đình nếu ai rảnh rỗi thì lên phụ cha canh tác lúa. Năm 1992 bà mới lấy chồng nên trước đó có lên phụ cha nên biết khu đất cha. Năm 2005 mẹ bà có nói cho đất bà nhưng bà có nói khi nào cha mẹ trăm tuổi già bà mới lấy. Khi có chủ trương cấp giấy và vượt hạn điền nên cha bà có nhờ người thân trong gia đình đứng tên dùm. Còn việc nhờ ai đứng bao nhiêu thì bà không biết. Sau này, cha bà muốn cho ai sẽ làm giấy cho người đó và cha bà cũng đã làm giấy tờ cho đất cho các con xong. Lúc làm giấy đất cha bà cũng cho bà đứng 3ha hiện nay là khu đất nhà của ông S đang ở, sau đó cha bà nói để S cất nhà ở, còn bà theo bên chồng không có làm ruộng nên cho bà vùng đất khác là 4,9ha và được đứng tên trong giấy năm 2014. Đến năm 2018 bà mới thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cha bà giữ tất cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các con. Khi cha bà còn sống và khỏe mạnh thì giao ông S sử dụng đất và ông S trả tiền thuê đất cho cha bà, đến khi cha bà bị bệnh thì ông S không trả tiền nữa, sau đó bà yêu cầu ông S trả tiền thuê đất thì S nói tiền thuê thì không trả nhưng bán đất thì ông S mua. Đất cha bà cho muốn giữ làm kỷ niệm nhưng ông S không chịu nên bà buộc phải chuyển nhượng cho ông S và giá thấp hơn nhà nước. Tại thời điểm năm 2021 giá đất theo nhà nước 350.000.000đ/ha nhưng ông S trả bà 4,9ha với số tiền 1.500.000.000đ nhưng thực tế chỉ đưa tôi 1.440.000.000đ, còn thiếu bà 60.000.000đ đến nay chưa trả. Theo bà được biết cha cũng cho bà T đất nhưng do bà T không có gia đình, là giáo viên nghỉ hưu nên đã sang tên đất cho ông S luôn. Tất cả các thủ tục để được cấp giấy đều do cha bà là cụ B1 trực tiếp đi làm, cha muốn cho ai khu đất nào thì cha cho, đến khi đưa giấy ra thì các con mới biết. Năm 2019 cha bà bị bệnh nên bà T có lục giấy tờ của cha thì thấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cha bà cho đất ông L đứng tên với diện tích 29.582m². Sau khi cha bà chết hai bên phát sinh tranh chấp. Ông S cho rằng đất cha cho ông L là của ông S nên không giao đất cho ông L. Anh em trong gia đình hòa giải nhiều lần động viên ông S giao đất cho ông L vì đất này cha cho ông L nhưng ông S không đồng ý. Năm ông S 21 tuổi S có vợ ra ở riêng ở xã L, huyện T. Đất đai ông bà để lại thì cha mẹ cho ông S hơn 1ha đất và có nhà ở. Năm 2005 ông S lên V làm đất là làm cho cha mẹ, thuê đất cha làm, chứ không phải

tự khai phá nhưng cha mẹ có cho riêng ông S khoảng 6,7ha đất. Trường hợp diện tích đất tại thửa 407, 429 là di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì yêu cầu được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và tặng cho lại cho ông Nguyễn Văn L sử dụng và xin giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà biết nguồn gốc đất này là của cha bà. Năm 1984 cha bà từ B, M lên V khai phá, mua đất canh tác rất nhiều nhưng bà không biết bao nhiêu. Do con đông nên cha bà làm lụng rất vất vả để có đất cho các con, vừa khai phá vừa mua của người khác, anh em trong gia đình nếu ai rảnh rỗi thì lên phụ cha canh tác lúa. Cha mẹ cho các con ăn học, nếu ai không học nổi thì về làm ruộng. Năm 1986 bà lên làm ruộng chung cha, đến năm 1987 bà lên V ở hẳn và mua đất canh tác, khai phá thì ít hơn. Lúc đó rất khó khăn nếu không có cha bà cũng không trụ lại nổi, bà làm khoảng 6ha, sau khi giải thể nông trường bà mua được 9ha nên bà có khoảng 15ha. Bà cất nhà kế bên nhà ông S nên biết rõ khu đất tranh chấp giữa ông S và ông L. Khi có chủ trương cấp giấy và vượt hạn điền nên cha bà và bà có nhờ người thân trong gia đình đứng tên dùm. Cha bà nhờ ai đứng bao nhiêu thì bà không biết. Sau này, cha bà muốn cho ai thì sẽ làm giấy cho người đó và cha bà cũng đã làm giấy tờ cho đất cho các con xong. Khoảng năm 2014 em bà là Nguyễn Thị N có kêu bán cho bà 2,5ha đất. Bà không đủ tiền nên mua có 1,5ha còn lại 1ha cha bà mua và để cho chồng bà đứng tên, bà trả tiền thuê đất hàng năm cho cha bà với diện tích 01ha đến khi cha bà chết. Năm 2019 cha bà bị bệnh nên bà T có lục giấy tờ của cha thì thấy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cha bà cho đất ông L đứng tên với diện tích 29.582m². Sau khi cha bà mất hai bên phát sinh tranh chấp. Ông S cho rằng đất cha cho ông L là của ông S nên không giao đất cho ông L. Anh em trong gia đình hòa giải nhiều lần động viên ông S giao đất cho ông L vì đất này cha cho ông L nhưng ông S không đồng ý.

Sau khi mẹ chết, năm 2006 ông S mới lên V ở, còn trước đây S có vợ ra ở riêng ở xã L, huyện T. Trước đây, ông S cũng có lên làm theo mùa là thuê đất của cha bà làm và trả tiền thuê đất hàng năm chứ không phải tự khai phá, tuy nhiên cha mẹ cũng có cho ông S khoảng 6,7ha đất. Khi ông S lên V làm thì đất cha bà đã khai hoang và có đất sẵn nên ông S nói đất do ông khai phá là không đúng. Trường hợp diện tích đất tại thửa 407, 429 là di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì yêu cầu được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và tặng cho lại cho ông Nguyễn Văn L sử dụng và xin giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn P trình bày: Khi còn sống cha ông có khai khẩn được một số ruộng ở huyện V, tỉnh Long An nói sau này cho anh em ông phần đất đã được đứng tên trong đó phần đất của ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn S. Phần đất tranh chấp là phần đất do cha ông cho Nguyễn Văn L có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đồng ý đất tranh chấp là của ông L. Trường hợp diện tích đất tại thửa 407, 429 là di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì yêu cầu được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và tặng cho lại cho ông Nguyễn Văn L sử dụng và xin giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà biết nguồn gốc đất này là của cha. Năm 1984 cha từ B, M lên V khai phá, mua đất canh tác, rất nhiều nhưng bà không biết bao nhiêu. Do con đông nên cha làm lụng rất vất vả để có đất cho các con, vừa khai phá vừa mua của người khác, anh em trong gia đình nếu ai rảnh rỗi thì lên phụ cha canh tác lúa. Năm 1989 bà lấy chồng nên trước đó có lên phụ cha nên biết khu đất cha.

Khi có chủ trương cấp giấy và vượt hạn điền nên cha nhờ nhờ người thân trong gia đình đứng tên dùm. Còn việc nhờ ai đứng bao nhiêu thì bà không biết. Sau này, cha muốn cho đất cho ai sẽ làm giấy cho người đó và cha cũng đã làm giấy tờ xong. Lúc làm giấy đất cha bà cũng cho bà đứng 2,7ha hiện nay là khu đất gần cọc mốc biên giới. Năm 2019 cha bị bệnh nên bà T có lục giấy tờ của cha thì thấy tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cha cho các con nhưng cha bà vẫn giữ, bà có 2,7ha nhưng sau khi cha chết bà mới lấy giấy và đất này do em trai bà là Nguyễn Văn T2 đã giao cho bà. Ngoài ra, cha còn cho ông L đứng tên với diện tích 29.582m². Sau khi cha chết hai bên phát sinh tranh chấp. Ông S cho rằng đất cha cho ông L là của ông S nên không giao lại cho ông L, anh em trong gia đình hòa giải nhiều lần động viên ông S giao đất cho ông L vì đất này cha cho ông L nhưng ông S không đồng ý. Nếu diện tích đất tại thửa 407, 429 thuộc quyền sử dụng của cha mẹ thì bà cũng không yêu cầu gì, đồng ý để lại cho L. Vì diện tích đất này của cha, lúc còn sống cha bà cho L thì L được hưởng. Trường hợp diện tích đất tại thửa 407, 429 là di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì yêu cầu được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và tặng cho lại cho ông Nguyễn Văn L sử dụng và xin giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà biết nguồn gốc đất này là của cha. Năm 1984 cha bà từ B, M lên V khai phá, mua đất canh tác rất nhiều nhưng bà không biết cụ thể bao nhiêu. Do con đông nên cha bà làm lụng rất vất vả để có đất cho các con, vừa khai phá vừa mua của người khác, anh em trong gia đình nếu ai rảnh rỗi thì lên phụ cha canh tác lúa. Trước đây bà cũng có lên phụ cha nên bà biết khu đất tranh chấp. Cha bà có cho bà 5,5ha canh tác được vài năm thì do sống bên chồng nên không có điều kiện canh tác nên có đưa lại cho cha cho thuê, sau này bà mới nhận lại đất canh tác. Khi có chủ trương cấp giấy và vượt hạn điền nên cha bà có nhờ người thân trong gia đình đứng tên dùm. Còn việc nhờ ai đứng bao nhiêu thì bà không biết. Sau này, cha bà muốn cho ai sẽ làm giấy đất cho người đó đứng tên, nhưng tất cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các con cha vẫn giữ và cha bà cũng đã làm giấy tờ xong. Sau này cha bà cho thêm hơn 2ha đất nhưng cha vẫn cho thuê lấy tiền dưỡng già. Năm 2019 cha bà bị bệnh nên bà T có lục giấy tờ của cha thì thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cha bà cho đất bà và có cả giấy đất cho anh L. Sau khi cha bà chết thì ông S và ông L phát sinh tranh chấp. Ông S cho rằng diện tích đất cha cho ông L là của ông S nên không giao đất cho ông S, anh em trong gia đình hòa giải nhiều lần động viên anh S giao đất cho anh L vì đất này cha cho ông L nhưng ông S không đồng ý. Nếu diện tích đất tại thửa 407, 429 thuộc quyền sử dụng của cha mẹ bà thì bà cũng không yêu cầu gì, đồng ý để lại cho ông L. Vì diện tích đất này của cha bà, lúc còn sống cha bà cho ông L thì ông L được hưởng. Trường hợp diện tích đất tại thửa 407, 429 là di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì yêu cầu được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và tặng cho lại cho ông Nguyễn Văn L sử dụng và xin giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông biết nguồn gốc đất này là của cha. Khoảng năm 1984 cha ông từ B, M lên V khai phá, mua đất để canh tác lúa rất nhiều. Do con đông nên cha ông làm lụng rất vất vả để có đất cho các con, vừa khai phá vừa mua của người khác, anh em trong gia đình nếu ai rảnh rỗi thì lên phụ cha canh tác lúa. Trước tiên cha ông lên thuê đất của nông trường, khi nông trường giải thể thì cha ông có đóng tiền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông nhớ đóng tiền khoảng 3.000.000đ/ha và mua đất của người khác. Trước đây ông cũng có lên phụ cha nên ông biết khu đất tranh chấp. Cha ông có cho ông khoảng 8ha đất ở khu khác ông

và vợ ông đứng tên. Ông biết đất của cha ông có nhờ người thân trong gia đình đứng tên dùm. Còn việc nhờ ai đứng bao nhiêu thì ông không biết. Sau này, cha ông muốn cho ai sẽ làm giấy cho người đó đứng tên và cha ông cũng đã làm giấy tờ xong. Sau này cha ông cho thêm đất 3,8ha nhưng cha vẫn cho thuê lấy tiền dưỡng già. Năm 2019 cha ông bị bệnh nên bà T có lục giấy tờ của cha thì thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cha ông đất ông và có cả giấy đất cho anh L, ông S và các anh em trong gia đình. Sau khi cha ông chết thì ông S và ông L phát sinh tranh chấp, ông S cho rằng diện tích đất cha cho ông L là của anh S nên không giao đất cho ông L, anh em trong gia đình hòa giải nhiều lần động viên ông S giao đất cho ông L vì đất này cha cho ông L nhưng ông S không đồng ý. Nếu diện tích đất tại thửa 407, 429 thuộc quyền sử dụng của cha mẹ ông thì ông cũng không yêu cầu gì, đồng ý để lại cho anh L. Vì diện tích đất này của cha ông, lúc còn sống cha ông cho anh L thì anh L được hưởng. Trường hợp diện tích đất tại thửa 407, 429 là di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì yêu cầu được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và tặng cho lại cho ông Nguyễn Văn L sử dụng và xin giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Ông là em ruột của ông S và ông L. Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha ông khai hoang và mua lại của nông trường Măng Đa. Từ năm 2013 hết hạn đất ông nghiệp cha ông mới làm thủ tục chuyển cho ông L nhưng cha ông vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho ông S thuê trả tiền hàng năm. Đến năm 2019 cha ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S vì đất là tài sản của cha, cha có nhờ cháu là ông Nguyễn Hoàng H3 đứng giấy chứng nhận trước đó nhưng cha ông đã làm thủ tục chuyển cho ông L từ năm 2014 và cha ông đã chết năm 2022. Đối với yêu cầu phản tố của ông L thì ông đồng ý vì từ năm 2019 đến nay ông S không trả tiền thuê đất, cũng không trả đất mà còn khởi kiện làm điều sai trái ảnh hưởng đến gia đình và xã hội. Đất hiện đang có giấy chứng nhận là của ông L, ông đồng ý đất là của ông L. Trường hợp diện tích đất tại thửa 407, 429 là di sản thừa kế của cha mẹ để lại thì yêu cầu được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và tặng cho lại cho ông Nguyễn Văn L sử dụng và xin giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thành L2 trình bày: Ông là anh em cùng cha khác mẹ với ông S và ông L. Cha ông là cụ Nguyễn Văn B1 đã chết năm 2022. Mẹ tên Nguyễn Thị H4 đã chết rất lâu. Ông không biết gì về nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông S và ông L tại thửa 407, 429 vì ông sống riêng ở T. Tuy nhiên, cha ông có cho ông khoảng 02ha (02 lô), đất ở nông trường M (khu C), tự cha ông và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đứng tên và trước khi chết vài tháng cha ông đưa ông 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông mới biết cha cho đất, hiện ông cũng đang cho em là Nguyễn Văn T2 thuê được 03 năm. Trước đây, anh hai ông Nguyễn Văn H1 có kêu ông đăng ký khai phá đất ở L, xã T 03ha và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay vẫn còn và đang cho thuê. Trường hợp diện tích đất tại thửa 407, 429 là di sản thừa kế của cha để lại thì yêu cầu được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và tặng cho lại cho ông Nguyễn Văn L sử dụng và xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Tây Ninh đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn L.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng H3, bà Nguyễn Thị K1 và ông Nguyễn Văn L được UBND xã T chứng thực ngày 17/12/2013 đối với diện tích 29.582m² đất lúa tại thửa 429, 407 tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Long An (Nay là ấp L, xã K, tỉnh Tây Ninh).

[2] Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu xác định diện tích 29.608,9m² đất tại thửa 429, 407 thuộc quyền sử dụng của ông.

[3] Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn S, về việc yêu cầu ông S trả diện tích 29.608,9m² đất tại thửa 429, 407.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn L.

[5] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn Thành L2.

[6] Xác định 29.608,9m² đất tại thửa 429, 407 tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp L, xã K, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo địa chính số 04-2025 ngày 25/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại khu vực V là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn B1 và cụ Bùi Thị B2 để lại.

[7] Ông Nguyễn Văn S được chia 4.392,5m² đất lúa tại thửa 407 tờ bản đồ số 104 (tờ bản đồ cũ 4), tọa lạc tại ấp L, xã K, tỉnh Tây Ninh. Tại vị trí B của Mảnh trích đo địa chính số 04-2025 ngày 25/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại khu vực V.

[8] Ghi nhận việc tặng cho kỷ phần thừa kế được chia của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn Thành L2 đối với ông Nguyễn Văn L. Ông Nguyễn Văn L được chia 25.216,4m² đất lúa, gồm thửa 407 diện tích 15.975,2m² và thửa 429 diện tích 9.241,2m² tờ bản đồ số 104 (tờ bản đồ cũ 4), tọa lạc tại ấp L, xã K, tỉnh Tây Ninh. Tại vị trí A và C của Mảnh trích đo địa chính số 04-2025 ngày 25/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại khu vực V.

Ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn L diện tích 25.216,4m² đất lúa, gồm thửa 407 diện tích 15.975,2m² và thửa 429 diện tích 9.241,2m² tờ bản đồ số 104 (tờ bản đồ cũ 4), tọa lạc tại ấp L, xã K, tỉnh Tây Ninh. Tại vị trí A và C của Mảnh trích đo địa chính số 04-2025 ngày 25/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại khu vực V.

[9] Ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn L có quyền đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích được chia quy định của pháp luật.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất và 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.

[10] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L trả tiền công sức giữ gìn, tôn tạo, nâng giá trị đất với số tiền 1.863.666.000đồng.

[11] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn S đối với số tiền 315.000.000 đồng.

[12] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 6.346.000đồng, ông Nguyễn Văn S phải chịu 941.000đồng và ông Nguyễn Văn L phải chịu 5.405.000đồng. Ông Nguyễn Văn S đã tạm ứng nên ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền 5.405.000đồng.

[13] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[14] Về án phí: Miễn tiền án phí cho ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn L.

[15] Về xử lý tiền tạm ứng án phí:

[15.1] H5 lại cho bà Nguyễn Thị N1 3.982.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ngày 31/7/2025 theo biên lai số 0001967.

[15.2] H5 lại cho ông Nguyễn Văn T2 3.982.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ngày 05/8/2025 theo biên lai số 0002318.

[15.3] H5 lại cho ông Nguyễn Văn T3 3.982.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ngày 06/8/2025 theo biên lai số 0002352.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 9/9/2025 ông Nguyễn Văn S kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, xác định thửa đất 429, 407 thuộc quyền sử dụng của ông S.

Ngày 10/9/2025 ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định thửa đất 429, 407 thuộc quyền sử dụng của ông L và yêu cầu ông S phải trả tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2025 với số tiền là 375.000.000đồng.

Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được với nhau, ông S yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận hai thửa đất 429, 407 là của ông S. Ông S rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông L phải hoàn cho ông S trả tiền công sức giữ gìn, tôn tạo, nâng giá trị đất với số tiền 1.863.666.000đồng. Ông L yêu cầu tòa án xác định quyền sử dụng đất thửa 429, 407 thuộc quyền sử dụng của ông L, yêu cầu ông S phải trả tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2025 với số tiền là 375.000.000đồng.

Phản tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của ông S trình bày:

Án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về phạm vi xét xử khi tiến hành chia thừa kế đối với quyền sử dụng đất bị tranh chấp.

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3, bà K1 với ông L, ông S không có yêu cầu chia thừa kế mà trong quá trình giải quyết vụ án ông S có ý kiến dự phòng “trường hợp Tòa án xác định 2 thửa đất 407, 429 là di sản của cụ B1 để lại thì yêu cầu được nhận thành lao động, kết quả đầu tư.

Bị đơn cũng không yêu cầu chia thừa kế, bị đơn yêu cầu xác định hai thửa đất 407,429 thuộc quyền sử dụng của ông L và yêu cầu ông S trả tiền thuê đất. Ông L trình bày trường hợp xác định hai thửa đất trên là di sản của cụ B1 để lại thì yêu cầu được nhận toàn bộ, không yêu cầu chia theo tỷ lệ, đây là yêu cầu mang tính dự phòng có điều kiện.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định 2 thửa đất tranh chấp đã được cụ B1 cho ông L, tuy nhiên ở cuối bản tự khai đều có ý kiến dự phòng “trường hợp xác định đất tranh chấp là di sản của cụ B1 thì xin nhận một phần và tặng lại cho ông L”.

Như vậy, các bên trong vụ án không có khởi kiện về chia thừa kế một cách hợp pháp. Theo quy định tại Điều 5 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, yêu cầu chia thừa kế chưa được thụ lý theo Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự, tòa án cấp sơ thẩm đã tự xác lập và giải quyết một quan hệ pháp luật chưa được thụ lý đúng trình tự tố tụng là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 và ông L là căn cứ duy nhất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L đối với hai thửa 407, 429, tuy nhiên cả ông L và ông H3 xác định đều không ký tên trong hợp đồng, về bản chất không hình thành hợp đồng, không làm phát sinh hiệu lực pháp lý nên không phát sinh quyền của ông L đối với hai thửa đất trên nên ông L yêu cầu ông S trả đất và yêu cầu trả tiền thuê đất là không có căn cứ.

Ông S là người trực tiếp sử dụng đất công khai liên tục trong thời gian dài, có đầu tư cải tạo đất vì vậy đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông S, đình chỉ một phần bản án liên quan đến việc chia thừa kế, sửa một phần bản án sơ thẩm công nhận cho ông S được quyền sử dụng hai thửa đất 407, 429.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L trình bày:

Ông S rút lại yêu cầu đòi ông L phải bồi thường tiền công sức giữ gìn, tôn tạo, nâng giá trị đất với số tiền 1.863.666.000 đồng thì ông L cũng đồng ý việc ông S rút lại yêu cầu này. Đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này của ông S.

Án sơ thẩm xác định 2 thửa đất 407, 429 là di sản của cụ B1 để lại và chia di sản thừa kế là không phù hợp vì năm 1998 cụ B1 đã nhờ ông H3 đứng tên quyền sử dụng đất (ông H3 cũng thừa nhận điều này do vượt hạn điền). Sau đó cụ B1 đã cho hai thửa đất này cho ông L nên có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3, bà K1 với ông L. Tuy ông Lưu K2 ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng đây là ý chí của cụ B1. Các người con khác của cụ B1 trong đó có ông S cũng được cụ B1 cho đất bằng hình thức cụ B1 tự đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các con đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi cho đất cho các con thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các con vẫn do cụ B1 cất giữ và cụ B1 cho

các con thuê lại quyền sử dụng đất và trả tiền thuê đất cho cụ B1 hàng năm, cụ B1 có lập sổ ghi chép và các anh em xác định có việc cụ B1 cho ông S thuê đất và trả tiền thuê đất hàng năm. Ông S cũng thừa nhận có trả tiền thuê đất cho cụ B1 hàng năm và lần cuối cùng ông S trả cho cụ B1 số tiền là 108.000.000đồng vào năm 2018.

Như vậy, có căn cứ xác định 2 thửa đất 407, 429 đã được cụ B1 định đoạt cho ông L khi cụ B1 còn sống và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông L xác định 2 thửa đất 407, 429 thuộc quyền sử dụng của ông L và buộc ông S phải trả trả đất cho ông L và trả tiền thuê đất từ năm 2019 đến năm 2025 với số tiền là 375.000.000đồng.

Bà Nguyễn Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: đất là do cụ B1 tạo lập, cụ B1 đã cho đất cho các con bằng hình thức cụ B1 tự làm giấy cho các con đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ B1 cất giữ, đất cụ B1 cho ông S thuê sử dụng và trả tiền thuê đất hàng năm cho cụ B1 để dưỡng già, năm 2019 khi cụ B1 bệnh thì cụ B1 có kêu bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con gồm ông S, ông L, bà và các anh chị của bà, lúc đó bà và các anh em mới biết cụ B1 cho các con những thửa đất nào. Ông S đã được cụ B1 cho 6,7ha đất và cũng đã được cụ B1 làm thủ tục sang tên cho ông S, đến năm 2019 ông S mới được cụ B1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T được cụ B1 cho 2,2 ha, bà H2 được cụ B1 cho 4,9ha, ông L được cụ B1 cho 2,9 ha nay là thửa đất 407, 429, tổng cộng khu này là 9,9ha, nhưng bà T đã tặng cho 2,2ha ông S, bà H2 đã chuyển nhượng 4,9 ha lại cho ông S, còn lại 2 thửa đất 407, 429 là của ông L. Toàn bộ khu đất 9,9ha này cụ B1 cho ông S thuê và trả tiền thuê đất hàng năm từ năm 2005 -2006 đến năm 2018. Năm 2019 cụ B1 bị bệnh thì ông S ngưng không trả tiền thuê đất cho cụ B1, cụ B1 có đòi nhưng ông S hẹn 3 năm sau mới trả, đến năm 2022 cụ B1 chết thì bà T, bà H2, ông L yêu cầu ông S trả tiền thuê đất nhưng ông S không trả, ông S nói không trả tiền thuê đất nhưng có bán thì ông S mua, vì vậy bà H2 mới chuyển nhượng 4,9ha đất cho ông S và bà T tặng 2,2 ha của bà T cho ông S. Phần còn lại trong tổng 9,9ha tại khu này là thửa 407, 429 của ông L. Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông L xác định 2 thửa đất 407, 429 là của ông L.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn L trong thời hạn quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm, 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 tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của ông S thấy rằng:

Đối với yêu cầu của ông S về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3, bà K1 với ông L vô hiệu đã được cấp sơ thẩm chấp nhận nên không xem xét.

Đối với yêu cầu về việc xác định thửa đất 407, 429 thuộc quyền sử dụng của ông L thấy rằng: Ông S cho rằng cụ B1 đã cho ông 2 thửa đất trên cho ông S ông S là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1997, đã làm đê bao khép kín nhưng không

cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi ông S thừa nhận khi còn sống, cụ B1 có cho ông thuê đất và ông trả tiền hàng năm, lần trả tiền sau cùng là năm 2018 với số tiền 108.000.000đồng/10ha đất. Xét thấy, ngoài các thửa 460, 540, 463, 462, 539, 608 với diện tích 67.015m² ông S đứng tên trong giấy đất thì thửa 379, 430 do bà Nguyễn Thị T đứng tên với diện tích 22.305m² và bà T đã làm thủ tục tặng cho cho ông S vào ngày 18/8/2023; thửa 464, 503, 541 do bà Nguyễn Thị H2 đứng tên với diện tích 48.990m², bà H2 đã làm thủ tục tặng cho ông S ngày 24/6/2021 (ông S và bà H2 thống nhất là chuyển nhượng). Điều này thể hiện những tài liệu do ông L cung cấp việc cụ B1 theo dõi sổ sách cho ông S thuê đất hàng năm trong đó có thửa 407, 429 với tổng số tiền 108.000.000đồng/10ha vào năm 2018 là có căn cứ và phù hợp với lời khai của các anh chị em còn lại trong gia đình.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thừa nhận việc tặng cho đất các con do một mình cụ B1 tự làm thủ tục tặng cho, sau đó cụ B1 giữ giấy đất, đến năm 2019 cụ B1 mới giao giấy đất lại cho các con (người được tặng cho), trong đó có ông S cũng được cụ B1 giao giấy đất vào năm 2019, giấy đất ông S đứng tên không bao gồm 2 thửa đất đang tranh chấp. Do đó, ông S yêu cầu công nhận quyền sử dụng 2 thửa đất 407, 429 thuộc quyền sử dụng của ông S là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu của ông S đòi trả tiền công sức giữ gìn, tôn tạo, nâng giá trị đất với số tiền 1.863.666.000đồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông S đã rút lại yêu cầu này và được phía bị đơn đồng ý. Do đó, cần hủy và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

Xét kháng cáo của ông L thấy rằng:

Ông L cho rằng cụ B1 đã cho ông 02 thửa đất 407, 429 thể hiện việc cụ B1 làm thủ tục cho ông đứng tên giấy đất, mặc dù trên thực tế ông Lưu K2 ký tên hợp đồng chuyển nhượng với ông H3, tuy nhiên thời điểm đó, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 với ông L còn có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Tân A1 và Tôn Thọ N2 với ông S (do ông Tân A1 và ông N2 đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho cụ B1, nên cụ B1 tự lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S - hồ sơ cấp giấy đất cho ông S thể hiện). Các biên lai thu phí và lệ phí do ông S cung cấp thể hiện người nộp tiền là ông Nguyễn Hoàng H3 nên ông S biết ông H3 là người đứng tên trong giấy đất.

Cũng như ông S và các người con khác, cụ B1 tự làm thủ tục cấp giấy đất cho ông L và đến năm 2019 thì giao giấy đất lại cho ông L. Do đó, có căn cứ xác định cụ B1 đã tặng cho ông L 2 thửa đất 407, 429 nên ông L yêu cầu công nhận quyền sử dụng 2 thửa đất này cho ông là có căn cứ chấp nhận.

Như đã phân tích trên, xác định 2 thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông L, ông S cũng thừa nhận có trả tiền thuê đất cho cụ B1 đến 2018, từ năm 2019 đến nay thì ngưng nên ông L yêu cầu ông S thanh toán tiền thuê đất là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

Hủy và đình chỉ giải quyết một phần bản án sơ thẩm đối với phần nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện; Không chấp nhận kháng cáo của ông S; Chấp nhận kháng cáo của ông L. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm số

08/2025/DS-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Văn L trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Các đương sự vắng mặt có đơn xin vắng/đã được tổng đạt hợp lệ đến là thứ hai, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông S rút lại yêu cầu khởi kiện về việc đòi ông L phải trả cho ông S công sức giữ gìn, tôn tạo, nâng giá trị đất với số tiền 1.863.666.000đồng, ông L đồng ý với việc rút lại yêu cầu khởi kiện này của ông S. Căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu này của ông S.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn S và kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, xét thấy:

[4.1] Các đương sự trình bày thống nhất nguồn gốc hai thửa đất 407, 429 là của cụ Nguyễn Văn B1 tạo lập. Ông S trình bày đã được cụ B1 cho hai thửa đất này và ông S đã quản lý sử dụng từ năm 1997 đến nay, nhưng ông S không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã được cụ B1 cho 2 thửa đất này. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con cụ B1 đều xác định nguồn gốc 2 thửa đất 407, 429 là do cụ B1 tạo lập và cho ông S thuê từ năm 2005-2006 đến nay và ông S phải trả tiền thuê đất hàng năm cho cụ B1. Tại phiên tòa phúc thẩm ông S cũng thừa nhận có trả tiền thuê đất cho cụ B1 hàng năm, đến năm 2018 ông S trả cho cụ B1 số tiền thuê đất là 108.000.000đồng/10ha đất, trong đó có thửa 407, 429.

[4.2] Xét thấy, các thửa 460, 540, 463, 462, 539, 608, 407, 429 là của cụ B1 tạo lập, nhưng do vượt hạn điền nên cụ B1 nhờ ông Nguyễn Hoàng H3, Trương Tân A1 và Tôn Thọ K3 đứng tên dùng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 9,9ha và ông A1, ông K3, ông H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 29/4/1998 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ B1 cất giữ. Đến năm 2013 cụ B1 phân chia các thửa đất trên cho các con nên trong cùng ngày 17/12/2013 Ủy ban nhân dân xã T đã chứng thực các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A1, ông K3, ông H3 với các con của cụ B1 gồm ông S, bà H2, bà T, ông L đối với các thửa đất trên. Tất cả các hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã T, huyện V chứng thực trong cùng ngày 17/12/2013 (bút lục 201 đến 204, 217, 218, 370, 371). Trên cơ sở các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông S, bà T, bà H2, ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 25/01/2014 đối với các thửa đất trên.

[4.3] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự kể cả ông S đều thừa nhận đất của cụ B1 tạo lập và cụ B1 muốn cho đất cho ai và cho mỗi người bao nhiêu đều do cụ B1 định đoạt và tự đi làm giấy cho các con đứng tên quyền sử dụng đất và cụ B1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con vào năm 2019, khi được cụ B1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các con mới biết được cụ B1 cho các con bao nhiêu đất và vị trí đất ở đâu. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3 và ông L đối với 2 thửa đất 407, 429 không phải là chữ ký của ông H3 và ông L, tương tự như vậy các giao dịch chuyển nhượng quyền

sử dụng đất đối với các thửa đất 460, 540, 463, 462, 539, 608 cũng không phải chữ ký của ông A1, ông K3, bà H2, bà T, ông S. Nhưng ông S, bà H2, bà T vẫn thừa nhận các giao dịch này và được công nhận quyền sử dụng đất từ các giao dịch này. Riêng ông S lại không thừa nhận giao dịch giữa ông H3 và ông L và yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với giao dịch này, xét thấy đây là điều không công bằng và không phù hợp với ý chí của cụ B1 về việc định đoạt, phân chia quyền sử dụng đất cho các con.

[4.4] Ông S được ông B1 phân chia đất và giao giấy đất do ông S đứng tên vào năm 2019 nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S không có 2 thửa đất 407, 429 nên có căn cứ xác định cụ Ba không cho ông S 2 thửa đất 407, 429. Hai thửa đất 407, 429 do ông L đứng tên quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất đối với thửa 407, 429 đã được cụ B1 cho ông L và chính cụ B1 đã lập thủ tục để ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông L được cụ B1 giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019 cùng thời điểm với ông S, bà T, bà H2 và các người khác trong gia đình. Do đó, không cần thiết phải tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3, bà K1 với ông L được chứng thực ngày 17/12/2013.

[4.5] Từ những nhận định trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S về việc xác định hai thửa đất 407, 429 thuộc quyền sử dụng của ông S. Chấp nhận kháng cáo của ông L xác định quyền sử dụng đất thửa 407, 429 thuộc quyền sử dụng đất của ông L.

[4.6] Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà Hoa, bà T, ông L và các người con khác được cấp vào năm 2014 nhưng toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ B1 giữ và hàng năm các con phải trả tiền thuê đất cho cụ B1 tức là cụ B1 chưa chuyển giao quyền sử dụng đất trên thực tế cho các con. Ông S cũng thừa nhận hàng năm có trả tiền thuê đất cho cụ B1 và lần cuối cùng ông S trả tiền thuê đất cho cụ B1 là năm 2018 với số tiền 108.000.000đồng/năm/10ha đất, tức mỗi ha là 10.800.000đồng/năm.

[4.7] Như trên đã phân tích cụ Ba chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con vào năm 2019 tức là quyền sử dụng đất được chuyển giao thực tế cho các con vào năm 2019. Tuy nhiên, ông S không giao đất cho ông L và cũng không trả tiền thuê đất hàng năm mà tiếp tục chiếm dụng đất của ông L sử dụng từ năm 2019 đến nay. Do đó, ông L yêu cầu ông S phải trả tiền thuê đất là có căn cứ. Ông S thừa năm 2018 ông trả tiền thuê đất mỗi ha là 10.800.000đồng/năm, từ năm 2019 đến nay ông S không trả tiền thuê đất nữa. Như vậy, từ năm 2019 đến năm 2025 là 7 năm, số tiền thuê đất ông S phải trả cho ông L là: 7 năm x 10.800.000đồng/năm/1ha x 3ha = 226.800.000đồng. Do đó, buộc ông S phải trả cho ông L số tiền thuê đất đến năm 2025 là 226.800.000đồng.

[4.8] Từ những phân tích và nhận định trên chấp nhận kháng cáo của ông L, không chấp nhận kháng cáo của ông S, chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: ông S, ông L được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi theo Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Về chi phí tố tụng tổng cộng là 6.346.000đồng, ông S phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, ông S đã nộp đủ và chi xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 308, Điều 309, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn S về việc đòi ông Nguyễn Văn L phải trả tiền công sức giữ gìn, tôn tạo, nâng giá trị đất với số tiền 1.863.666.000đồng.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S;
2. Chấp kháng cáo của ông Nguyễn Văn L;
3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Tây Ninh.

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 228, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 609, 611, 612, 613, 623, 649, 650, 651 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 7 Điều 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng H3, bà Nguyễn Thị K1 với ông Nguyễn Văn L do Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 17/12/2013 đối với diện tích 29.582m² đất lúa tại thửa 429, 407 tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu xác định diện tích 29.608,9m² đất tại thửa 429, 407 thuộc quyền sử dụng của ông S.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng thửa đất. Xác định diện tích 29.582m² đất lúa tại thửa 429, 407 tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L.

4. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Kim L1 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn L diện tích 29.582m² đất lúa tại thửa 429, 407 tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện V, tỉnh Long An.

5. Buộc ông Nguyễn Văn S phải trả cho ông Nguyễn Văn L tiền thuê quyền sử dụng đất từ năm 2019 đến năm 2025 với số tiền là 226.800.000đồng.

6. Về chi phí tố tụng tổng cộng là 6.346.000đồng, ông Nguyễn Văn S phải chịu toàn bộ, ông S đã nộp đủ và chi xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn L được miễn.

8. Về hướng dẫn thi hành án: 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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Khu vực 9 –Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc