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

Bản án số: 968/2026/DS-PT
Ngày: 29-7-2026
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và thừa kế.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thanh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Phương

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa*:* Ông Lê Ngọc Khánh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong các ngày 22 và 29 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 425/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2026 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và thừa kế*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2026/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 337/2026/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Quốc B, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số A, khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2024). (Vắng mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Văn Thị Đ, sinh năm 1946; Địa chỉ: Ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Bà Đoàn Thị Phương D, sinh năm 1969; Địa chỉ liên hệ: Số A, đường N, phường L, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 21/6/2024). (Có mặt)

2.2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Phan Thị Hồng H1, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số D ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 28/10/2025). (Có mặt)

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

3.1. Văn phòng C.

Địa chỉ: Số B, Quốc lộ E Ấp C, trung tâm thương mại K1, xã C, tỉnh Tây Ninh. (Xin vắng mặt)

3.2. Bà Phạm Thị Kim T1, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

Người đại diện ủy quyền của bà T1: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1971; Địa chỉ: A, khu phố T, phường L, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 11/12/2024). (Vắng mặt)

3.3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh.

3.4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số D ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện ủy quyền của ông N và ông T2: Bà Trần Thị Ngọc H2, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp L, xã H, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2024). (Xin vắng mặt)

3.5. Ông Trần Văn H3, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số D Ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh. (Xin vắng mặt)

3.6. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số A ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh. (Xin vắng mặt)

3.7. Ông Trần Phúc H4, sinh năm 2002; Địa chỉ: Ấp A, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

3.8. Bà Phan Thị Hồng H1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số D ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện các ngày 11/4/2024, 22/5/2024, 27/10/2025 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Huỳnh Quốc B có nội dung:

Ngày 19/8/1995, cha ông B là ông Huỳnh Văn H5 mua diện tích đất và căn nhà của ông Lê Văn S, sinh năm 1942, ngụ tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) với số vàng là 6 chỉ vàng 24K (hiện nay là khu A, diện tích 87m² theo mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025). Cha ông đã cho ông cất nhà ở ổn định trên diện tích đất này từ năm 1995 đến nay, không ai tranh chấp. Khi mua bán với ông S, ông H5 có làm giấy tay và có nhiều người làm chứng. Đến năm 2004, ông B tiến hành xây nhà cấp 4 như hiện nay. Vào năm 2004, bà Văn Thị Đ và con trai là anh Nguyễn Văn H có bán cho ông một phần diện tích đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, loại đất ở tại nông thôn với diện tích khoảng 160m², phía sau phần đất mà cha ông đã mua của ông S trước đây, với chiều ngang 5,5m, chiều dài hết ranh đất khoảng 30m với giá 3.500.000 đồng, ông đã trả tiền đủ, phần đất này tiếp giáp với phía sau phần đất gia đình ông mua của ông S vào năm 1995. Khi mua bán có làm giấy tay mua bán ngày 01/3/2004, hiện nay ông xác định là Khu B, diện tích 73,9m^2, theo mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025.

Năm 2010, bà Văn Thị Đ đã kê khai đăng ký đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 03, diện tích 309,3m² và bà Đ được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2010 trong đó có phần đất cha ông B đã mua của ông Lê Văn S (khu A, diện tích 87m² mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025) làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đ và ông H, ông đã nhiều lần yêu cầu bà Đ thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông nhưng bà Đ không thực hiện. Vào năm 2013, bà Đ có khiếu nại về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra Ủy ban nhân dân xã và được hòa giải vào ngày 08/8/2023, bà Đ có thừa nhận đã chuyển nhượng cho gia đình ông phần đất tiếp giáp phía sau ngang 5,5m chiều dài hết đất, khi nào bà Đ thực hiện thủ tục chuyển nhượng xong thì bà T1 (vợ ông B) sẽ cho thêm bà Đ số tiền 6.500.000 đồng, đây là số tiền cho thêm không phải tiền chuyển nhượng nhưng đến nay bà Đ vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất mà lại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị Đ cho ông Nguyễn Văn H đối với diện tích 160,9m², loại đất ONT, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) tại Hợp đồng công chứng số 3577, quyển số 02TP/CC-SCC do Văn phòng C lập ngày 31/7/2020 (gồm Khu A và Khu B theo mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2004 giữa ông Huỳnh Quốc B với bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H đối với một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, chiều ngang 5,5m, chiều dài từ đầu đến cuối thửa đất số 22, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 73,9m^2 (Khu B theo mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025) có hiệu lực pháp luật để ông B được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất.

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Quốc B đối với một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, diện tích 87m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh thuộc khu A theo mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025.

Đối với yêu cầu chia thừa kế của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T2 yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của ông Nguyễn Văn H6 (sinh năm 1945, chết năm 1974) là chồng của bà Văn Thị Đ: Do ông H6 chết năm 1974 đến nay đã quá 30 năm là hết thời hiệu khởi kiện theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông N và ông T2.

Bị đơn bà Văn Thị Đ do bà Đoàn Thị Phương D trình bày có nội dung:

Đối với Khu A diện tích 87m^2 thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, tại xã L, huyện C, bà Đ đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997, nguồn gốc đất này là của gia đình bà Đ sử dụng cha truyền con nối, ông bà để lại cho cha mẹ của bà Đ, cha mẹ cho lại vợ chồng bà Đ từ năm 1969. Khoảng năm 1990, bà Đ cho ông T3 Khỏe cất nhà lá vách cây tạp ở nhờ trên đất của bà Đ ngang khoảng 5,5m, dài khoảng 15m giáp đường đi hướng ra kênh sau đó bà Đ không cho ông Tám K ở nữa thì có bà Nguyễn Thị L vô căn nhà lá mà bà Đ cho ông Tám K ở nhờ (bà L nói ông T3 Khỏe bán xác căn nhà lá cho bà L), bà Đ phản đối không cho bà L ở, thì bà L bỏ đi, sau khi bà L bỏ đi thì ông Lê Văn S vào ở, bà Đ cũng không cho ông S ở trên đất của bà Đ thì đến khoảng năm 1995 ông S bỏ đi không ở nữa, căn nhà lá này bà Đ để trống không cho ai ở nữa. Năm 2004, bà Đ bán cho vợ chồng ông B phần đất phía sau (Khu B), còn phần đất phía trước (khu A) có căn nhà lá của ông S thì bà Đ để trống không bán, không cho ai ở. Việc ông B cho rằng ông Huỳnh Văn H5 (cha ông B) mua đất (khu A) của ông S là sai chủ thể vì ông S không phải là chủ đất mà chỉ là người ở nhờ trên đất của bà Đ, nên giao dịch giữa ông S và ông H5 là không hợp pháp, nếu ông B có kiện thì kiện ông S là người bán đất trái pháp luật cho gia đình ông B. Mặt khác, nếu ông Huỳnh Văn H5 (cha ông B) mua đất này từ năm 1995, vậy tại sao từ trước đến nay ông H5 (cha ông B) không xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị đưa ông S tham gia vụ án để lấy lời khai, cần thiết có thể đối chất với bà Đ về nguồn gốc sử dụng đất.

Đối với thời gian xây dựng căn nhà tại khu A năm 2003 và căn nhà tại khu B xây dựng năm 2004 (các khu theo mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025) là không đúng. Vì vào năm 2013, vợ chồng bà T1, ông B chưa trả hết tiền mua phần đất 5,5m x 22m cho bà Đ mà cất nhà kiên cố bà Đ không đồng ý nên bà Đ thưa lên UBND xã L, huyện C đòi tiền (Biên bản hòa giải thành của UBND xã L, huyện C ngày 08/8/2013), do đó, bà Đ mới xác định được mốc thời gian xây dựng căn nhà tại khu B là vào năm 2013 chứ không phải năm 2004. Đối với căn nhà

tại khu A (được xây hai lần): lần 1 khoảng năm 2013 (hiện là nhà trên) dài khoảng 7m, ngang 5,5m xây nối liền với căn nhà phía sau khu B xây gần thời điểm bà Đ thưa lên Ủy ban xã L, huyện C năm 2013 để đòi tiền bán đất còn thiếu, khi bà Đ phát hiện ông B chiếm đất (khu A) xây nhà bà Đ ngăn cản không được vì lúc đó 03 con trai bà đều đi tàu không có ở nhà, bà đi bán từ sáng sớm đến chiều mới về, ông B xây nhà bà không hay, bà ở nhà đơn thân nên ngăn cản không được, nhưng bà Đ có thưa lên Ủy ban nhân dân xã L, huyện C nhưng xã không giải quyết vì cho rằng tranh chấp liên quan đến mua bán đất không phải thẩm quyền của xã, lúc đó bà Đ nghèo không có tiền để kiện ra tòa nên hai bên cứ lằng nhằng mắng chửi nhau hoài, kéo dài đến năm 2023 thì ông B lại xây lấn chiếm thêm phần đất phía trước, xây tiếp sân xi măng dài khoảng 8-9m, mái nhà tiền chế và làm hàng rào bê tông kiên cố, lúc này con bà Đ là ông H đứng tên chủ sử dụng thửa 22 mới thưa lên xã nhưng hòa giải không thành. Đối với Giấy chứng nhận bán đất ruộng sau nhà bà Đ đang cư ngụ đề ngày 02/3/2004 do bên nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, bà Đ không đồng ý vì nội dung trong giấy bán đất do ông B ghi là không đúng (không ghi số thửa đất chuyển nhượng, tờ bản đồ, vị trí thửa đất, chiều dài thửa đất cũng ghi sai, vì từ năm 1997 bà Đ đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, bà biết rõ số thửa cũ là 557 (sau này đổi thành thửa 22), chiều dài hết thửa đất là 37,01m và 36,07m chứ không phải 30m như đã ghi trong giấy bán đất). Việc lập giấy mua bán đất giữa bà Đ và ông B trước đây không có mời ai làm chứng nhưng trong giấy bán đất ngày 02/3/2004 lại có thêm 2 người làm chứng và có thêm xác nhận của T4 ấp sau thời điểm lập giấy bán đất là không chính xác. Bà Đ hoàn toàn không chứng kiến, không biết gì về sự việc này.

Nay bà Đ yêu cầu Tòa án xem xét các vấn đề sau: Đề nghị Tòa án xem xét đưa ông Lê Văn S tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng để lấy lời khai của ông S làm rõ nguồn gốc đất thuộc khu A, diện tích 87m², thuộc thửa 22 theo mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025, nhưng nay ông S đã chết nhưng trước khi ông S chết thì bà có đến nói chuyện với ông S và ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà Đ với ông S thì ông S cũng chỉ xác định bán xác nhà cho gia đình ông B chứ không bán đất.

Bà Văn Thị Đ yêu cầu phản tố như sau: Buộc ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 tháo dỡ nhà trả lại phần đất có diện tích 5,5m x15m = 82,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh). Hiện nay, bà xác định là khu A, diện tích 87m^2 (theo mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025). Buộc ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả cho bà Đ số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng tương đương 1/3 giá trị của hợp đồng.

Tại phiên tòa, bà Đ thống nhất phần đất chuyển nhượng cho ông B và bà T1 vào năm 2004 là khu B diện tích 73.9m^2, bà thống nhất với mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu

vực C duyệt ngày 12/9/2025 và chứng thư thẩm định giá số 040/2024/1675.CNLA ngày 29/10/2024 của Công ty Cổ phần T7 và yêu cầu cầu ông B và bà T1 trả tiếp 1/3 số tiền chuyển nhượng giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 040/2024/1675.CNLA ngày 29/10/2024 là 416.057.000 đồng x 1/3 = 138.685.600 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N yêu cầu được nhận một kỷ phần thừa kế của ông Nguyễn Văn H6 trong khối tài sản chung với bà Văn Thị Đ là giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 22 tờ bản đồ số 3 gồm Khu A, Khu B và Khu C tổng giá trị là 766.523.500 + 905.867.000 = 1.672.930.500/2/5 = 167.239.000 đồng thì bà đồng ý.

Ông Nguyễn Văn H do bà Phan Thị Hồng H1 đại diện trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà D và bà H1 trình bày bổ sung như sau:

Đối với yêu cầu chia thừa kế của ông Nguyễn Văn N thì ông Nguyễn Văn H đồng ý liên đới cùng bà Văn Thị Đ chia thừa kế cho ông N số tiền 167.239.000 đồng.

Ông H rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán tiếp 1/3 số tiền chuyển nhượng vì khi chuyển nhượng cho ông B thì quyền sử dụng đất là của bà Đ nên để một mình bà Đ khởi kiện, số tiền chuyển nhượng không liên quan đến ông H. Ông H chỉ có yêu cầu ông B trả lại đất phần đất thuộc khu A, diện tích 87m^2, mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T2 do bà Trần Thị Ngọc H2 đại diện trình bày có nội dung:

Bà đại diện cho ông Nguyễn Văn T2 đề nghị rút toàn bộ yêu cầu độc lập của ông T2.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N bà trình bày như sau: Cha mẹ ông N và ông T2 là ông Nguyễn Văn H6, sinh năm 1945 (chết năm 1974), mẹ là bà Văn Thị Đ, có đăng ký kết hôn năm 1969. Cha, mẹ có 04 con chung, cụ thể: 1. Nguyễn Văn N, sinh năm 1969; 2. Nguyễn Thị B1, sinh năm 1970 (chết năm 2024); 3. Nguyễn Văn T2, sinh năm 1972; 4. Nguyễn Văn H, sinh năm 1975. Trong đó, Nguyễn Thị B1 chết năm 2024, có 03 người con là Trần Văn H3, sinh năm 1990; Trần Thị N1, sinh năm 1993; Trần Phúc H4, sinh năm 2002. Ông H6 và bà Đ không có con riêng, con nuôi nào khác; ông, bà nội (cha, mẹ của ông H6) cũng đã chết. Tài sản chung của ông H6 và bà Đ có được trong thời kỳ hôn nhân là: thửa đất thổ ngang khoảng 12m, dài hơn 37m, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh), trên đất có cất sẵn căn nhà lá được ông, bà ngoại (cha, mẹ của bà Đ) cho vào khoảng năm 1969. Năm 1974, ông H6 chết không để lại di chúc. Tài sản ông H6 để lại trong khối tài sản chung giữa bà Đ và ông H6 là mảnh đất thổ ngang khoảng 12m, dài hơn 37m, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) kể trên. Năm 1997, tài sản chung của bà Đ và ông H6 là phần đất ông, bà ngoại cho kể trên được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho bà Văn Thị Đ đứng tên, có số thửa cũ là 557, diện tích 357m², loại đất thổ, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh). Năm 2010, thửa 557 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sửa thành thửa 22, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, diện tích 309,3m², tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) do bà Văn Thị Đ đứng tên. Khi ông, bà ngoại cho cha, mẹ đất đã có sẵn căn nhà lá. Sau khi cha chết, thì đến năm 1981, bà Đ tháo dỡ nhà lá xây lại thành nhà ngói, vách cây, đến năm 2016, sửa chữa lại thành nhà mái tole, vách tường, nền gạch bông như hiện nay.

Khi ông Huỳnh Quốc B khởi kiện, bà Đ và ông H mới biết rõ sự việc như sau: Năm 2004, bà Đ và ông H chuyển nhượng một phần thửa 557 cho vợ chồng ông Huỳnh Quốc B mà không có sự đồng ý của ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị B1. Do ông T2 và ông N ở riêng, nên không biết việc chuyển nhượng này. Bà Đ và ông H từ trước đến nay luôn giấu giếm không cho biết việc chuyển nhượng phần đất phía sau của thửa 557 cũ dài khoảng 20m x ngang trước 5,5m cho vợ chồng ông B (lúc đó thửa 557 cũ có chiều dài hai cạnh thửa đất lần lượt là 37,01m và 36,07m).

Năm 2020, bà Đ lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa 22 cho con trai là ông Nguyễn Văn H do Văn phòng C1 công chứng ngày 31/07/2020, ông T2 và ông N cũng không biết.

Nay, thấy rằng thửa 22 là tài sản chung hợp nhất của cha, mẹ trong thời kỳ hôn nhân. Trong đó, tài sản của cha các ông trong khối tài sản chung với bà Đ là một phần thửa 22. Khi chết, ông H6 không để lại di chúc nên phần di sản của ông H6 đã trở thành tài sản chung chưa phân chia của bà Đ và 04 anh em các ông. Năm 2004, bà Đ và ông Nguyễn Văn H tự chuyển nhượng một phần thửa 22 cho ông B và bà T1 nhưng không hỏi ý kiến của các ông mà tự ý định đoạt là không đúng. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng này không được công chứng, chứng thực là không tuân thủ về hình thức. Bên cạnh đó, hợp đồng tặng cho thửa 22 giữa bà Đ và ông Nguyễn Văn H cũng không có ý kiến của các ông.

Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện bà Đ và đại diện ông H đồng ý chia di sản thừa kế cho ông N nên ông Nguyễn Văn N chỉ còn yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn H6 để lại đối với thửa 22, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, diện tích 309,3m², tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh), diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 296.4m² theo mảnh trích đo. Ông N yêu cầu được nhận giá trị là 167.300.000 đồng.

Do bà Đ và ông H đã đồng ý chia di sản thừa kế cho ông N nên ông N rút các yêu cầu khởi kiện gồm: Yêu cầu Tòa án xác định thửa 22, tờ bản đồ số 03, loại đất ONT, diện tích 309,3m², tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bà Văn Thị Đ và chồng là ông Nguyễn Văn H6 (sinh năm 1945, chết năm 1974); Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2004 giữa ông Huỳnh Quốc B với bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H đối với một phần thửa 22 (ngang khoảng 5,5m x dài khoảng 20m), tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An

(nay là xã L, tỉnh Tây Ninh); Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 22 kể trên giữa bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H do Văn phòng C1 công chứng ngày 31/07/2020.

Bà đồng ý với mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025 và Chứng thư thẩm định giá số 040/2024/1675.CNLA ngày 29/10/2024 của Công ty Cổ phần T7 và Chứng thư thẩm định giá số 040/2025/3636.CNLA ngày 30/9/2026 làm giá trị giải quyết chia thừa kế và ông N đồng ý chịu tiền chi phí tố tụng đo đạc và định giá lần 2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn H3, bà Trần Thị N1, ông Trần Phúc H4 vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Các ông bà là con của bà Nguyễn Thị B1 (sinh năm 1970, chết năm 2024), bà B1 là con của bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H6, nên các ông bà gọi bà Đ là bà ngoại. Các ông bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T2. Các ông bà xác định không yêu cầu giải quyết thừa kế trong vụ án này, đề nghị giao phần di sản nếu bà B1 được hưởng cho bà Văn Thị Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày tại văn bản số 64/CV ngày 04/12/2024: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/7/2020, số công chứng 3577, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Văn Thị Đ với ông Nguyễn Văn H được thực hiện trên cơ sở tự nguyện giữa các bên tham gia giao dịch và tiến hành theo đúng trình tự pháp luật quy định nên chúng tôi không đồng ý hủy hợp đồng này. Nếu nguyên đơn chứng minh được yêu cầu của mình là có căn cứ hoặc các bên có sự thỏa thuận với nhau thì do Tòa án xem xét quyết định và việc vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho nói trên không phải do lỗi của Văn phòng. Đối với việc tham gia hòa giải và xét xử các phiên tòa (nếu có), Văn phòng C yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2026/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn ông Huỳnh Quốc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim T1.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 về tranh chấp chia di sản thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, xác định tài sản chung đối với bị đơn bà Văn Thị Đ, ông Nguyễn Văn H.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, xác định tài sản chung đối với bị đơn bà Văn Thị Đ, ông Nguyễn Văn H

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quốc B với bị đơn bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H.

T5 vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị Đ cho ông Nguyễn Văn H diện tích 160,9m², loại đất ONT, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) tại Hợp đồng công chứng số 3577, quyển số 02TP/CC-SCC do Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C1) lập ngày 31/7/2020 (gồm Khu A và Khu B).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2004 giữa ông Huỳnh Quốc B với bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H đối với một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 73,9m^2 (Khu B) có hiệu lực pháp luật để ông B được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Quốc B đối với một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3 diện tích 87m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C xã L, tỉnh Tây Ninh (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) thuộc khu A theo mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/9/2025.

Ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc khu A và khu B theo mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/9/2025.

Ông Nguyễn Văn H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3 loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C xã L, tỉnh Tây Ninh.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Văn Thị Đ.

Buộc ông Huỳnh Quốc B và bà Nguyễn Thị Kim T6 trả cho bà Văn Thị Đ số tiền 138.685.600 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 trả lại một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3 diện tích 87m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C xã L, tỉnh Tây Ninh thuộc khu A theo mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/9/2025.

7. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn N với bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H. Bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm chia di sản thừa kế cho ông Nguyễn Văn N số tiền 167.230.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền, thời hạn

kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 09/3/2026, nguyên đơn là ông Huỳnh Quốc B kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm cải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bà Đ, ông H. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B.

Ngày 10/3/2026, bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Văn Thị Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm cải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không công nhận khu A, diện tích 87m^2 thuộc thửa đất số 22 cho ông B mà chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H, không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Quốc B. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2026/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: Văn phòng C và các ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn T2, Trần Văn H3, Trần Thị N1, Trần Phúc H4, Phan Thị Hồng H1 vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện ông Huỳnh Quốc B yêu cầu: Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị Đ cho ông Nguyễn Văn H đối với diện tích 160,9m², loại đất ONT, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) theo Hợp đồng công chứng do Văn phòng C lập ngày 31/7/2020; Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2004 giữa ông Huỳnh Quốc B với bà Văn Thị Đ và

ông Nguyễn Văn H đối với một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, chiều ngang 5,5m, chiều dài từ đầu đến cuối thửa đất số 22, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 73,9m^2; Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Quốc B đối với một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, diện tích 87m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh.

Bà Văn Thị Đ, ông Nguyễn Văn H có yêu cầu phản tố: Buộc ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 tháo dỡ nhà trả lại phần đất có diện tích khoản 5,5m x15m = 82,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh). Buộc ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 trả số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng tương đương 1/3 giá trị của hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Do ông Nguyễn Văn H rút một phần yêu cầu phản tố về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn ông Huỳnh Quốc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim T1; Ông Nguyễn Văn T2 rút toàn bộ yêu cầu độc lập về tranh chấp chia di sản thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, xác định tài sản chung đối với bị đơn bà Văn Thị Đ, ông Nguyễn Văn H. Ông Nguyễn Văn N rút một phần yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, xác định tài sản chung đối với bị đơn bà Văn Thị Đ, ông Nguyễn Văn H nên cấp sơ thẩm đình chỉ các yêu cầu của các ông bà trên là có căn cứ.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, thấy rằng:

[5.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Quốc B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2004 giữa ông B với bà Đ, ông H đối với một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 73,9m^2 (Khu B của Mảnh trích đo) có hiệu lực pháp luật để ông B được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Văn Thị Đ yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng được xác định theo đơn khởi kiện tạm tính là 50.000.000 đồng, theo chứng thư thẩm định giá và tại phiên tòa xác định tổng giá trị quyền sử dụng đất là 416.057.000 đồng 1/3 giá trị tương đương là 138.685.600 đồng, thấy rằng:

[5.1.1] Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên toà hôm nay, ông B và bà Đ, ông H trình bày thống nhất nội dung: Năm 2004, bà Đ, ông H chuyển nhượng cho ông B một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, được xác định hiện nay là Khu B, diện tích 73,9m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2

do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025. Sau khi chuyển nhượng bà Đ, ông H đã giao đất cho ông Bảo quản L1, sử dụng đến nay. Như vậy, có cơ sở xác định bà Đ, ông H đã chuyển nhượng cho ông B 01 phần thửa đất nêu trên.

[5.1.2] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Ông B cho rằng giá chuyển nhượng 01 phần thửa đất nêu trên là 3.500.000 đồng, sau khi ký hợp đồng thì ông B đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Đ. Bà Đ và ông H cho rằng giá chuyển nhượng 01 phần thửa đất nêu trên là 3.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì phía ông B mới trả được số tiền 2.000.0000 đồng, còn lại 1.000.000 đồng đến nay ông B vẫn chưa thanh toán, thấy rằng: Ông B không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã trả cho bà Đ, ông H số tiền 3.500.000 đồng. Ông Đ, ông H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã nhận từ ông B số tiền 2.000.000 đồng. Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) ngày 08/8/2013, các bên đã thoả thuận bà T1 (vợ ông B) đồng ý trả cho bà Đ số tiền 6.500.000 đồng nhưng với điều kiện bà Đ phải lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Như vậy, nội dung biên bản trên chỉ thể hiện nếu bà Đ lập thủ tục chuyển nhượng cho ông B thửa đất trên thì bà T1 hỗ trợ cho bà Đ số tiền 6.500.000 đồng. Do đó, căn cứ vào biên bản hoà giải trên chưa đủ căn cứ để xác định sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông B và bà T1 chưa thanh toán hết số tiền chuyển nhượng cho bà Đ. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng thì bà Đ, ông H giao đất cho ông Bảo quản L1, sử dụng ổn định đến nay nhưng bà Đ, ông H không có ý kiến gì về việc giao nhận tiền (ngoài lần hoà giải ngày 08/8/2013 thì bà Đ, ông H cho rằng mới nhận 2.000.000 đồng từ ông B). Khi ông B khởi kiện thì bà Đ, ông H mới trình bày là đã nhận của ông B 2.000.000 đồng. Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định ông B đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 01 phần thửa đất nêu trên cho bà Đ, ông H. Cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản hoà giải ngày 08/8/2018 cho rằng ông B chỉ thanh toán cho bà Đ, ông H 2/3 giá trị của hợp đồng là chưa phù hợp.

[5.1.3] Về hình thức của hợp đồng: Ông B và bà Đ, ông H đều thừa nhận khi chuyển nhượng các bên làm hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản, ông B cung cấp hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay thể hiện ngày 01/03/2004, bà Đ và ông H cho rằng không phải hợp đồng này nhưng bà Đ, ông H không cung cấp được hợp đồng nào khác. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận khi chuyển nhượng có lập hợp đồng bằng giấy viết tay. Thời điểm chuyển nhượng thì bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 27/6/1997 là thửa đất số 557, hiện nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 2 nhưng hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vi phạm về mặt hình thức về công chứng, chứng thực hợp đồng. Tuy nhiên, bà Đ và ông H đã giao đất cho ông Bảo quản L1 sử dụng và ông B đã thanh toán giá trị của hợp đồng nên căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng đủ điều kiện để công nhận hiệu lực pháp luật.

[5.1.4] Đối với yêu cầu phản tố của bà Đ yêu cầu ông B và bà T1 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng thanh toán tiếp số tiền chuyển nhượng, thấy rằng: Như phân tích ở trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng có đủ điều kiện để

công nhận hiệu lực và ông B, bà T1 đã thanh toán xong giá trị của hợp đồng cho bà Đ, ông H nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ, ông H.

[6.] Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông B đối với một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3 diện tích 87m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh thuộc khu A mảnh trích đo địa chính số 55-2025 của Công ty TNHH K2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C duyệt ngày 12/9/2025 và yêu cầu phản tố của bà Đ, ông H yêu cầu ông B và bà T1 trả lại phần đất này thấy rằng:

[6.1] Ngày 27/6/1997, bà Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 5, diện tích 350m^2, khi cấp không tiến hành đo đạc thực tế. Ngày 31/12/2010, bà Đ được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, diện tích 309m^2. Bà Đ cho rằng đối với khu A diện tích 87m^2 có nguồn gốc là do ông bà để lại cho cha mẹ, cha mẹ cho lại vợ chồng bà Đ từ năm 1969. Khoảng năm 1990, bà Đ cho ông T3 Khỏe cất nhà lá vách cây tạp ở nhờ trên đất của bà ngang khoảng 5,5m, dài khoảng 15m giáp đường đi hướng ra kênh. Sau đó bà Đ không cho ông Tám K ở nữa thì có bà Trần Thị L2 vô căn nhà lá mà bà cho ông Tám K ở nhờ (bà L2 nói ông T3 Khỏe bán xác căn nhà lá cho bà L2). Bà Đ phản đối không cho bà L2 ở, thì bà L2 bỏ đi. Sau khi bà L2 bỏ đi thì ông Lê Văn S vô ở, bà Đ cũng không cho ông S ở trên đất của bà thì khoảng năm 1995, ông S bỏ đi không ở nữa, căn nhà lá này bà Đ để trống không cho ai ở nữa, thấy rằng: Bà Đ thừa nhận năm 1990 bà cho ông Tám K ở trên phần đất này trước khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1997. Tại biên bản ghi lời khai ngày 12/12/2025 của Tòa án đối với bà Trần Thị L2, bà L2 cũng thừa nhận vào khoảng năm 1993, bà có mua một căn nhà lá của ông Tám K và ở đó khoảng 01 năm thì bà bán lại cho ông Lê Văn S, sau đó ông Lê Văn S tiếp tục chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn H5. Ngoài ra, bị đơn là bà Văn Thị Đ cung cấp một bản tường trình nội dung xác định đoạn ghi âm của ông Lê Văn S trước khi chết ông S cũng thừa nhận bán cho ông Huỳnh Quốc B một căn nhà mà không bán đất. Tuy nhiên theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2024 thì trên phần đất tranh chấp Khu A hiện nay là một căn nhà cấp 4 do ông Huỳnh Quốc B xây dựng. Đồng thời những người liên quan đến việc chuyển nhượng phần đất này gồm ông Lê Văn S và bà Trần Thị L2 đều xác định khi chuyển nhượng thì trên đất đã có nhà chứ không phải đất trống từ năm 1995 đến nay như lời trình bày của bà Đ. Như vậy có căn cứ xác định phần đất tranh chấp này gia đình ông B đã quản lý sử dụng từ khoảng năm 1995 đến nay trước khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Do đó việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ bao gồm cả phần đất ông Huỳnh Quốc B đang quản lý sử dụng là không đúng đối tượng.

[6.2] Đối với các lời trình bày của ông Trần Văn Á (tên thường gọi là Tám K), bà Trần Thị L2, ông S cho rằng: Diện tích đất tranh chấp là của bà Đ, các ông bà chỉ mượn để cất nhà ở. Các ông bà chỉ bán nhà chứ không bán đất. Xét thấy, đây chỉ là lời trình bày một phía của các ông bà trên. Các ông bà trên không có chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình nên lời trình bày của các ông bà trên không có

căn cứ. Từ những phân tích trên có cơ sở xác định ông Huỳnh Quốc B khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với khu A là có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi lại quyền sử dụng đất của bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H.

[7] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B yêu cầu: Vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đ cho ông H diện tích 160,9m², loại đất ONT, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) tại hợp đồng công chứng số 3577, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C1) lập ngày 31/7/2020 (gồm Khu A và Khu B), thấy rằng: Như nhận định ở trên, do yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu B và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với khu A của ông B được chấp nhận. Do đó, việc bà Đ lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H đối với khu A và khu B là vô hiệu do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B.

[8] Từ những phân tích trên chấp nhận kháng cáo của ông B; Không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, ông H; Không chấp nhận quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa; Sửa bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

[9.1] Yêu cầu kháng cáo của ông H, bà Đ không được chấp nhận nên ông H, bà Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

[9.2] Yêu cầu kháng cáo của ông B được chấp nhận nên ông B không phải chịu án phí phúc thẩm.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Quốc B; Không chấp nhận kháng cáo của bà Văn Thị Đ, ông Nguyễn Văn H.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 48/2026/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 3, khoản 5, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 246, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 42 Điều 3, Điều 26, Điều 235, Điều 236 của Luật đất đai năm 2024.

Căn cứ vào Điều 129, Điều 166, Điều 175, khoản 1 Điều 176; Điều 429, Điều 649, Điều 650, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 12, Điều 14, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Văn H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn là ông Huỳnh Quốc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Kim T1.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 về tranh chấp chia di sản thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, xác định tài sản chung đối với bị đơn là bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, xác định tài sản chung đối với bị đơn là bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Huỳnh Quốc B với bị đơn là bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H.

[4.1] Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Văn Thị Đ cho ông Nguyễn Văn H, diện tích 160,9m², loại đất ONT, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) tại hợp đồng công chứng số 3577, quyển số 02TP/CC-SCC do Văn phòng C (trước đây là Văn phòng C1) lập ngày 31/7/2020 (gồm khu A và khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 55-2025 do Công ty TNHH K2 đo đạc được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/9/2025).

[4.2] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2004 giữa ông Huỳnh Quốc B với bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H đối với một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) với diện tích 73,9m^2 (khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 55-2025 do Công ty TNHH K2 đo đạc được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/9/2025) có hiệu lực pháp luật để ông B được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.3] Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Quốc B đối với một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, diện tích 87m^2, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh) thuộc khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 55-2025 do Công ty TNHH K2 đo đạc được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/9/2025.

[4.4] Ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 có quyền, nghĩa vụ liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đối với diện tích đất thuộc khu A và khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 55-2025 do Công ty TNHH K2 đo đạc được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/9/2025.

[4.5] Ông Nguyễn Văn H có quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Văn Thị Đ về việc buộc ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 trả cho bà Đ số tiền chuyển nhượng theo Chứng thư thẩm định giá số 040/2024/1675.CNLA ngày 29/10/2024 là 138.685.600 đồng tương đương 1/3 giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 tháo dỡ nhà và trả lại một phần thửa đất số 22, tờ bản đồ số 3, diện tích 87m^2, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp C, xã L, tỉnh Tây Ninh thuộc khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 55-2025 do Công ty TNHH K2 đo đạc được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 12/9/2025.

7. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn N với bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H. Bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm chia di sản thừa kế cho ông Nguyễn Văn N với số tiền 167.230.000 đồng.

8. Về chi phí tố tụng:

Ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 thoả thuận chịu 8.633.300 đồng (*Bằng chữ: Tám triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn ba trăm đồng*), đã nộp đủ.

Bà Văn Thị Đ và ông Nguyễn Văn H phải nộp để hoàn trả ông B là 17.066.700 đồng (*Bằng chữ: Mười bảy triệu không trăm sáu mươi sáu ngàn bảy trăm đồng*).

Ông Nguyễn Văn N phải nộp để hoàn trả ông Nguyễn Văn T2 số tiền là 24.800.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi bốn triệu, tám trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Quốc B và bà Phạm Thị Kim T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H7 lại cho ông B số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010695 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Tây Ninh) và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0015282 ngày 12/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 900.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011861

ngày 02/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Tây Ninh), hoàn trả ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 2.850.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 8.361.000 đồng tiền án phí sơ thẩm nhưng được khấu trừ 6.430.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0018506 ngày 18/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Tây Ninh). Ông N phải nộp thêm 1.931.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T2 6.430.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0018505 ngày 18/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Tây Ninh).

Miễn án phí cho bà Văn Thị Đ.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông H phải chịu 300.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng*), được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004749 ngày 12/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

H7 tạm ứng án phí cho ông B là 300.000 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0005151 ngày 17/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Bà Văn Thị Đ được miễn án phí.

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

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

13. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 6 – Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 6 – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS./.

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

Nguyễn Phước Thanh