

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 670/2025/DS-PT

Ngày 12-9-2025

Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ tài sản do
người chết để lại, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng 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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Trịnh Thị Phúc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Tuyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 374/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng (Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 786/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** bà Lê Thị U, sinh năm 1964.

Địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh T.

- **Bị đơn:** bà Phạm Thị H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh T.

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

1. Ông Nguyễn Vũ N, sinh năm 1976.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1971.

3. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh T.

4. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp B, xã P, tỉnh T.

5. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960.

Địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh T.

6. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1964.

7. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: ấp H, xã P, tỉnh T.

8. Nguyễn Thị D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh T.

9. Anh Lê Thanh P, sinh năm 1991.

10. Anh Lê Thanh P, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, tỉnh T.

11. Chị Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1999.

12. Bà Trần Thị Bé N, sinh năm 1968.

13. Anh Phạm Quốc T, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ tại: Ấp B, xã P, tỉnh T.

14. Ông Phạm Văn U, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 5/5 Huỳnh D, Phường B, Thành phố H.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Lê Thị U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04 tháng 7 năm 2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13 tháng 12 năm 2023 và các lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị U cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trương Thị B trình bày:

Năm 2008 mẹ bà U là cụ Nguyễn Thị Nhung (đã chết) nhận chuyển nhượng của ông N (con cụ Nguyệt, cụ Tấn) phần đất ruộng diện tích khoảng 1.000m²; tọa lạc tại ấp Phước Dân, xã Phước Chỉ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh với giá 07 chỉ vàng 24K, cụ Nhung đưa vàng cho bà U để bà U đưa cho ông L (anh ruột bà U) đại diện đứng ra nhận chuyển nhượng, việc chuyển nhượng có làm giấy tay mua bán do ông L cất giữ, ông L đã giao cho ông N 05 chỉ vàng, ông N đã bàn giao đất xong, 02 chỉ vàng còn lại sẽ thanh toán đủ khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, ông L cần tiền trả nợ nên kêu bán phần đất này. Bà U đã mua lại với giá 9.500.000 đồng, có làm giấy tay mua bán ngày 26/5/2016 do ông L ghi. Theo biên nhận này, bà U chỉ thanh toán trước cho ông L 3.500.000 đồng nhưng do ông L năn nỉ nên bà U đã thanh toán đủ cho ông L 9.500.000 đồng, không yêu cầu viết biên nhận để ông L có tiền trả nợ.

Theo Đơn khởi kiện và Đơn khởi kiện bổ sung thì bà U yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2016 giữa bà U và ông Lê Văn L (đã chết năm 2020) đối với diện tích đất 1.000m², tọa lạc ấp Phước Dân, xã Phước Chỉ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Vũ N và bà Phạm Thị H có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để bà H sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U ; yêu cầu bà Phạm Thị H di dời mộ của cha mẹ và anh, em bà H để trả lại diện tích đất 1.000m² trên.

Sau khi Tòa án trưng cầu cơ quan chuyên môn đo đạc thì bà U yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2016 giữa bà U và ông Lê Văn L và bà U được quyền sử dụng đối với diện tích 232m², thuộc thửa 82 và diện tích 488,4m², thuộc thửa 91, loại đất LUC, yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Vũ N, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị D, bà Phạm Thị H, anh Lê Thanh P, anh Lê Thanh P1 có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, anh P, anh P1 để bà H, anh P, anh P1 sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U đối với diện tích đất này và yêu cầu bà Phạm Thị H di dời mộ của cha mẹ và anh, em bà H để trả lại diện tích đất trên.

Bà U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H , vì những lý do sau:

- Lời trình bày của bà H không thống nhất, trước khi nộp đơn khởi kiện tại Tòa án thì bà H cho rằng phần đất tranh chấp là do cá nhân bà H mua của gia đình ông Nam, nay bà H cho rằng vợ chồng bà H mua của gia đình ông N là không đúng sự thật;

- Bà H cho rằng hốt cốt của cha chồng, cậu chồng, chị chồng, anh chồng về chôn trên đất là không đúng vì gia đình bà U là người hốt, không phải bà H ;

- Bà H cho rằng đất của bà H nhưng mộ của mẹ bà H , bà H lại không nhớ chôn vào năm nào.

Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Bà và ông L (đã chết) là vợ chồng, bà U là em ruột của ông Luôn. Bà và ông L có tất cả 02 người con là Lê Thanh P, Lê Thanh P1, cha mẹ ông L đều đã chết.

Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế 720,4m² trên có nguồn gốc là của cha mẹ ông Nguyễn Vũ N là cụ Nguyễn Văn T (đã chết năm 2006) và cụ Mai Thị N (đã chết năm 2019). Vào khoảng năm 1999, bà và ông L có thỏa thuận miệng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với vợ chồng cụ T, cụ N, với giá 07 chỉ vàng 24K, giao trước 05 chỉ, sau khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao đủ 02 chỉ vàng còn lại, khi chuyển nhượng cụ T, cụ N có chỉ ranh đất (ranh đất là đường bờ).

Ngày 04-12-1999 vợ chồng bà giao cho cụ T, cụ N 05 chỉ vàng 24K tại nhà của vợ chồng bà nhưng ông N là người nhận thay, ông N có ghi biên nhận, ký tên và giao bà cất giữ. Ngày 18/5/2020, bà giao 02 chỉ vàng còn lại cho các con của cụ T, cụ N. Vợ chồng bà đã nhận đất sử dụng từ năm 1999 cho đến nay.

Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U vì phần đất này vợ chồng bà thỏa thuận chuyển nhượng với cụ T, cụ N để làm đất thổ mộ nhưng chưa

làm thủ tục sang tên, việc ông L thỏa thuận chuyển nhượng với bà U thì bà không biết và khi chuyển nhượng cũng không hỏi ý kiến bà.

Theo Biên nhận ngày 26/5/2016 bà xác định chữ ký và chữ viết họ tên “Lê Văn L” là của ông L nhưng ông L có nhận của bà U số tiền 3.500.000 đồng này hay không thì bà không biết nhưng bà và các con đồng ý trả lại số tiền này cho bà U.

Nay bà yêu cầu các con của cụ T và cụ N gồm: Nguyễn Vũ N, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị X, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị G, Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế là 720,4m² gồm: diện tích 232m², trong thửa 82 và diện tích 488,4m², trong thửa 91, loại đất LUC, cùng tờ bản đồ 12 (BĐ 2005); tọa lạc tại: ấp Phước Dân, xã Phước Chi, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là thực hiện thủ tục sang tên cho bà và công nhận cho bà được quyền sử dụng đối với diện tích đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ N trình bày:

Ông và bà U, bà H là hàng xóm, không có quan hệ họ hàng gì. Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², tọa lạc tại ấp Phước Dân, xã Phước Chi, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc là của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Văn T (đã chết năm 2006) và cụ Mai Thị N (đã chết năm 2019).

Khoảng năm 1999 cha mẹ ông có thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Luân, bà H phần đất diện tích khoảng 1.000m² trong tổng diện tích 5.974m², thửa đất cụ thể thì ông không biết, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/3/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp, mẹ ông là cụ Nguyệt đứng tên, với giá 07 chỉ vàng 24K, giao trước 05 chỉ vàng, sau khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao đủ 02 chỉ vàng còn lại. Cha mẹ ông đã giao đất cho vợ chồng ông Luân, bà H quản lý, sử dụng từ năm 1999, sau khi ông L chết, bà H là người quản lý, sử dụng đất cho đến nay, hiện trên đất có 10 ngôi mộ của gia đình bà H, ông Luân.

Ngày 04/12/1999 ông có nhận 05 chỉ vàng 24K (nhận thay cha mẹ tiền chuyển nhượng đất) tại nhà của vợ chồng ông Luân, ông có ghi biên nhận, ký tên và giao vợ chồng ông L cất giữ. Ngày 18/5/2020, ông L và cha mẹ ông đều đã chết, bà H giao 02 chỉ vàng còn lại cho các anh, em ông, mục đích để làm thủ tục tách thửa, sang tên nhưng do có người em tên Nguyễn Thị Dung ở nước ngoài chưa về được nên chưa làm thủ tục sang tên được.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U vì trước đây cha mẹ ông thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với vợ chồng ông Luân, bà H và đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng 07 chỉ vàng 24K từ vợ chồng ông Luân, bà H. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà U và ông L thế nào thì ông không biết, gia đình ông không thỏa thuận chuyển nhượng với bà U. Nay cha mẹ ông đều đã chết nên ông và các anh, em đồng ý làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Hà trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế 720,4m² có nguồn gốc là của cha mẹ bà là cụ Nguyễn Văn T (đã chết) và cụ Mai Thị N (đã chết). Trước đây, bà có nghe cụ Nguyệt nói là có chuyển nhượng cho ông L (chồng bà H)

diện tích đất này, việc thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể thế nào thì bà không biết, cụ Nguyệt đã giao đất cho vợ chồng ông L quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay và gia đình ông L sử dụng phần đất này để làm đất thổ mộ.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U vì cụ Nguyệt không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà U . Bà đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà H và đồng ý công nhận cho bà H được quyền sử dụng đất này vì ngày 18/5/2020 bà H đã giao đủ 02 chỉ vàng 24K còn lại cho gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Phương trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế 720,4m² có nguồn gốc là của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Văn T (đã chết) và cụ Mai Thị N (đã chết) nằm trong tổng diện tích 5.974m², thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02290 ngày 06/3/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp mẹ ông là cụ Mai Thị N đứng tên. Khoảng năm 1999, cha mẹ ông đã chuyển nhượng phần đất diện tích 1.000m² trên cho vợ chồng ông Luân, bà H , với giá 07 chỉ vàng 24K, vợ chồng ông L giao trước 05 chỉ vàng 24K, 02 chỉ vàng còn lại hẹn khi tách thửa, sang tên sẽ giao đủ. Cha mẹ ông đã giao đất cho vợ chồng ông L quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, vợ chồng ông L sử dụng phần đất này để làm đất thổ mộ, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông đã giao cho bà H cất giữ. Năm 2020 bà H đã giao 02 chỉ vàng 24K còn lại cho các anh, chị, em của ông nhưng do bà Dung đang định cư ở nước ngoài nên chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên được.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông L và bà U thì ông không biết nhưng diện tích đất trên, cha mẹ ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Luân, đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng và giao đất cho vợ chồng ông Luân, bà H . Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U , đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà H và đồng ý công nhận cho bà H được quyền sử dụng đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuyên trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế 720,4m² có nguồn gốc là của cha mẹ bà là cụ Nguyễn Văn T (đã chết) và cụ Mai Thị N (đã chết) nằm trong tổng diện tích 5.974m², thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Mai Thị N đứng tên.

Trước đây, cụ Nguyệt có nói là chuyển nhượng cho ông L phần đất lúa diện tích khoảng 1.000m², với giá 07 chỉ vàng 24K, ông L đã giao trước 05 chỉ vàng 24K, cha mẹ bà đã giao đất cho vợ chồng ông L quản lý, sử dụng. Năm 2020 vợ ông L là bà H đã giao đủ cho anh, chị, em bà 02 chỉ vàng còn lại, bà là người đại diện nhận. Gia đình bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H cất giữ để làm thủ tục tách thửa sang tên đối với diện tích đất trên.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông L và bà U thì ông không biết nhưng diện tích đất trên, cha mẹ ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Luân, đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng và giao đất cho vợ chồng ông Luân, bà H . Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U , đồng ý tiếp tục

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà H và đồng ý công nhận cho bà H được quyền sử dụng đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đông trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế 720,4m² có nguồn gốc là của cha mẹ ông là cụ Nguyễn Văn T (đã chết) và cụ Mai Thị N (đã chết) nằm trong tổng diện tích 5.974m², thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mẹ ông là cụ Mai Thị N đứng tên. Ông nghe cha mẹ nói lại là trước đây, cha mẹ ông đã chuyển nhượng phần đất diện tích 1.000m² trên cho ông Luôn, với giá 07 chỉ vàng 24K, năm 2020 bà H (vợ ông Luôn) đã giao thêm 02 chỉ vàng 24K còn lại. Cha mẹ ông đã giao đất cho ông L quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, vợ chồng ông L sử dụng phần đất này để làm đất thổ mộ, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông đã giao cho bà H cất giữ.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông L và bà U thì ông không biết nhưng diện tích đất trên, cha mẹ ông đã chuyển nhượng cho ông Luôn, không có chuyển nhượng cho bà U, vợ chồng ông Luôn, bà H đã nhận đất sử dụng. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U, đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà H và đồng ý công nhận cho bà H được quyền sử dụng đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Chinh trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế 720,4m² có nguồn gốc là của cha mẹ bà là cụ Nguyễn Văn T (đã chết) và cụ Mai Thị N (đã chết) nằm trong tổng diện tích 5.974m², thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Mai Thị N đứng tên.

Cha mẹ bà không có chuyển nhượng cho ông L diện tích đất trên. Khoảng năm 2023 bà nghe bà Xuyên nói lại trước đây ông N (em ruột bà) có bán cho ông L phần đất diện tích khoảng 1.000m², với giá 07 chỉ vàng 24K, ông N đã nhận trước 05 chỉ vàng 24K, sau đó vợ ông L có giao thêm 02 chỉ vàng 24K.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U, bà H vì cha mẹ bà không chuyển nhượng phần đất này cho ai, ông N là người đứng ra chuyển nhượng. Các em của bà đã nhận của ông Luôn, bà H 07 chỉ vàng 24K nên bà đồng ý trả lại cho bà H số vàng này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Giang trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế 720,4m² có nguồn gốc là của cha mẹ bà là cụ Nguyễn Văn T (đã chết) và cụ Mai Thị N (đã chết) nằm trong tổng diện tích 5.974m², thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Mai Thị N đứng tên.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì bà không biết, khoảng năm 2020 bà nghe các chị em nói lại là trước đây cha mẹ có chuyển nhượng cho vợ chồng ông L diện tích 1.000m² trên với giá 07 chỉ vàng 24K, vợ chồng ông L đã giao đủ số vàng này và đã nhận đất sử dụng.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U và ông L cụ thể nào thì bà không biết nhưng cha mẹ bà không có chuyển nhượng cho bà U. Do

đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U , đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà H và đồng ý công nhận cho bà H được quyền sử dụng đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh Phong trình bày:

Anh là con ruột của bà H , bà U là cô ruột của anh. Cha anh tên là Lê Văn L , đã chết năm 2020. Bà H và ông L có 02 người con gồm Lê Thanh Phú và anh là Lê Thanh Phong. Anh nghe cha mẹ nói lại phần đất tranh chấp diện tích 1.000m² có nguồn gốc là của gia đình ông Nguyễn Vũ Nam, sau đó cha mẹ đã mua lại phần đất này nhưng mua vào năm nào thì anh không biết, việc thỏa thuận mua bán cụ thể thế nào thì anh cũng không biết do lúc đó anh còn rất nhỏ.

Anh xác định chữ ký và chữ viết họ tên “Lê Văn L ” trên Biên nhận ngày 26/5/2016 là của ông L nhưng việc thỏa thuận mua bán thế nào thì anh không biết, đến khi bà U khởi kiện thì anh mới biết có việc thỏa thuận này. Theo nội dung của biên nhận này thì ông L có nhận của bà U số tiền 3.500.000 đồng. Do đó, anh đồng ý cùng với mẹ là bà H trả lại số tiền này cho bà U , trường hợp bà U yêu cầu tính lãi suất thì gia đình anh đồng ý trả tiền lãi cho bà U , không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2016 giữa bà U và ông L đối với diện tích 1.000m² trên, diện tích đo đạc thực tế 720,4m² vì phần đất này từ trước đến nay gia đình anh sử dụng làm đất thổ mộ, gia đình đã chôn cất trên đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, anh không nghe cha anh nói là có sang nhượng lại cho bà U .

Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H , đồng ý công nhận cho bà H được quyền sử dụng đối với diện tích đất trên, anh không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh Phú trình bày:

Anh là con ruột của bà H , bà U là cô ruột của anh. Cha anh tên là Lê Văn L , đã chết năm 2020. Bà H và ông L có 02 người con gồm Lê Thanh Phong và anh là Lê Thanh Phú.

Anh thống nhất theo lời trình bày của anh Phú. Anh đồng ý cùng với mẹ là bà H trả lại số tiền 3.500.000 đồng theo Biên nhận ngày 26/5/2016 cho bà U , trường hợp bà U yêu cầu tính lãi suất thì gia đình anh đồng ý trả tiền lãi cho bà U , không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2016 giữa bà U và ông L đối với diện tích 1.000m² trên, diện tích đo đạc thực tế 720,4m² vì phần đất này từ trước đến nay gia đình anh sử dụng làm đất thổ mộ, gia đình đã chôn cất trên đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, anh không nghe cha anh nói là có sang nhượng lại cho bà U .

Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H , đồng ý công nhận cho bà H được quyền sử dụng đối với diện tích đất trên, anh không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với phần đất này

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Ứng trình bày:

Bà H là em ruột của ông, bà U là em chồng của bà H . Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế là 720,4m² có nguồn gốc của bà H và chồng là ông Lê Văn L (đã chết) nhận chuyển nhượng của bà Nguyệt để làm đất thổ mộ, việc thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể thế nào thì ông không biết. Ngày 26-02-

2010 vợ chồng ông Luân, bà H và các con là Lê Thanh P, Lê Thanh P1 chuyển nhượng lại cho ông diện tích 60m² (20 cái mộ), với giá 600.000 đồng và ông Phạm Văn Cảnh (Phạm Văn Trừ) diện tích 30m² (10 cái mộ), với giá 300.000 đồng trong tổng diện tích trên để làm đất thổ mộ. Khi chuyển nhượng có lập giấy sang nhượng đất thổ mộ, ông và ông Cảnh (Trừ) đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Luân. Ông Luân, bà H có chỉ vị trí đất cho ông và ông Cảnh (Trừ).

Sau đó, ông có chôn mộ của cha là ông Phạm Văn Mụ vào ngày 28/7/2010, chôn mộ của mẹ là bà Nguyễn Thị Sang vào ngày 22/12/2009 và chôn mộ của em ruột là Phạm Văn Đức vào ngày 14/10/2017 và ngày 28/02/2021 ông Cảnh (Trừ) chết được chôn cất trên phần đất mà ông Cảnh (Trừ) nhận chuyển nhượng 30m² trên.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà U và ông L cụ thể thế nào thì ông không biết, nay ông L đã chết nên không đối chất được. Tuy nhiên, đất tranh chấp do vợ chồng ông Luân, bà H nhận chuyển nhượng, sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông Luân, bà H và các con đã chuyển nhượng cho ông, ông Cảnh (Trừ), tại thời điểm chôn cất trên đất không ai tranh chấp. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà U. Ông đồng ý công nhận cho bà H được quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Đối với phần đất diện tích 60m² mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Luân, bà H, ông không tranh chấp hay yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bé Năm trình bày:

Ông Cảnh (Trừ) là anh ruột của bà H, bà là vợ của ông Cảnh (Trừ, đã chết) và là chị dâu của bà H, bà U là em chồng của bà H và là em ruột của ông Lê Văn L (chồng bà H). Bà và ông Cảnh (Trừ) có tất cả 02 người con là Phạm Quốc Tuấn, Phạm Thị Ngọc Hân.

Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế là 720,4m² có nguồn gốc của bà H và chồng là ông Lê Văn L (đã chết) nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị N để làm đất thổ mộ, việc thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể thế nào thì bà không biết; từ trước đến nay, đất này do gia đình bà H quản lý, sử dụng. Bà nghe ông Cảnh (Trừ) nói lại: Ngày 26/02/2010 vợ chồng ông Luân, bà H và các con chuyển nhượng lại cho ông Ứng diện tích 60m² (20 cái mộ) và chồng bà diện tích 30m² (10 cái mộ) trong tổng diện tích trên để làm đất thổ mộ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể thế nào thì bà không biết nhưng khi chuyển nhượng có lập giấy sang nhượng, ông Cảnh (Trừ) và ông Ứng đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông Luân, bà H. Ngày 28/02/2021 ông Cảnh (Trừ) chết và được chôn trên phần đất đã nhận chuyển nhượng là 30m² trên.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà U và ông L cụ thể thế nào thì bà không biết. Ông Cảnh (Trừ) đã nhận chuyển nhượng diện tích 30m² trong tổng diện tích trên và đã được chôn cất trên đất nhưng tại thời điểm chôn cất thì không ai tranh chấp. Do đó, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà U. Bà đồng ý công nhận cho bà H được quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Đối với phần đất diện tích 30m² mà ông Cảnh (Phạm Văn Trừ) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Luân, bà H, bà không tranh chấp hay yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Ngọc Hân trình bày:

Chị là con ruột của ông Cảnh (tên thường gọi là Trừ, đã chết), bà H là em ruột của ông Cảnh và là cô ruột của chị. Bà U là em chồng của bà H , giữa chị và bà U không có quan hệ họ hàng gì. Mẹ chị là bà Trần Thị Bé Năm. Ông Cảnh (Trừ) và bà Bé Năm có tất cả 02 người con là chị và anh Phạm Quốc Tuấn. Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế là 720,4m² có nguồn gốc của bà H và chồng là ông Lê Văn L (đã chết) nhận chuyển nhượng của bà Nguyệt (mẹ ông Nam); từ trước đến nay, đất này do gia đình bà H quản lý, sử dụng. Sau đó, bà H , ông L và các con đã chuyển nhượng cho cha chị ông Cảnh diện tích 30m², với giá 300.000 đồng và chuyển nhượng cho bác là ông Phạm Văn Ứng diện tích 60m², với giá 600.000 đồng để làm đất thổ mộ, cha chị đã giao đủ số tiền 300.000 đồng cho vợ chồng ông Luân, bà H . Việc thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể thế nào thì chị không biết.

Ngày 28/02/2021 cha chị là ông Cảnh (Trừ) chết và được chôn trên phần đất đã nhận chuyển nhượng là 30m² trên.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà U và ông L cụ thể thế nào thì chị không biết. Cha chị là ông Cảnh (Trừ) đã nhận chuyển nhượng diện tích 30m² trong tổng diện tích trên và đã được chôn cất trên đất nhưng tại thời điểm chôn cất thì không ai tranh chấp. Do đó, chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà U . Chị đồng ý công nhận cho bà H được quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Đối với phần đất diện tích 30m² mà cha chị ông Phạm Văn Cảnh (Phạm Văn Trừ) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Luân, bà H , chị không tranh chấp hay yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quốc Tuấn trình bày:

Anh là con ruột của ông Cảnh (Trừ, đã chết), bà H là em ruột của ông Cảnh và là cô ruột của anh. Bà U là em chồng của bà H , giữa anh và bà U không có quan hệ họ hàng gì. Mẹ anh là bà Trần Thị Bé Năm. Ông Cảnh (Trừ) và bà Bé Năm có tất cả 02 người con là anh và chị Phạm Thị Ngọc Hân.

Phần đất tranh chấp diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế là 720,4m² có nguồn gốc của bà H và chồng là ông Lê Văn L (đã chết) nhận chuyển nhượng để làm đất thổ mộ nhưng nhận chuyển nhượng của ai thì anh không biết; từ trước đến nay, đất này do gia đình bà H quản lý, sử dụng. Sau đó, bà H , ông L và các con đã chuyển nhượng cho cha anh là ông Cảnh diện tích 30m², với giá 300.000 đồng và chuyển nhượng cho cho bác là ông Phạm Văn Ứng diện tích 60m², với giá 600.000 đồng để làm đất thổ mộ, cha anh đã giao đủ số tiền 300.000 đồng cho vợ chồng ông Luân, bà H . Việc thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể thế nào thì anh không biết. Ngày 28-02-2021 ông Cảnh (Trừ) chết và được chôn trên phần đất đã nhận chuyển nhượng là 30m² trên.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà U và ông L cụ thể thế nào thì anh không biết. Cha anh là ông Cảnh (Trừ) đã nhận chuyển nhượng diện tích 30m² trong tổng diện tích trên và đã được chôn cất trên đất nhưng tại thời điểm chôn cất thì không ai tranh chấp. Do đó, anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà U . Anh đồng ý công nhận cho bà H được quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Đối với phần đất diện tích 30m² mà cha anh ông Phạm Văn Cảnh (Phạm Văn Trừ) nhận chuyển

nhượng của vợ chồng ông Luân, bà H , anh không tranh chấp hay yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Dung đã được Tòa án tổng đạt, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án và không cung cấp lời khai cho Tòa án.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, lập biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng (Toà án nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh) đã căn cứ các Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122, 131, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 188 Luật Đất Đai; Điều 12, 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Lê Thị U về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Phạm Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy viết tay ngày 25-6-2016 giữa bà Lê Thị U và ông Lê Văn L đối với diện tích 232m², trong thửa số 82; diện tích 488.4m², trong thửa số 91, tờ bản đồ 12; loại đất LUC; tọa lạc tại ấp Phước Dân, xã Phước Chỉ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị H, anh Lê Thanh P và anh Lê Thanh P1 có nghĩa vụ trả cho cho bà Lê Thị H số tiền 105.363.800 (Một trăm lẻ năm triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị U đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Vũ N, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị D và bà Phạm Thị H, anh Lê Thanh P, anh Lê Thanh P1 có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà H , anh Phú và anh Phong để bà H , anh Phú và anh Phong sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U .

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị U đối với yêu cầu buộc bà Phạm Thị H di dời mộ của cha mẹ và anh, em bà H để trả đất cho bà U .

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Vũ N, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị D.

4.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-12-1999 giữa cụ Mai Thị N, cụ Nguyễn Văn T và ông Lê Văn L, bà Phạm Thị H đối với phần đất diện tích 0,1ha, diện tích đo đạc thực tế 720,4m², trong đó: diện tích 232m², trong thửa 82, tờ bản đồ 12 (BĐ2005) tương ứng trong thửa 35, tờ bản đồ 02 (BĐ299) và diện tích 488,4m², trong thửa 91, tờ bản đồ 12 (BĐ2005) tương ứng trong thửa 36, tờ bản đồ 02 (BĐ299), loại đất LUC; cùng tọa lạc tại: ấp Phước Dân, xã Phước Chỉ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật.

4.2. Bà Phạm Thị H được quyền tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 232m², trong thửa 82, tờ bản đồ 12 (BĐ2005) tương ứng trong thửa 35, tờ bản đồ 02 (BĐ299), tọa lạc tại: ấp Phước Dân, xã Phước Chỉ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02290 QSDĐ/I7 ngày 06-3-1995 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp cụ Mai Thị N đứng tên.

Đất có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 496, tờ bản đồ 29 dài 10m, Tây giáp thửa số 90 dài 9,50m; Nam giáp đường nhựa dài 23,86m; Bắc giáp thửa 68 dài 14,16m + 9,57m. (có sơ đồ kèm theo)

4.3. Bà Phạm Thị H được quyền tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 488,4m², trong thửa 91, tờ bản đồ 12 (BĐ2005) tương ứng trong thửa 36, tờ bản đồ 02 (BĐ299), tọa lạc tại: ấp Phước Dân, xã Phước Chỉ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02290 QSDĐ/I7 ngày 06-3-1995 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp cụ Mai Thị N đứng tên.

Đất có tứ cận như sau: Đông giáp phần đất còn lại của thửa 91 dài 16,01m, Tây giáp thửa số 90 dài 20,85m; Nam giáp thửa 124 dài 15,33m + 11,11m; Bắc giáp đường nhựa dài 24,03m. (có sơ đồ kèm theo)

Ghi nhận bà Phạm Thị H không tranh chấp đối với tài sản trên đất.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0557512, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 02290 QSDĐ/I7 ngày 06-3-1995 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp cụ Mai Thị N đứng tên đối với diện tích 232m², trong thửa 82, tờ bản đồ 12 (BĐ2005) tương ứng trong thửa 35, tờ bản đồ 02 (BĐ299) và diện tích 488,4m², trong thửa 91, tờ bản đồ 12 (BĐ2005) tương ứng trong thửa 36, tờ bản đồ 02 (BĐ299); loại đất LUC; cùng tọa lạc tại: ấp Phước Dân, xã Phước Chỉ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để cấp cho bà Phạm Thị H theo Quyết định của bản án.

5. Về án phí:

- Bà Lê Thị U được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị H, anh Lê Thanh P, anh Lê Thanh P1 phải chịu 5.268.190 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0015699 ngày 30-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, còn phải nộp số tiền 4.968.190 đồng, làm tròn số thành 4.968.000 (Bốn triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn) đồng.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị U phải chịu 20.250.000 (Hai mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, ghi nhận bà U đã nộp đủ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20 tháng 5 năm 2025 nguyên đơn bà Lê Thị U kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị U, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phần tố của bà Phạm Thị H.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn bà Lê Thị U không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U với ông Lê Văn L, đối với phần đất 232m², thửa 82, tờ bản đồ 12 và 488,4m², thửa 91, tờ bản đồ 12, loại đất LUC, tại ấp Phước Dân, xã Phước Chỉ, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và buộc ông Nguyễn Vũ Nam, bà Nguyễn Thị Thu Hà, ông Nguyễn Văn Phương, bà Nguyễn Thị Xuyên, ông Nguyễn Văn Đông, bà Nguyễn Thị Chinh, bà Nguyễn Thị Giang và bà Nguyễn Thị Dung, bà Phạm Thị H, anh Lê Thanh Phú và Lê Thanh Phong có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà H, ông Phú và ông Phong để bà H, ông Phú và ông Phong sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U, bà U đồng ý thanh toán cho bà H, ông Phú và ông Phong số tiền 120.000.000 đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị H cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh Phú, Lê Thanh Phong không đồng ý kháng cáo của bà Lê Thị U, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bà Lê Thị U trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Kiểm sát viên phân tích các căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị U, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà U, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị U được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Vũ N, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị D, bà Phạm Thị Ngọc Hân, bà Trần Thị Bé Năm, ông Phạm Quốc Tuấn, ông Phạm Văn Ứng vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc xem xét yêu cầu kháng cáo của bà U. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: nguyên đơn bà Lê Thị U khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập theo giấy tay

ngày 26/5/2016 giữa bà Lê Thị U và ông Lê Văn L đối với diện tích 232m² thuộc thửa 82 và diện tích 488,4m² thuộc thửa 91 cùng tờ bản đồ số 12, do ông L đã chết nên bà U yêu cầu những người thừa kế của ông L gồm bà Phạm Thị H, ông Lê Thanh P, Lê Thanh P1 cùng những người thừa kế của cụ Nguyệt, cụ Tấn gồm ông Nguyễn Vũ N, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị D, bà Phạm Thị H, ông Lê Thanh Phú, ông Lê Thanh Phong có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U đối với diện tích đất tranh chấp, đồng thời yêu cầu bà Phạm Thị H di dời mộ của cha mẹ, anh, em bà H để trả lại đất cho bà U. Bị đơn bà Phạm Thị H yêu cầu các con của cụ T và cụ N gồm: Nguyễn Vũ N, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị X, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị G, Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà H được cấp quyền sử dụng đối với diện tích 1.000m², diện tích đo đạc thực tế là 720,4m² gồm: diện tích 232m², trong thửa 82 và diện tích 488,4m², trong thửa 91, loại đất LUC, cùng tờ bản đồ 12. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị U, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/1999 giữa cụ Mai Thị N, cụ Nguyễn Văn T và ông Lê Văn L, bà Phạm Thị H đối với phần đất diện tích 0,1ha, diện tích đo đạc thực tế 720,4m², trong đó: diện tích 232m², trong thửa 82, tờ bản đồ 12 (BĐ2005) tương ứng trong thửa 35, tờ bản đồ 02 (BĐ299) và diện tích 488,4m², trong thửa 91, tờ bản đồ 12 (BĐ2005) tương ứng trong thửa 36, tờ bản đồ 02 (BĐ299), cho bà H được quyền tiếp tục sử dụng phần đất diện tích này, đồng thời buộc bà Phạm Thị H, anh Lê Thanh P và anh Lê Thanh P1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị H số tiền 105.363.800 đồng. Bà U không đồng ý nên đã làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị U yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 26/5/2016 giữa bà U và ông Lê Văn L, yêu cầu những người thừa kế của ông L và những người thừa kế của cụ Mai Thị N, cụ Nguyễn Văn T thực hiện việc chuyển nhượng để bà U được đăng ký quyền sử dụng đất thấy rằng:

[4.1] Xét giấy tay với tiêu đề “*Biên nhận*” được ông Lê Văn L lập ngày 26/5/2016 với nội dung ông L nhận của bà U 3.500.000đồng trong tổng số 9.500.000đồng, với mục đích “*về vụ chia phần đất của Anh Nam*”. Giấy tay này không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung không chứa đựng được các điều khoản cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng này cũng chưa được thực hiện trên thực tế, do ông L chưa phải là chủ sử dụng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã vô hiệu giao dịch xác lập giữa bà U và ông L theo giấy tay ngày 26/5/2016 là đúng quy định tại **Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 401, 402, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.**

[4.2] Do yêu cầu được sử dụng phần diện tích đất 232m², trong thửa 82 và diện tích 488,4m², trong thửa 91 không được chấp nhận nên cũng không có cơ sở chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của bà U đối với bà H, yêu cầu bà H di dời các ngôi mộ giao đất.

[4.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Mai Thị N, cụ Nguyễn Văn Tấn và ông Lê Văn L, tuy hợp đồng này cũng không đảm bảo điều

kiện về hình thức, tuy nhiên các thừa kế của cụ N và cụ T đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và ông L đã thanh toán đủ số vàng 7 chỉ trong 02 đợt và đã giao đất cho gia đình ông L sử dụng, các con của cụ N và cụ T đều không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức theo Án lệ số 55/2022/AL. Bà U trình bày cho rằng, bà U đã giao vàng cho ông L để ông L nhận chuyển nhượng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm cũng không chấp nhận yêu cầu của bà U là buộc những người thừa kế của cụ Nguyệt, cụ Tấn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[5] Từ những nhận định trên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà U, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị U là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Về án phí phúc thẩm: bà Lê Thị U kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuy nhiên bà U là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên xem xét cho bà U được miễn án phí.

[7] Các khoản khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị U.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 28/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng (Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Tây Ninh).

Về án phí dân sự phúc thẩm: miễn án phí cho bà Lê Thị U.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND KV 12 - TN
- Phòng THADS KV 12 - TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Trịnh Thị Phúc – Huỳnh Thị Hồng Vân

Lê Thị Kim Nga