

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 45/2026/DS-PT

Ngày: 14-01-2026

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu
văn bản thừa kế, hủy giấy chứng nhận
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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thiện Tâm

Bà Trịnh Thị Phúc

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

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

Ngày 14 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số lý 704/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025, về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu văn bản thỏa thuận thừa kế, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 819/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Mỹ Duyên E, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số A, ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số 168/4, ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An).

Người đại diện theo ủy quyền của bà E: Ông Lê Trung T, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường V, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số A, đường V, phường F, thành phố T, tỉnh Long An).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn Q, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số A, ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số A, ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Q: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Số H, đường L, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số H, đường L, phường D, thành phố T, tỉnh Long An).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964.

3.2. Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1994.

3.3. Ông Nguyễn Hải D, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Số A, ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số 168/4, ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông H, ông D, bà N: Ông Lê Trung T, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường V, phường L, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số A, đường V, phường F, thành phố T, tỉnh Long An).

3.4. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, ấp D, xã T, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số 181/4, Ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Long An).

3.5. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, ấp C, xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là số A, ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An).

3.6. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, tỉnh Tây Ninh (trước đây là Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Long An) vắng mặt).

3.7 Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: K- khu trung tâm chính trị hành chính tỉnh, số D, đường S, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo uỷ quyền Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T: Bà Võ Thị Thanh N2- Giám đốc Chi nhánh văn phòng Đ (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/01/2023, ngày 29/7/2024 và ngày 09/8/2025 và quá trình giải quyết vụ án ông Lê Trung T là người đại diện theo uỷ quyền của bà E, ông H, bà N2, ông D trình bày:

Năm 1993, bà Duyên E và ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T1 (bà ngoại của ông Q) phần đất có diện tích là 500m² (05 sào đất) thuộc một phần thửa đất 297, tờ bản đồ số 19, diện tích là 751,3m², giá trị là 04 chỉ vàng 24k vào ngày 20/3/1993 bằng “tờ kam kết bán ruộng”. Bà T1 đã nhận đủ tiền, hai bên chỉ làm giấy tay. Năm 1993, bà E và gia đình đã xây nhà cấp 4, vách tường, bán kiên cố, mái tôn xi măng, chiều ngang khoảng 10m, chiều dài khoảng 11 m, diện tích là khoảng 110 m². Đến năm 2009 thì UBND xã A có xây dựng cho gia đình bà E, ông H căn nhà tình thương, phía trước nhà có một phần nhà tiền chế có chiều ngang 5m, chiều rộng khoảng 10m, phía sau nhà có phần ao, phần hông nhà có chiều ngang khoảng 6m. Bà E và gia đình sinh sống từ năm 1993 cho đến nay. Vào năm 1998, bà T1 mất, ông Lê Văn Q là cháu ngoại bà T1 đã làm thủ tục nhận thừa kế di sản của bà T1 trong đó có thửa đất số 297 trên.

Nay bà Duyên E, ông H yêu cầu như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy tay ngày 20/3/1993 giữa bà T1 và bà Duyên E tại vị trí khu A có diện tích là 507,3 m² theo mảnh trích đo.
2. Tuyên bố vô hiệu biên bản họp gia đình về thừa kế ngày 10/11/2004.
3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q đối với phần đất tranh chấp.

Bị đơn ông Lê Văn Q do ông Trần Văn C là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Vào năm 1993, bà Trần Thị T1 là bà ngoại của ông có thửa đất số 297, tờ bản đồ số 19, diện tích là 751,3m², bà T1 và bà E có sự trao đổi thỏa thuận gì thì ông không biết. Nhưng bà E đã cất nhà cấp 4 cùng gia đình sinh sống từ năm 1993. Đến năm 2009, Ủy ban nhân dân xã A có xây dựng nhà tình thương cho bà E; ông Q có ngăn cản việc bà E xây dựng nhà trên đất, Ủy ban nhân dân xã không có lập biên bản gì. Ngoài ra trong phần đất này có căn nhà cấp 4 của bà Nguyễn Thị Hồng A (năm sinh địa chỉ ông cung cấp sau cho Tòa án). Ông Q đồng ý làm thủ tục tách thửa đất cho bà E và gia đình bà E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng căn nhà bà E, ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại ông sẽ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông C trình bày: Vào năm 1993, bà Trần Thị T1 là bà ngoại của ông Q có thửa đất số 297, tờ bản đồ số 19, diện tích là 751,3 m². Bà T1 cho gia đình bà E ở nhờ trên đất, ông Q nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ bà T1 vào năm 2004 đúng quy định của pháp luật và ông Q vẫn cho gia đình bà E ở nhờ đến hết đời bà E, ông H nhưng không lập văn bản. Trước các yêu cầu của bà E, ông Q không đồng ý.

Nay ông Q yêu cầu bà E và gia đình trả lại vị trí khu A có diện tích là 507,3m² theo mảnh trích đo cho ông Q và tháo dỡ căn nhà cấp 4, trả lại đất cho ông Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1, bà Phạm Thị L trình bày: Qua lời trình bày của ông C là người đại diện theo ủy quyền của ông Quy trình B thì bà L, bà N1 thống nhất không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T do bà Võ Thị Thanh N2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh đã căn cứ

- Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 129, 459, 500, 501, 502, 503, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Áp dụng 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà E đối với ông Q.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/1993 theo tờ giấy tay “tờ kam kết bán ruộng” theo mảnh trích đo do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ) đo vẽ ngày 02/11/2023 và duyệt ngày 03/11/2023 là tại vị trí khu A là 507,3 m², tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp vô hiệu biên bản hợp thừa kế” của bà E đối với ông Q. Tuyên bố vô hiệu biên bản hợp gia đình về thừa kế ngày 10/11/2004.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 032357, sổ vào sổ cấp GCN: CS 08739, ngày cấp: ngày 23/12/2016, diện tích 751,3m², tờ bản đồ số 19 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh T) cấp cho ông Lê Văn Q, tại vị trí khu A diện tích là 507,3 m², tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q đối với bà E, ông H, tại vị trí khu A có diện tích là 507,3 m², tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh).

“Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp)”.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 9.407.400 đồng (chín triệu bốn trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm đồng). Ông Q phải hoàn trả lại 9.407.400 đồng chi phí này cho bà E.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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, tất cả các khoản tiền, hằng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng CNQSD đất. Bà E được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006599 ngày 27 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5- Tây Ninh).

Bà E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp thừa kế. Bà E được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001961 ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5- Tây Ninh).

- Ông Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (tranh chấp hợp đồng CNQSD đất) là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Ông Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng, yêu cầu phản tố không được chấp nhận) án phí sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng mà ông Q đã nộp theo biên lai thu số 0010547 ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5- Tây Ninh).

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 08/10/2025, bị đơn ông Lê Văn Q kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Lê Văn Q do ông Trần Văn C là người đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung kháng cáo: Nguồn gốc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 19 là của bà Trần Thị T1 là bà ngoại của ông Q. Khi bà T1 còn sống, ông Q có nghe bà T1 nói lại có cho bà E cất nhà ở nhờ trên đất. Bà E cất nhà và cùng gia đình ở trên đất từ năm 1993 đến nay. Năm 1998, bà T1 chết, đến năm 2004 ông Q lập thủ tục nhận thừa kế đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này. Thời điểm nhận thừa kế ông Q biết trên đất có nhà của bà E, nhưng lập thủ tục kê khai thừa kế nên ông Q không có ý kiến phản đối gì.

Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ Duyên E do ông Lê Trung T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Phần đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc bà E nhận chuyển nhượng của Trần Thị T1 vào năm 1993, bà E cất nhà cùng gia đình sinh sống trên đất từ năm 1993 đến nay. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Q.

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

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét “Tờ kam kết bán ruộng” lập bằng giấy tay ngày 20/3/1993 giữa bà E và bà T1 thì bà E có mua 5 xào ruộng của bà T1. Bà E đã giao đủ cho bà T1 là trị giá tài sản chuyển nhượng là 04 chỉ vàng 24k. Bà E đã nhận đất và cất nhà ở trên đất từ năm 1993, đến năm 2009 bà E được cất nhà tình thương, xây dựng hàng rào ông Q biết cho rằng có ngăn cản bà E cất nhà nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ông Q cũng xác nhận giữa bà E và bà T1 có thỏa thuận nhưng thỏa thuận cụ thể như thế nào thì ông Q không biết. Ông Q cũng thừa nhận phần đất tranh chấp, ông Q không có quản lý sử dụng mà người sử dụng là bà Duyên E.

Như vậy ông Q cũng biết và xác định bà Duyên E và gia đình bà Duyên E có cất nhà cấp 4 và sinh sống trên một phần thửa đất số 297 từ năm 1993 tại khu A (MTĐ số 272), nhưng ông Q không tranh chấp, nên căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên quy định tại Điều 129, 615 bộ luật Dân sự vì hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao tiền, giao nhận đất đã thực hiện xong (thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ) nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Duyên E với bà T1.

Tại Công văn số 1346/UBND-NC ngày 25/4/2025 của UBND huyện C, tỉnh Long An phúc đáp cho Tòa án như sau:

“.....

1. Vị trí thửa đất số 297, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã A thuộc 01 phần quy hoạch đất ở tại nông thôn, 01 phần quy hoạch đất giao thông.

Đối với việc tách thửa: Theo mảnh trích đo địa chính số 272-2023 do Chi nhánh VPĐKĐĐ duyệt ngày 03/11/2023, duyệt ngày 03/11/2023 thuộc một phần thửa đất số 297, diện tích 751,3 m²:... Vị trí khu A diện tích 507,3 m² là đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 6 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh L... ”.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Q không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Q. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Q được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn C, ông Nguyễn Trung T2 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ D1 Em tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp vô hiệu văn bản thỏa thuận thừa kế, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất khu A là 507,3 m², tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ) đo vẽ 02/11/2023 và duyệt ngày 03/11/2023.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ D1 Em. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn Q kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Q, thấy rằng:

[3.1] Về vị trí đất tranh chấp: Các đương sự thống nhất vị trí đất tranh chấp được thể hiện tại khu A diện tích đo đạc là 507,3 m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ) đo vẽ 02/11/2023 và duyệt ngày 03/11/2023. Khu A hiện ông Q là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất có nhà của bà E do bà E đang trực tiếp quản lý, sử dụng, toàn bộ khu A không có tài sản của ông Q.

[3.2] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Các đương sự thống nhất thừa 297 có nguồn gốc của bà Trần Thị T1 (chết năm 1998) là bà ngoại của ông Lê Văn Q, ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở thỏa thuận văn bản thừa kế của những người thừa kế của bà T1. Bà E sử dụng đất cất nhà ở từ năm 1993 đến nay. Tuy nhiên, các bên không thống nhất căn cứ xác lập quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp.

[3.3] Về quá trình giao dịch liên quan đến phần đất tranh chấp:

Xét “tờ kam kết bán ruộng” giấy tay, ngày 20/3/1993, được xác lập giữa bà E và bà T1. Bà E đã thanh toán đủ cho bà T1 trị giá là 04 chỉ vàng 24k. Bà E cho rằng vào năm 1993, bà Duyên E và ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T1 (bà ngoại của ông Q) phần đất có diện tích là 500m² (05 sào đất) thuộc một phần thửa đất 297, tờ bản đồ số 19, diện tích là 751,3m², giá trị là 04 chỉ vàng 24k vào ngày 20/3/1993 bằng “tờ kam kết bán ruộng”. Bà T1 đã nhận đủ tiền, hai bên chỉ làm giấy tay. Năm 1993, bà E và gia đình đã xây nhà cấp 4, vách tường, bán kiên cố, mái tôn xi măng trên một phần đất. Đến năm 2009 thì UBND xã A có xây dựng cho gia đình bà E, ông H căn nhà tình thương, phía trước nhà có một phần nhà tiền chế có chiều ngang 5m, chiều rộng khoảng 10m, phía sau nhà có phần ao, phần hông nhà có chiều ngang khoảng 6m. Bà E và gia đình sinh sống từ năm 1993 cho đến nay. Ông Q cũng xác nhận giữa bà E và bà T1 có thỏa thuận nhưng thỏa thuận cụ thể như thế nào thì ông Q không biết.

Ngày 10/11/2004, ông Q làm thủ tục nhận thừa kế thừa đất số 297, thời điểm này vị trí khu A có nhà của gia đình bà E đang ở nhưng ông Q không có ý kiến phản đối gì. Đến năm 2009, ông Q đã biết bà E được cất nhà tình thương và có đến ngăn cản việc xây dựng nhà cấp 4, nhưng không yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết cho bà E. Như vậy có căn cứ xác định ông Q cũng đã biết và xác định bà E và gia đình bà E có cất nhà cấp 4 và sinh sống trên một phần thửa đất số 297 từ năm 1993 tại vị trí tranh chấp khu A. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là phù hợp với các Điều 129, 615 Bộ luật Dân sự.

[3.4] Theo công văn số 1346/UBND-NC ngày 25/4/2025 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An phúc đáp công văn số 193/2025/CV-TA ngày 15/4/2025 như sau: *Đối với việc tách thửa:*

Theo mảnh trích đo địa chính số 272-2023 do Chi nhánh VPĐKĐĐ duyệt ngày 03/11/2023 thuộc một phần thửa đất số 297, diện tích 751,3 m²:... Vị trí khu A diện tích 507,3 m² là đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 6 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh L... ”.

Tuy giữa bà T1 và bà E chỉ lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/3/1993. Tuy nhiên, bà E đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất và gia đình đã xây dựng nhà ở, sinh sống từ năm 1993 đến nay. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Bà Lê Thị Mỹ D1 Em được quyền sử dụng và được quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu A diện tích 507,3m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ khu vực T) đo vẽ và duyệt ngày 03/11/2023. Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hủy, thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự theo kết quả giải quyết của bản án, quyết định của Tòa án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Lê Thị Mỹ Duyên E có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của bản án, quyết định của Tòa án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi, điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Q không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Q.

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh.

- Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 129, 459, 500, 501, 502, 503, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Lê Thị Mỹ Duyên E đối với ông Lê Văn Q.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/1993 theo tờ giấy tay “tờ kam kết bán ruộng” theo mảnh trích đo do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ) đo vẽ ngày 02/11/2023 và duyệt ngày 03/11/2023 là tại vị trí khu A là 507,3 m², tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu “vô hiệu văn bản thừa kế” của bà Lê Thị Mỹ Duyên E đối với ông Lê Văn Q.

Tuyên bố vô hiệu biên bản họp gia đình về thừa kế ngày 10/11/2004.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 032357, số vào sổ cấp GCN: CS 08739, ngày cấp: ngày 23/12/2016, diện tích 751,3m², tờ bản đồ số 19 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh T) cấp cho ông Lê Văn Q, tại vị trí khu A diện tích là 507,3 m², tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Q đối với bà Lê Thị Mỹ Duyên E, ông H, tại vị trí khu A có diện tích là 507,3 m², tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh).

“Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp)”.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 9.407.400 đồng (chín triệu bốn trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm đồng). Ông Q phải hoàn trả lại 9.407.400 đồng chi phí này cho bà Lê Thị Mỹ D1 Em.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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, tất cả các khoản tiền, hằng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Mỹ Duyên E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Lê Thị Mỹ Duyên E được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006599 ngày 27 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5- Tây Ninh).

Bà Lê Thị Mỹ Duyên E không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp văn bản thừa kế. Bà E được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001961 ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5- Tây Ninh).

- Ông Lê Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (tranh chấp hợp đồng CNQSD đất) là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Ông Lê Văn Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng, yêu cầu phản tố không được chấp nhận) án phí sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng mà ông Q đã nộp theo biên lai thu số 0010547 ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5- Tây Ninh).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Lê Văn Q phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006182 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

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

Bà Lê Thị Mỹ D1 Em được quyền sử dụng và được quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu A diện tích 507,3m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa đất số 297, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã A, tỉnh Tây Ninh theo Mảnh trích đo do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C (nay là Chi nhánh văn phòng Đ khu vực T) đo vẽ và duyệt ngày 03/11/2023. Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hủy, thu hồi, chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự theo kết quả giải quyết của bản án, quyết định của Tòa án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bà Lê Thị Mỹ Duyên E có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của bản án, quyết định của Tòa án theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 5 - Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 5 - Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân