

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 394/2026/DS-PT

Ngày: 27-3-2026

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ 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:* Ông Trần Trọng Nhân

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Bà Trịnh Thị Phúc.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1063/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 318/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2026/QĐ-PT ngày 03 tháng 2 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1955; địa chỉ: Khu V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thanh C, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

3. Ông Nguyễn Thành C1, sinh năm 1965; địa chỉ: Khu V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

5. Bà Nguyễn Thị Thanh H2, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu V, xã Đ, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Trịnh Duy T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số A đường H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/01/2022, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn T1, sinh năm 1949; CCCD số: 079 049 023 301; địa chỉ: Số D đường L, Phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1988; địa chỉ: Số D đường T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 28/4/2023.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Hồng B – Luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố H, có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị H4, sinh năm 1953; địa chỉ: Số D đường L, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng.

2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1960; địa chỉ: Số E đường Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

3. Bà Trần Thị Bích H5, sinh năm 1966; địa chỉ: E Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng.

4. Văn phòng C4; địa chỉ: Tỉnh lộ 825, Ấp B, xã Đ, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Thanh C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trịnh Duy T trình bày:*

Các thửa đất số 75, 83, 84, 88, 89, 90, 98, 99, 107, 108, 111, 112, 116 tờ bản đồ 4-4 tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa và đất nghĩa địa, tổng diện tích đất 16.189,10m<sup>2</sup> do gia đình canh tác sử dụng từ trước giải phóng. Đến ngày 05/01/2001, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 776773 cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn R đối với diện tích đất nêu trên. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận ngày 05/01/2001, hộ ông Nguyễn Văn R có các thành viên trong sổ hộ khẩu gồm: Nguyễn Văn R, Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh H, Nguyễn Thị Thanh H2 và Nguyễn Thị Thanh H1,

Ngày 22/10/2021, cụ Nguyễn Văn R chết. Ngày 11/3/1995, cụ Lê Thị Kim C2. Cụ R, cụ K không để lại di chúc. Cha mẹ của cụ R và cụ K đã chết. Cụ R và cụ K có 06 người con gồm: ông Nguyễn Thành C3 (sinh năm 1945, chết ngày 25/5/2021, ông C3 không có vợ, con; bà Nguyễn Thị Thanh T3 (sinh năm 1949, chết ngày 02/6/2011, không có chồng, có 01 con là: Nguyễn Thị Thanh H2; bà Nguyễn Thị Thanh H; ông Nguyễn Thanh C; ông Nguyễn Thành C1 và bà Nguyễn

Thị Thanh H1. Sau khi ông R chết, bà H, C1, C, H1, H2 mới phát hiện giao dịch trái pháp luật như sau:

Ngày 20/12/2012, Văn phòng C5 (nay là Văn phòng C4) chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 14582 quyền số 05TP/CC - SCC/HĐGD giữa cụ Nguyễn Văn R chuyển nhượng cho ông Trần Văn T1 diện tích 1000m<sup>2</sup> một phần các thửa 75, 83 tờ bản đồ 4-4, thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 776773 ngày 05/01/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn R.

Hợp đồng được Văn phòng C5 chứng nhận nêu trên là trái với quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của cụ Lê Thị K cũng như các thành viên trong Hộ cụ Nguyễn Văn R. Nay, các nguyên đơn yêu cầu:

1/ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn R với ông Trần Văn T1 ngày 20/12/2012.

2/ Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2015 giữa ông Trần Văn T1 và ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 010743, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00021 ngày 15/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Trần Văn T1.

3/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 010743, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00021 ngày 15/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 1000m<sup>2</sup>.

4/ Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA720404, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00285 ngày 29/06/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5/ Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 047465, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS00037 ngày 03/02/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 374, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Với lý do: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ cụ R nhưng khi giao dịch thì chỉ có một mình cụ R ký tên; Quyền sử dụng đất là tài sản chung của cụ R với vợ là cụ Lê Thị K (đã chết năm 1995), cụ R được cấp giấy đất năm 2001. Hộ cụ R gồm 05 người: cụ Nguyễn Văn R (chết năm 2021); bà Nguyễn Thị Thanh T3 là con cụ R (chết năm 2011); bà Nguyễn Thị Thanh H là con cụ R; Nguyễn Thị Thanh H2 (con bà T3, cháu ngoại cụ R) và Nguyễn Thị Thanh H1 là con cụ R (chứng cứ là Sổ hộ khẩu gia đình cụ R); Tại thời điểm ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với cụ R thì Chứng minh nhân dân của cụ R đã quá 15 năm

nên không có giá trị sử dụng và tại thời điểm ký hợp đồng cụ R đã hơn 86 tuổi (do bệnh tai biến) nên cụ R bị mất năng lực hành vi dân sự, không còn minh mẫn; Nguồn gốc các thửa đất là do gia đình cụ R mua của Nguyễn Văn N vào năm 1990, các thành viên trong hộ gia đình không xác định được phần hùn của từng thành viên. Năm 2018, gia đình cụ R phát hiện ông R bán đất ruộng cho ông T1, các thành viên trong gia đình có khởi kiện tại UBND thị trấn Đ và UBND huyện Đ.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, ông Nguyễn Thanh H3 trình bày:*

Ông T1 mua đất của cụ R 1.000m<sup>2</sup> với giá 600.000.000 đồng. Ông T1 đã giao đủ 600.000.000 đồng cho cụ R tại nhà cụ R, có mặt của ông T1, cụ R và ông Nguyễn Thành C3 (con cụ R). Cụ R đã giao đất cho ông T1. Ông T1 đã được Nhà nước Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông T1 mua đất của cụ R là đất lúa sâu khoảng 07 đến 09 tác so với mặt đường.

Ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với cụ R và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông T2. Trường hợp, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, trình bày:*

Ngày 19/5/2015, ông T2 và ông T1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, diện tích 1.000m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, giá 800.000.000 đồng, tọa lạc tại khu vực 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 29/6/2015, ông T2 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CA 720404, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 00285. Ông T1 đã giao đất cho ông T2. Ông T2 đã giao tiền cho ông T1. Việc giao tiền giữa ông T1 và ông T2 có giấy đặt cọc mua bán đất.

Sau đó, năm 2016, ông T2 làm thủ tục xin chuyển mục đích lên thổ cư 200m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 364, được tách thành thửa mới là 374 và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 047465, số vào sổ cấp giấy CS 00037 cấp ngày 03/02/2016.

Tiếp đến, năm 2018, ông T2 làm thủ tục xin chuyển mục đích toàn bộ phần diện tích còn lại của thửa 364, diện tích 800m<sup>2</sup>. Ngày 27/8/2018, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 4307/QĐ-UBND cho phép ông T2 được chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời ông T2 xin nhập thửa 364, 374 thành thửa mới là 387 và được cấp mới Giấy chứng nhận QSDĐ số CO 825101, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 02512 do U cấp ngày 27/8/2018.

Từ năm 2015 đến nay, ông T2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, không có ai thắc mắc, khiếu nại hay tranh chấp gì trên phần đất này. Trong năm 2018, ông T2 san lấp, đổ đất nâng nền, lắp trụ điện, xây hàng rào bảo vệ khu đất và trồng cây trên đất sử dụng cho đến nay.

Ngày 14/6/2024, ông T2 có Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và căn cứ Điều 133 Bộ Luật Dân sự 2015 để công nhận Quyền sử dụng đất cho ông T2 đối với thửa đất số 387 (thửa cũ 364, 374), tờ bản đồ số 4-4, diện tích 1.000m<sup>2</sup> đất

ở tại đô thị, tọa lạc tại khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CO 825101, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 02512 do U cấp ngày 27/8/2018.

Ông T2 đề nghị Tòa án căn cứ Điều 132, Điều 149 Bộ Luật Dân sự 2015 và Điều 184 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015, để áp dụng thời hiệu 02 năm đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, vì giao dịch mua bán giữa ông T2 với ông T1 từ 2015 đến nay đã 9 năm, nên đã hết thời hiệu khởi kiện.

Bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số CO 825101, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 02512 do UBND Đức Hòa cấp ngày 27/8/2018, thửa đất số 387 (thửa cũ 364, 374), tờ bản đồ số 4-4, diện tích 1.000m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, ông T2 đang giữ. Ông T2 cam kết không cầm cố, không thế chấp, không chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C4 tại Công văn số 25/CV-VPCC ngày 07/5/2024 trình bày:*

Ngày 20/12/2012, Văn phòng C5 nay là Văn phòng C4 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn R với ông Trần Văn T1, thửa đất số 75 (Một phần), 83 (Một phần), tờ bản đồ số 4-4, diện tích 1.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, số công chứng 14582, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 19/5/2015, Văn phòng C5 nay là Văn Phòng C4 có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Văn T2, thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, diện tích 1.000m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, số công chứng 5271, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo trình tự, quy định của pháp luật về công chứng, đúng theo ý chí tự nguyện cũng như cam kết của các bên khi tham gia giao kết hợp đồng. Vào thời điểm công chứng, các đương sự không yêu cầu công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản trên đất.

*Tại Công văn số 53/CV-VPCC ngày 26/8/2025 trình bày:*

1. Về quyền sử dụng đất ghi “Hộ ông (bà): Nguyễn Văn R”: Thời điểm công chứng hợp đồng, ông Nguyễn Văn R trình bày như sau: Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn R là do ông bà, cha mẹ để lại (Ông Nguyễn Văn R được chia cho, không phải nhà nước cấp), khi đi đăng ký, cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi chữ "Hộ", đó là do lịch sử để lại (Đa số từ năm 2000 đến năm 2003, người dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều ghi "Hộ"). Năm 2008 - 2009, ông R cũng đã chuyển nhượng cho nhiều người, được Ủy ban nhân dân thị trấn Đ chứng nhận. Vợ ông là bà Lê Thị K, đã chết ngày 11/03/1995 (Trước khi ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), quyền sử dụng đất này là của ông R, không liên quan đến vợ, con, nên ông R có quyền chuyển

nhượng, tặng cho... theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi nghiên cứu hồ sơ, xác minh, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn R và ông Trần Văn T1 đúng theo quy định của pháp luật.

2. Cơ sở pháp lý thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Khoản 3 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009 “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định là việc Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho người đó”. Khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009 “Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân) được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Xuyên suốt Luật Đất đai chỉ có từ “Hộ gia đình, cá nhân” không có “Hộ ông”, “Hộ bà”, thời điểm này (năm 2000 - 2003) vẫn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi “Hộ gia đình”, trường hợp ông R chỉ ghi “Hộ ông” mà vợ ông R đã chết năm 1995 (chết trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nên một mình ông R có quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Như vậy, khẳng định Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho “Hộ gia đình” thì khi giao dịch, phải có sự tham gia của các thành viên trong hộ, mà những thành viên này phải cùng chung gia đình tại thời điểm được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tương tự khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho “Hộ ông/bà” thì lúc giao dịch sẽ do hai vợ chồng cùng tham gia (vợ ông R chết năm 1995).

3. Nhận xét về việc khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các con ông Nguyễn Văn R với ông Trần Văn T1: Khi còn sống, ông Nguyễn Văn R đã bán, tặng cho nhiều lần (Ủy ban nhân dân thị trấn Đ chứng thực 03 lần; Văn phòng C5 công chứng 06 lần) trong khoảng thời gian dài nhưng không ai ngăn cản, tranh chấp, đợi khi ông R chết mấy năm sau mới phát sinh kiện tụng? Số tiền ông R bán đất có cho các con ông hoặc họ có biết không? Và tại sao lại chỉ kiện ông Trần Văn T1? Việc ông R yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo vẽ, cắm ranh, bán đất, nhận tiền là công khai, có nhiều người biết, không phải lén lút, giấu diếm, cũng như một mình ông R không thể sử dụng hết số tiền trong thời gian ngắn như vậy.

Từ các cơ sở pháp lý và phân tích nêu trên (kèm các chứng cứ có liên quan), có thể thấy rằng việc các con cụ Nguyễn Văn R (H, C, C1, H6, H2) khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là không có cơ sở pháp lý, không phù hợp với đạo lý của người làm con. Do vậy, Văn phòng C5 kính đề nghị Tòa án nhân dân các cấp xem xét thấu tình, đạt lý, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 318/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh, đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh H, Nguyễn Thanh C, Nguyễn Thành C1, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Thanh H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Trần Văn T1; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2.

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2012 giữa cụ Nguyễn Văn R với ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 75 (một phần), thửa số 83 (một phần), tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S 776773 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05/01/2001.

- Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2015 giữa ông Trần Văn T1 và ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 010743, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00021 ngày 15/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Trần Văn T1.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 tại thửa đất số 387 (thửa cũ là thửa 364, 374), tờ bản đồ số 4-4, diện tích 1.000m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 825101, sổ vào sổ CH 02512 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/8/2018.

- Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 010743, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00021 ngày 15/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 1000m<sup>2</sup>.

- Giữ nguyên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA720404, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00285 ngày 29/06/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Giữ nguyên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 047465, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS00037 ngày 03/02/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 374, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và thu thập chứng cứ là 63.064.000 đồng, các nguyên đơn nộp tạm ứng 40.000.000 đồng. Ông T1 nộp tạm ứng 23.064.000 đồng, đã chi phí xong. Buộc các nguyên đơn nộp tổng chi phí tố tụng là 63.064.000 đồng, được khấu trừ 40.000.000 đồng đã nộp tạm ứng nên buộc các nguyên đơn nộp tiếp 23.064.000 đồng hoàn trả cho ông T1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2

Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Các nguyên đơn mỗi người phải nộp án phí 600.000 đồng không có giá ngạch. Bà H2, ông C1, bà H1 mỗi người được khấu trừ 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0007923, 0007920, 0007918, 0007911, 0007912, 0007913 cùng ngày 08/02/2023. Bà H2, ông C1, bà H1 đã nộp đủ. Bà H, ông C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà H, ông C không phải nộp án phí.

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

Ngày 07/10/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh C kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu độc lập, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Duy T trình bày:* Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu các hợp đồng giao dịch giữa ông R và ông T1 và từ ông T1 với ông T2. Dựa theo các căn cứ sau: Thứ nhất, quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình ông R, tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng thì chỉ có ông R đứng ra ký kết chuyển nhượng, quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình ông R được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp vào năm 2001. Thứ hai, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R và ông T1, ông R cung cấp chứng minh nhân dân đã hết thời hạn sử dụng không còn giá trị sử dụng căn cứ theo Điều 4, Thông tư 04 năm 2003. Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 sửa đổi năm 2009 thì việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình, phải có sự thống nhất các thành viên trong gia đình từ 15 tuổi trở lên đồng ý, tại Khoản 2 Điều 212 của Bộ luật dân sự năm 2015 về sở hữu chung của hộ gia đình trường hợp không thỏa thuận về sở hữu chung theo phần, Căn cứ Điều 146 Nghị Định 181 Chính phủ quy định về Luật đất đai năm 2003, quyền sở hữu chung của hộ gia đình phải có tất cả các thành viên hộ gia đình có đủ năng lực hành vi thống nhất ký tên hoặc có văn bản ủy quyền, Khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 quy định việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý. Khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2013 quy định quyền sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, nhận quyền sử dụng đất. Điều 64 Nghị định 43/2024/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên giấy chứng nhận hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật dân sự ký tên.

Căn cứ các nội dung trên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông R có căn cứ xác định quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình ông R và tất cả các thành viên có tên trong hộ gia đình tại thời điểm được cấp quyền sử dụng đất, chứng minh các thành viên đều có quyền trong tài sản chung là quyền sử dụng đất đó. Việc ông R một mình đứng ra chuyển nhượng thửa đất cho ông T1 và từ ông T1 chuyển nhượng cho ông T2 là quy phạm quy định pháp luật đất đai, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ gia đình. Dẫn đến việc Văn phòng C4 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông R và ông T1 là không phù hợp với quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng các nguyên đơn không chứng minh được phần đóng góp của mình trong quyền sử dụng đất đang tranh chấp nên xác định đó là tài sản riêng của ông R và công nhận việc ông R việc đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là chưa phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn ông T1, Luật sư Trần Hồng B trình bày:* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ngày 06/9/2022 nguyên đơn xác định đất có nguồn gốc là của ông bà để lại, tuy nhiên theo lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại buổi làm việc 22/02/2023 đất có nguồn gốc là mua của ông N năm 1998. Theo lời trình bày tại phiên tòa ngày 15/9/2023 xác định đất có nguồn gốc là mua của ông N vào năm 1990, như vậy lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không thống nhất. Tại phiên tòa hôm nay trình bày nguồn gốc đất mua từ ông N và từ ông bà để lại. Không chứng minh được có hợp đồng mua bán là mua phần đất diện tích bao nhiêu và các thành viên trong gia đình đóng góp mua bao nhiêu để mua phần đất này. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không bổ sung được tài liệu chứng cứ chứng minh. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh C thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn cho rằng, nguồn gốc các thửa 75, 83, 84, 88, 89, 90, 98, 99, 107, 108, 111, 112, 116 tờ bản đồ 4-4 tại Khu vực 5 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (mục đích sử dụng: Đất trồng lúa và đất nghĩa địa), diện tích đất 16.189,10m<sup>2</sup> do gia đình ông R canh tác sử dụng từ trước giải phóng nhưng các nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đồng thời, tại thời điểm năm 1975 thì các nguyên đơn còn nhỏ chưa 18 tuổi, chị H2 chưa sinh ra đời (trừ bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1955, mới 20 tuổi).

Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại biên bản lấy lời khai ngày 22/02/2023 (bl- 388) thì đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nguồn gốc các thửa

đất là do gia đình ông R mua của Nguyễn Văn N khi thì năm 1990 và khi thì năm 1998, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, lời trình bày của phía nguyên đơn về nguồn gốc đất trước sau không thống nhất nên không có căn cứ xem xét.

Xét thấy bà Lê Thị Kim C2 ngày 11/3/1995, ông R được cấp quyền sử dụng đất ngày 05/01/2001. Căn cứ sổ mục kê đất ngày 01/7/2002 của UBND thị trấn Đ và ngày 22/7/2002 của Sở Địa chính thể hiện ông Nguyễn Văn R là đối tượng đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện ông R là đối tượng được cấp quyền sử dụng đất thửa 75, 83, 84, 88, 89, 90, 98, 99, 107, 108, 111, 112, 116, tờ bản đồ số 4-4.

Xét thấy, căn cứ Sổ hộ khẩu gia đình số 08004935 do các nguyên đơn cung cấp thể hiện ông Nguyễn Văn R là chủ hộ nhà số C, Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, do Công an thị trấn Đ cấp ngày 10/3/1998. Trong hộ ông R có bà Nguyễn Thị Thanh H2 là cháu, sinh ngày 15/10/1985, chuyển đến hộ ông R ngày 10/7/2012. Nơi thường trú trước khi chuyển đến của bà H2 là số nhà E ấp S, thị trấn H, huyện Đ. Đồng thời, trong hộ khẩu của ông R không có tên ông Nguyễn Thanh C và ông Nguyễn Thành C1.

Như vậy, có căn cứ xác định các thửa đất trên không phải là tài sản chung của ông R, bà K, cũng không phải là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình.

Do quyền sử dụng đất được cấp cho ông R nên việc ông R chuyển nhượng cho ông T1 năm 2012, hợp đồng đảm bảo nội dung và hình thức, sau đó ông T1 được cấp giấy đất đúng quy định. Năm 2015 ông T1 chuyển nhượng lại cho ông T2, ông T2 được cấp giấy đất và chuyển đổi thổ cư toàn bộ diện tích 1.000 m<sup>2</sup> và đã quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng, đã cải tạo, nâng cấp, xây tường rào... không ai ngăn cản cũng như tranh chấp.

Hơn nữa trước thời điểm ông R chuyển nhượng cho ông T1 thì có chuyển nhượng cho nhiều người khác (b1- 392, 395) nhưng phía nguyên đơn không ngăn cản, tranh chấp mà chỉ tranh chấp với ông T1, ông T2 là không có căn cứ chấp nhận nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, ông C.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh C thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh C:

[2.1] Xét thấy, ngày 05/01/2001, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 776773 cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn R được đối với các thửa đất số 75, 83, 84, 88, 89, 90, 98, 99, 107, 108, 111, 112, 116 tổng diện tích 16.189,10m<sup>2</sup>, tất cả thuộc tờ bản đồ 4-4, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa và đất nghĩa địa, đất toạ lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh. Theo Sổ hộ khẩu gia đình số 08004935 của hộ gia đình cụ Nguyễn Văn R tại địa chỉ số C, Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An thì tại thời điểm ngày 05/01/2001, hộ cụ R có các thành viên như sau: Cụ Nguyễn Văn R (chủ hộ), bà Nguyễn Thị Thanh T3 (chết ngày 10/7/2012), bà Nguyễn Thị Thanh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1. Riêng bà Nguyễn Thị Thanh H2 đã chuyển đi ngày 16/7/2000, nơi chuyển đến 556/18, ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Cụ Lê Thị K, vợ cụ R chết ngày 11/3/1995.

Xét thấy, mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn R vào ngày 05/01/2001 là mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chung cho tất cả các chủ sử dụng đất tại thời điểm năm 2001. Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 776773 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An ban hành ngày 05/01/2001 hình thức là cấp cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn R nhưng theo Sổ mục kê đất (Quyển số: 01) ngày 01/7/2002 của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được Giám đốc Sở địa chính xác nhận ngày 22/7/2002 thể hiện tên chủ sử dụng đất là cá nhân cụ Nguyễn Văn R.

Xét thấy, ngày 11/3/1995 cụ Lê Thị Kim C2. Đến ngày, 05/01/2001 hộ ông (bà) Nguyễn Văn R được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong quá trình sử dụng, ngoài lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T1 thì ông Nguyễn Văn R cũng đã nhiều lần tự mình chuyển nhượng quyền sử dụng cho các cá nhân khác với diện tích tổng cộng 13.961m<sup>2</sup> trong tổng số 16.189,10m<sup>2</sup> đất mà cụ R được cấp, cụ thể: ngày 22/01/2008, cụ Nguyễn Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng cho ông Dương Văn L, bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Văn Á, ông Phạm Thanh P và ông Nguyễn Minh Đ phần đất diện tích 1.960m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất 107, 112, 98, 83 và thửa đất số 89, tất cả cùng tờ bản đồ số 4-4, đất toạ lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ; ngày 25/6/2008, cụ Nguyễn Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng cho ông Lý Văn Đ1 phần đất diện tích 546m<sup>2</sup>, loại đất lúa, thuộc các thửa đất số 107, 108 và thửa đất số 116, tất cả cùng tờ bản đồ số 4-4, đất toạ lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ; ngày 07/3/2009, cụ Nguyễn Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Kim D, ông Lý Văn Đ1, bà Phan Thị Kim P1, bà Chung Bội T4, ông Lê Văn X và ông Tống Phương Q phần đất diện tích 1.925m<sup>2</sup>, thuộc các thửa đất 108, 116 và thửa đất số 107, tất cả cùng tờ bản đồ số 4-4, đất toạ lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ; ngày 24/6/2010, cụ Nguyễn Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng cho bà Lê Phụng L1 phần đất diện tích 1.074m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ số 4-4, đất toạ lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ; ngày 20/12/2012, cụ Nguyễn Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T5 phần đất

diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc một phần các thửa đất 75, 83, 84, 89, cùng tờ bản đồ số 4-4, đất tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ; ngày 10/7/2013, cụ Nguyễn Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T5 phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc một phần các thửa đất 84, 88, 89 và một phần thửa 99, cùng tờ bản đồ số 4-4, đất tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ; ngày 29/10/2013, cụ Nguyễn Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng cho Nguyễn Thành C3 phần đất diện tích 5.620m<sup>2</sup>, thuộc một phần các thửa đất 89, 98, 112, 88, 99, 107 và một phần thửa 108, cùng tờ bản đồ số 4-4, đất tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ và ngày 15/5/2014, cụ Nguyễn Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng cho Nguyễn Thành C3 phần đất diện tích 836m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất 98, tờ bản đồ số 4-4, đất tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ. Tuy nhiên, các nguyên đơn cũng không có ý kiến khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân nhân huyện Đ, tỉnh Long An cho cụ Nguyễn Văn R và cũng không có khiếu nại về các lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ R1 cho các cá nhân nêu trên. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày cho rằng các lần chuyển nhượng trước đây của cụ R được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 22/02/2023 và tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn trình bày xác định nguồn gốc thửa đất số 75 và thửa 83, tờ bản đồ số 4-4, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là do vợ chồng cụ Nguyễn Văn R, cụ Lê Thị Kim N1 chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N vào năm 1998, tuy nhiên cụ K chết ngày 11/3/1995. Như vậy, có căn cứ xác định các thửa đất số 75 và thửa đất số 83, cùng thuộc tờ bản đồ 4-4, mục đích sử dụng: Đất trồng lúa, đất tọa lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh là của cá nhân cụ Nguyễn Văn R và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/01/2001 đối với hai thửa đất số 73 và thửa đất số 83 là cấp cho cá nhân cụ Nguyễn Văn R. Mặt khác, tại thời điểm ngày 05/01/2001, ông Nguyễn Thanh C cũng không có chung hộ khẩu với cụ Nguyễn Văn R. Do đó, việc các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh C cho rằng thửa đất số 75 và thửa 83, tờ bản đồ số 4-4, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ là tài sản chung của cụ Nguyễn Văn R với các ông, bà là không có căn cứ.

[2.2] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2012 giữa cụ Nguyễn Văn R với ông Trần Văn T1 đối phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 75 và thửa số 83, tờ bản đồ số 4-4, đất tọa lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Xét thấy, như phân tích tại mục [2.1], có căn cứ xác định rằng thửa đất số 75 và thửa 83, tờ bản đồ số 4-4, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ là tài sản riêng của cụ Nguyễn Văn R, thực hiện quyền của người sử dụng đất, ngày 20/12/2012 cụ Nguyễn Văn R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 75 và thửa số 83, tờ bản đồ số 4-4, đất tọa lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh

Long An cũ nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh cho ông Trần Văn T1, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Văn phòng C5 công chứng cùng ngày. Hai bên đã thanh toán tiền và giao đất cho nhau xong. Ngày 25/01/2013, ông Trần Văn T1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa mới là 364, diện tích 1.000m<sup>2</sup>, loại đất LUA, đất toạ lạc Khu vực 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2012 giữa cụ Nguyễn Văn R với ông Trần Văn T1 đối phần đất đang có tranh chấp nêu trên là có căn cứ.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2015 giữa ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Văn T2 đối phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, đất toạ lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Như phân tích tại mục [2.2], có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2012 giữa cụ Nguyễn Văn R với ông Trần Văn T1 có hiệu lực pháp luật và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực hiện quyền của người sử dụng đất, ngày 19/5/2015, ông Trần Văn T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thoả thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thuộc thửa 364, tờ bản đồ số 4-4, đất toạ lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cũ nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Văn phòng C5 công chứng cùng ngày. Hai bên đã thanh toán tiền và giao đất cho nhau xong. Ngày 29/6/2015, ông Nguyễn Văn T2 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 364, diện tích 1.000m<sup>2</sup>, loại đất LUA, đất toạ lạc Khu vực 5, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đến năm 2016 ông T2 làm thủ tục xin chuyển mục đích lên thổ cư 200m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 364, được tách thành thửa mới là 374 và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 047465, số vào sổ cấp giấy CS 00037 cấp ngày 03/02/2016. Tiếp đến, năm 2018, ông T2 làm thủ tục xin chuyển mục đích toàn bộ phần diện tích còn lại của thửa 364, diện tích 800m<sup>2</sup>. Ngày 27/8/2018, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 4307/QĐ-UBND cho phép ông T2 được chuyển mục đích sử dụng đất, đồng thời ông T2 xin nhập thửa 364, 374 thành thửa mới là 387 và được cấp mới Giấy chứng nhận QSDĐ số CO 825101, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 02512 do U cấp ngày 27/8/2018 và hiện tại ông T2 đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 387. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2015 giữa ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Văn T2, đối phần đất đang có tranh chấp nêu trên là có căn cứ.

[2.4] Xét, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T1 và ông Nguyễn Văn T2. Như phân tích tại mục [2.1] và mục [2.2], do không có căn cứ chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn R với ông Trần Văn T1 và ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Văn T2 nên Hội đồng xét xử cũng không có căn cứ chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của các nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T1 và ông Nguyễn Văn T2.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh C. Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên được chấp nhận, sửa cách tuyên án của bản án sơ thẩm để đảm bảo thi hành án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nhưng do bà H, ông C là người cao tuổi và có yêu cầu miễn nộp án phí nên Hội đồng xét xử xét miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho các đương sự

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 318/2025/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 357, Điều 468, Điều 500 Bộ luật Dân sự; Án lệ số 04/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Thanh C, ông Nguyễn Thành C1, bà Nguyễn Thị Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Thanh H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Trần Văn T1, về việc:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2012 giữa cụ Nguyễn Văn R với ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 75 (một phần), thửa số 83 (một phần), tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số S 776773 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05/01/2001.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2015 giữa ông Trần Văn T1 và ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 010743, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00021 ngày 15/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Trần Văn T1.

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 010743, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00021 ngày 15/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Trần Văn T1 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 1000m<sup>2</sup>.

- Huỷ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA720404, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH00285 ngày 29/06/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Huỷ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 047465, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS00037 ngày 03/02/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 374, tờ bản đồ số 4-4, địa chỉ tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 tại thửa đất số 387 (thửa cũ là thửa 364, 374), tờ bản đồ số 4-4, diện tích theo giấy 1.000m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc thực tế 963,7m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 825101, sổ vào sổ CH 02512 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/8/2018.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và thu thập chứng cứ là 63.064.000 đồng, các nguyên đơn nộp tạm ứng 40.000.000 đồng và đã chi phí xong, ông T1 nộp tạm ứng 23.064.000 đồng và đã chi phí xong. Buộc các nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 63.064.000 đồng, được khấu trừ 40.000.000 đồng đã nộp tạm ứng nên buộc các nguyên đơn nộp tiếp 23.064.000 đồng hoàn trả cho ông T1.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn mỗi người phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà H2, ông C1, bà H1 mỗi người được khấu trừ 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0007923, 0007920, 0007918, 0007911, 0007912 và 0007913 cùng ngày 08/02/2023 của Thi hành án dân sự tỉnh Long An nay là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh, bà H2, ông C1, bà H1 đã nộp đủ án phí.

Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh C.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Thanh C, do là người cao tuổi.

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

7. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trần Trọng Nhân**