TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO **TÒA PHÚC THẨM** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 256/2025/DS-PT
Ngày 10 tháng 9 năm 2025.
V/v: "Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ; Yêu cầu chia thừa kế; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phan Đức Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 691/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 205 về việc*"Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ; Yêu cầu chia thừa kế; Yêu cầu hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 982/2025/QĐPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn L, xã L, tỉnh Khánh Hòa).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn L, xã L, tỉnh Khánh Hòa).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Nguyễn Thị Thanh L**,** sinh năm: 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn L, xã L, tỉnh Khánh Hòa).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1965 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn L, xã L, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn L, xã L, tỉnh Khánh Hòa).

2. Bà Nguyễn Thị Thúy H1, sinh năm: 1959 (có mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Minh T2 (vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Thị Thảo T3 (vắng mặt);

5. Ông Nguyễn Anh T4 (vắng mặt);

6. Ông Nguyễn Anh T5 (vắng mặt);

(Bà H1, bà T2, bà T3, ông T4, ông T5 là người thừa kế của ông Nguyễn Đức T6).

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn L, xã L, tỉnh Khánh Hòa).

Đại diện hợp pháp của bà T1, bà H1: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn L, xã L, tỉnh Khánh Hòa).

7. Bà Nguyễn Thị Thanh K, sinh năm: 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn N, xã Â, huyện H, tỉnh Bình Định (nay là thôn N, xã K, tỉnh Gia Lai).

8. Bà Nguyễn Thị Kiều Y và bà Nguyễn Thị Thùy T7 (Bà Y, Bà T7 là con của ông Nguyễn Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh K) (vắng mặt);

Địa chỉ: Không rõ địa chỉ.

9. Bà Nguyễn Thùy G, sinh năm: 1998 (có mặt);

Đại diện hợp pháp của bà G: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1968 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là thôn L, xã L, tỉnh Khánh Hòa).

10. Ủy ban nhân dân huyện N (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, tỉnh Khánh Hòa) .

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Cha bà tên Nguyễn N chết năm 2002. Mẹ tên Nguyễn Thị T8 chết năm 2011. Cha mẹ bà có đăng ký kết hôn hay không bà không biết, cha mẹ bà bắt đầu chung sống với nhau từ khoảng năm 1972 - 1973.

Cha mẹ bà có 01 người con chung là bà - Nguyễn Thị H.

Cha mẹ bà không có con nuôi nhưng cha, mẹ bà có con riêng, cụ thể:

Trước khi kết hôn với bà T8, cha bà có vợ là bà Nguyễn Thị D và có 02 người con riêng là bà Nguyễn Thị T1 (hiện sống tại L - L - N) và 01 người tên T9 chết khi con nhỏ, chưa chồng con. Bà D chết trước giải phóng.

Trước khi kết hôn với cha bà thì bà T8 có chồng là Nguyễn B (Ông B chết trước giải phóng, Ông B và bà T8 có 03 người con là:

- Ông Nguyễn Đức T6, ông T6 đã chết năm 2015, trước khi chết ông T6 có vợ tên Nguyễn Thị Thúy H1 và có 04 người con tên T2, T7, T4, T5.

- Bà Nguyễn Thị T.

- Ông Nguyễn Đức P. Ông P chết năm nào không nhớ. Trước khi chết ông P có vợ tên là Nguyễn Thị Thanh K, có 02 người con tên Y, T7.

Trước khi chết cha, mẹ bà không để lại di chúc.

Về nguồn gốc đất tranh chấp và yêu cầu chia thừa kế:

Thửa đất số 200 và 338 xã L (trước đây là thửa đất số 01, 02, 03 có tổng diện tích là 2.300m^2) có nguồn gốc là do cha mẹ bà nhận chuyển nhượng của ông S, bà H2 nhưng nhận chuyển nhượng năm nào bà không biết. Năm 1994, cha, mẹ bà đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với 02 thửa đất này. Sau khi cha bà chết, mẹ bà đã làm thủ tục điều chỉnh cấp đổi GCNQSDĐ từ tên cha bà sang tên mẹ bà và được cấp GCNQSDĐ năm 2007 tên thửa đất là 00 diện tích 1.105m^2, lý do diện tích giảm là trong quá trình sử dụng cha, mẹ bà đã chuyển nhượng cho người khác một phần diện tích. Năm 2007 bà T8 chuyển nhượng cho bà T13 376m^2, phần đất còn lại là 729m^2.

Trong quá trình sử dụng đất, cha mẹ bà có làm giấy tờ tặng cho bà một phần diện tích đất của thửa 200 và 338 vào năm 1998. Mặc dù, giấy tặng cho đất được viết với tiêu đề *"Giấy ủy quyền sử dụng đất cho con"* nhưng nội dung là tặng cho bà quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất tặng cho không đo đạc cụ thể mà chỉ tính điểm bắt đầu giáp ranh nhà ông M kéo dài 18m mặt đường, phía sau đất cũng 18m và chiều dài đến hết đất. Việc tặng cho giữa cha mẹ bà và bà có làm giấy tờ, các anh chị em bà đều biết và ký tên vào giấy tặng cho nhưng không có chứng thực của chính quyền địa phương. Tại thời điểm tặng cho, trong phần đất có 01 ao nước, 01 ruộng lúa, sau khi tặng cho, bà đã đổ đất lấp toàn bộ ao và ruộng lúa. Đối với phần đất được cha mẹ tặng cho từ đó cho đến nay, bà chưa làm ranh rào riêng biệt mà vẫn để cho cha mẹ sử dụng.

Sau khi cha bà chết (năm 2002), bà T đã lấy GCNQSDĐ thửa 200, 338 của cha mẹ bà thế chấp cho ông Đ1 để vay tiền. Sau đó, do bà T không có tiền chuộc lại nên bà đã cắt 8m mặt đường (chiều dài hết đất) trong phần đất mà cha mẹ bà tặng cho bà và chuyển nhượng cho ông Đ1 để trừ khoản nợ mà bà T vay của ông Đ1 và lấy GCNQSDĐ về (hiện nay ông Đ1 đã chuyển nhượng lại phần đất này cho ông T10). Việc chuyển nhượng giữa bà và ông Đ1 có làm giấy tờ hay không thì bà không nhớ do thời gian đã lâu. Hiện nay GCNQSDĐ của mẹ bà, bà là người giữ và không thế chấp ở tổ chức tín dụng nào.

Bà T sống với cha mẹ bà từ nhỏ (khoảng 13 - 14 tuổi) cho đến nay, vì vậy, sau khi cha, mẹ bà qua đời bà T trực tiếp quản lý phần đất này (cả phần đất cha mẹ cho bà), hàng năm bà vẫn xuống thăm đất. Đến khoảng năm 2020, bà T có đến nhà bà nói phần đất cha mẹ bà cho bà thì để cho bà T cho thuê nhưng bà không đồng ý, sau đó bà thấy bà Nguyễn Thị Thanh L xây nhà trên phần đất của cha mẹ bà tặng cho bà, lúc này bà mới biết là bà T đã chuyển nhượng đất của bà cho bà L.

Khi bà L xây dựng trên đất tranh chấp, bà đã tiến hành báo UBND xã và UBND xã đã lập biên bản. Quá trình giải quyết, bà được biết bà T đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cho bà T thửa 200 và 338.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Hủy GCNQSDĐ số CS 204530 và CS 204531 do UBND huyện N cấp ngày 21/4/2020 cho bà T.

- Công nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất (ngang 18m, dài hết đất) thuộc một phần thửa 200, 338, tờ bản đồ số 111 xã L, huyện N giữa vợ chồng ông Nguyễn N, bà Nguyễn Thị T8 và bà theo Giấy ủy quyền sử dụng đất cho con lập ngày 28/6/1998.

- Phân chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 200, 338, tờ bản đồ số 111 xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Hiện nay, trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà mà bà T đang ở, căn nhà này là nhà của cha mẹ bà xây dựng, bà không yêu cầu chia thừa kế giá trị căn nhà này mà để cho bà T quản lý sử dụng làm nhà thờ cúng cha mẹ nên không yêu cầu Tòa án giải quyết căn nhà này, đối với diện tích đất bà yêu cầu được kỷ phần thừa kế bằng hiện vật và tặng cho bà T nhưng bà T không được chuyển nhượng.

Trước đây, bà đã chuyển nhượng 8m ngang cho ông Đ1 để chuộc lại GCNQSDĐ mà bà T đã thế chấp vay tiền của ông Đ1, bà yêu cầu đối với phần diện tích đất còn lại hiện nay, các đồng thừa kế phải trả bà đủ 18m ngang như cha mẹ đã cho bà, phần còn lại thì đề nghị thừa kế.

Đối với giá đất bà đồng ý với giá là 70.000.000 đồng - 100.000.000 đồng/1m ngang.

Đối với giá trị lấp ao và ruộng lúa, bà không yêu cầu giải quyết.

Về chi phí tố tụng: Bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Bà thống nhất với lời khai của bà H về quan hệ nhân thân cha mẹ, anh chị em, thống nhất về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng thửa đất số 200, 338.

Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Bà xác định năm 2019 bà có làm đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa 200, 338 và năm 2022 bà đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ mang tên bà đối với hai thửa đất trên, sở dĩ thửa đất 200, 338 cấp GCNQSDĐ cho bà là do tại thời điểm năm 2022 bà có làm thủ tục vay tiền tại ngân hàng và thế chấp thửa 200, 338 để bảo đảm cho khoản tiền vay nhưng không tìm thấy GCNQSDĐ của cha mẹ bà nên bà đã tự làm GCNQSDĐ thửa 200, 388 mang tên bà.

Bà xác định bà có thế chấp GCNQSDĐ cho ông Đ1 để vay tiền và không có khả năng trả nợ cho ông Đ1 nên sau đó bà H đã chuyển nhượng 8m đất cho ông Đ1 để chuộc GCNQSDĐ về cho mẹ bà. Đối với diện tích đất còn lại hiện nay, bà đồng ý trừ 18m ngang như trong giấy tờ cha mẹ tặng cho bà H, phần còn lại thì chia thừa kế.

Về căn nhà hiện nay bà đang ở, bà xác định nguồn tiền xây nhà là do mẹ bà bỏ ra xây, bà có phụ thêm nhưng cụ thể phụ thêm là bao nhiêu thì bà không nhớ, ngoài ra, quá trình ở, bà có sửa chữa căn nhà này, chi phí sửa chữa là 70.000.000 đồng, bà không yêu cầu trả lại tiền phụ xây nhà cũng như tiền sửa chữa nhà. Bà đồng ý không yêu cầu chia giá trị căn nhà cấp 4 này mà đồng ý để căn nhà cấp 4 làm nhà thờ cúng cha mẹ và không yêu cầu Tòa án giải quyết căn nhà này, bà yêu cầu được trực tiếp quản lý căn nhà này. Đối với diện tích đất còn lại của cha mẹ bà đồng ý chia thừa kế, bà yêu cầu được nhận hiện vật là đất, bà đồng ý nhận kỷ phần thừa kế do bà Hà T11 cho và điều kiện kèm theo như bà H đã yêu cầu.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng với bà L, cụ thể như sau: Năm 2022, bà có chuyển nhượng cho bà L 5m chiều ngang và kéo dài hết đất, với giá 350.000.000 đồng, bà đã nhận đủ số tiền này. Sau khi hai bên lập hợp đồng, bà L đã đi đăng ký kê khai và được cấp GCNQSDĐ chung với bà. Trước yêu cầu độc lập của bà L, bà đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết. Bà đồng ý với giá mà bà L đưa ra là 150.000.000 đồng/1m ngang đối với phần diện tích đất bà chuyển nhượng cho bà L và đồng ý trả cho bà L 750.000.000 đồng; bà yêu cầu bà L giao trả cho bà

diện tích đất đã chuyển nhượng giữa hai bên nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà L vô hiệu.

Đối với giá đất, bà đồng ý với mức giá từ 70.000.000 đồng - 100.000.000 đồng/1m ngang khi chia thừa kế.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà có ý kiến như sau: Bà đồng ý công nhận hợp đồng tặng cho giữa cha mẹ bà và bà H; đồng ý chia thừa kế đối với di sản còn lại của cha mẹ bà và đồng ý hủy GCNQSDD của thửa 200, 338 mà UBND huyện N đã cấp cho bà.

Đối với yêu cầu của bà L, bà đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết.

**** Tại đơn yêu cầu độc lập, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày:***

Năm 2022, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T 5m ngang đất thuộc một phần thửa số 200, 338, tổng diện tích là 258m^2, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, bà đã làm thủ tục để xin cấp GCNQSDĐ và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp chung GCNQSDĐ với bà T thửa 200, 338 (Giấy chứng nhận mang số hiệu DE 396132, DE 396133, DE 396134 và DE 396135 ngày 21/3/2022).

Nay, bà H khởi kiện bà T yêu cầu chia thừa kế thửa 200, 338 có liên quan đến phần đất bà T đã chuyển nhượng cho bà nên bà có yêu cầu độc lập như sau:

Bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà T lập ngày 15/2/2022 tại Văn phòng C vì bà nhận chuyển nhượng đất của bà T là ngay tình. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng của bà và bà T vô hiệu thì bà đề nghị áp giá đất thị trường là 150.000.00 đồng/1m ngang đối với diện tích đất mà bà T đã chuyển nhượng cho bà.

Trên thực tế, diện tích đất bà được nhận ít hơn so với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà T lập ngày 15/2/2022, tuy nhiên bà và bà T sẽ tự thỏa thuận với nhau về việc chênh lệch diện tích này mà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

**** Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H3 và bà Nguyễn Thị T1 do bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Với tư cách là đại diện hợp pháp của bà H3, bà T1, bà đồng ý với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với căn nhà cấp 4 hiện bà T đang ở bà đồng ý làm nhà thờ cúng và giao bà T quản lý nên không yêu cầu Tòa án giải quyết căn nhà này. Phần diện tích đất của cha mẹ chia thừa kế các bà xin nhận bằng hiện vật và tặng cho bà T điều kiện là bà T không được chuyển nhượng.

Đối với giá đất các bà đồng ý với giá là 70.000.000 đồng - 100.000.000 đồng/1m ngang.

**** Tại bản trình bày ngày 02/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh K trình bày:***

Bà là vợ của ông Nguyễn Đức P (chết năm 2021), bà và ông P có 02 người con chung tên Nguyễn Thị Kiều Y, Nguyễn Thị Thùy T7. Bà và 02 con là người thừa kế của ông P, trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà có ý kiến như sau:

Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu được nhận giá trị thừa kế bằng tiền. Bà không yêu cầu chia thừa kế kỷ phần của ông P được hưởng của cha mẹ trong vụ án này

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thùy G do bà Nguyễn Thị T là đại diện hợp pháp trình bày:***

Bà Nguyễn Thùy G là con gái bà T. Việc mẹ bà chuyển nhượng đất với bà L như thế nào bà không biết, tuy nhiên khi ký giấy tờ chuyển nhượng bà L có yêu cầu bà phải ký vào giấy tờ chuyển nhượng nên bà có ký. Đối với số tiền 200.000.000 đồng bà L chuyển vào tài khoản của bà thì bà không thỏa thuận gì với bà L mà chỉ nghe mẹ bà nói cho tiền bán đất để bà đóng tiền học và tiền thuê trọ.

Đối với yêu cầu của bà L thì bà đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện N do ông Nguyễn Thành Q là đại diện hợp pháp trình bày:***

UBND huyện N xác định việc UBND huyện N cấp GCNQSDĐ năm 2022 cho bà T đối với thửa đất 200,338 là không đúng quy định của pháp luật, vì thực tế thửa 200, 338 đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cho cha mẹ bà T năm 1994 (sau này là mẹ bà T năm 2007). Trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì UBND huyện N đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 11/9/2024, Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa), đã quyết định:

Áp dụng các Điều 5, 26, 34, 37, 103, 147, 161, 165, 228 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Các Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 611, 612, 613, 614, 623, 651, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Thanh L.

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 204530 và số CS 204531 do UBND huyện N cấp ngày 21/4/2020 cho bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 340,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 200 và 338, tờ bản đồ số 111 xã L, huyện N được xác định bởi các điểm

(1,2,18,22,14,15,16,17) và (13,23,11,12) theo Trích lục bản đồ ngày 26/7/2024 của Văn phòng Đ2. Bà H được sở hữu toàn bộ cây trồng nằm trên diện tích đất 340,3m^2.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị T được lập ngày 15/2/2022 tại Văn phòng công chứng Cao Nguyên huyện C tỉnh Ninh Thuận.

Bà Nguyễn Thị Thanh L được tiếp tục sử dụng diện tích đất 174,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (2,3,19,21,22,18) và (24,10,11,23) theo Trích lục bản đồ ngày 26/7/2024 của Văn phòng Đ2. Bà L được sở hữu 01 móng đá kiềng và toàn bộ cây trồng nằm trên với diện tích đất 174,6m^2.

3. Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 237,1m^2 được xác định bởi các điểm 3,4,5,6,20,21,19 và 7,8,9,10,24,25 theo Trích lục bản đồ ngày 26/7/2024 của Văn phòng Đ2 (trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và cây trồng).

4. Buộc Bà Nguyễn Thị T phải giao cho bà Nguyễn Thị H phần diện tích đất bà H được nhận theo quyết định của bản án.

5. Buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền **727.912.000 đồng** giá trị quyền sử dụng 302,2m^2.

6. Buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Nguyễn Đức P (do bà Nguyễn Thị Thanh K và các con Nguyễn Thị Kiều Y, Nguyễn Thị Đài T12 là người thừa kế) số tiền **32.975.000 đồng.**

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/9/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 204530 ngày 21/4/2020 do UBND huyện N cấp ngày 21/4/2020 cho bà Nguyễn Thị T.

Ngày 03/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 204530 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 204531 do UBND huyện N cấp ngày 21/4/2020 cho bà Nguyễn Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 204530 ngày 21/4/2020 do UBND huyện N cấp ngày 21/4/2020 cho bà Nguyễn Thị T.

Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 204530 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 204531 do UBND huyện N cấp ngày 21/4/2020 cho bà Nguyễn Thị T.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thanh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị Thanh L làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị T thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; bị đơn cũng thống nhất theo yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh L; Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy GCNQSDĐ; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh L về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không có kháng cáo về phần công nhận hợp đồng, phần diện tích quyền sử dụng đất và số tiền được nhận theo bản án sơ thẩm đã tuyên xử nên Hội đồng xét xử không xem xét lại các phần này.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Thanh L về yêu cầu xem xét lại việc tuyên hủy GCNQSDĐ:

[2.1] Tại Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 13/QĐ-SCBSBC ngày 20/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Tại dòng số 14 từ trên xuống trang 16 của bản án đã ghi:

"*1. Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích 340,3 m^2 thuộc một phần thửa đất số 200 và 338, tờ bản đồ 111 xã L, huyện N...*"

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau:

1. Hủy GCNQSDĐ số CS 204530 và số CS 204531 do UBND huyện N cấp ngày 21/4/2020 cho bà Nguyễn Thị T".

2. Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích 340,3 m^2 thuộc một phần thửa đất số 200 và 338, tờ bản đồ 111 xã L, huyện N..."

Đối với kháng cáo của bà H về việc yêu cầu xem xét hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà T năm 2020 đối với thửa 338 và 200 thì tại Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm đã tuyên bổ sung: "*Hủy GCNQSDĐ số CS 204530 và số CS 204531 do UBND huyện N cấp ngày 21/4/2020 cho bà Nguyễn Thị T".* Do đó, kháng cáo của bà H về yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét tuyên hủy GCNQSDĐ của bà T là không cần thiết.

[2.2] Tại Bản án sơ thẩm đã quyết định công nhận cho bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng diện tích 340,3 m^2 thuộc một phần thửa đất số 200 và 338, tờ bản đồ 111 xã L, huyện N được xác định bởi các điểm (1, 2, 18, 22, 14, 15, 16, 17) và 13, 22, 11, 12); Bà Nguyễn Thị T được sử dụng diện tích 237,1m^2 được xác định bởi các điểm (3, 4, 5, 6, 20, 21, 19) và (7, 8, 9, 10, 25) theo Trích lục bản đồ ngày 26/2/2014 của Văn phòng Đ2;

Thấy rằng các phần đất được công nhận quyền sử dụng cho bà H và bà T đều thuộc GCNQSDĐ số CS 204530 và số CS 204531 do UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 21/4/2020. Nên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy GCNQSDĐ cấp cho bà T năm 2020 là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên cho bà H và bà T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động, cấp mới GCNQSDĐ theo hiện trạng vị trí đất được giao là thiếu sót.

[2.3] Ngoài ra, trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Thanh L được Văn phòng C chứng nhận ngày 15/02/2022 thì ngày 21/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp GCNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh L với diện tích 258,0m^2 thuộc thửa 338 tờ bản đồ số 111. Tuy nhiên, diện tích thực tế bà L sử dụng ít hơn so với GCNQSDĐ được cấp và quá trình giải quyết vụ án bà L đồng ý nhận theo diện tích đo đạc thực tế là 174,6 m^2 và được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà L được tiếp tục sử dụng diện tích 174,6 m^2 được giới hạn bởi các điểm (2, 3, 19, 21, 22, 18) và (24, 10, 11, 23) theo Trích lục bản đồ ngày 26/2/2014 của Văn phòng Đ2. Đối với diện tích còn thiếu bà L với bà T tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét đối với phần này là đúng quy định của pháp luật. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm, không tuyên bà L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp mới GCNQSDĐ hoặc cập nhật biến động giảm theo diện tích được công nhận là thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Tại đơn kháng cáo bà L không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy CGNQSDĐ đã cấp cho bà T vì bà L cho rằng phần đất bà nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận với bà T. Tuy nhiên, như đã phân tích nêu trên, phần đất của bà L nhận chuyển nhượng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp đổi GCNQSDĐ cấp cho L; phần đất của bà L nhận chuyển nhượng không nằm

chung GCNQSDĐ với bà T; Đồng thời, bà L còn được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp mới GCNQSDĐ hoặc cập nhật biến động giảm theo diện tích được công nhận tại bản án sơ thẩm. Nên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà L.

[2.4] Đối với GCNQSDĐ số AK 471637 ngày 08/8/2007 của UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị T8 đối với thửa 00, diện tích 729 m^2 (sau khi bà T8 chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu T13 376 m^2, thửa 00 của bà T8 còn lại 729m^2); Thấy rằng, cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với GCNQSDĐ cấp cho bà T8 năm 2007 nên bà H kháng cáo yêu cầu xem xét GCNQSDĐ cấp cho bà T8 năm 2007 không thuộc thẩm quyền xem xét của cấp phúc thẩm. Tuy nhiên; phần diện tích 729m^2 thuộc thửa 00 theo GCNQSDĐ số AK 471637 ngày 08/8/2007 của UBND huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị T8 năm 2007 đã được công nhận quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị L theo bản án sơ thẩm (phần này không bị kháng cáo, kháng nghị). Nên, bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ và yêu cầu thu hồi, hủy bỏ đối GCNQSDĐ số AK 471637 của UBND huyện N đã cấp cho bà T8 ngày 08/8/2007 theo quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Thanh L; Sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Thanh L không phải chịu theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về chi phí tố tụng và án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Các Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Các Điều 611, 612, 613, 614, 623, 651, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12//2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị Thanh L; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa) về cách tuyên án.

2. Bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 340,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 200 và 338, tờ bản đồ số 111 xã L, huyện N được xác định bởi các điểm (1,2,18,22,14,15,16,17) và (13,23,11,12) theo Trích lục bản đồ ngày 26/7/2024 của Văn phòng Đ2. Bà H được sở hữu toàn bộ cây trồng nằm trên diện tích đất 340,3m^2.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị T được lập ngày 15/2/2022 tại Văn phòng Công chứng Cao Nguyên huyện C tỉnh Ninh Thuận.

Bà Nguyễn Thị Thanh L được tiếp tục sử dụng diện tích đất 174,6m^2 được giới hạn bởi các điểm (2,3,19,21,22,18) và (24,10,11,23) theo Trích lục bản đồ ngày 26/7/2024 của Văn phòng Đ2. Bà L được sở hữu 01 móng đá kiềng và toàn bộ cây trồng nằm trên với diện tích đất 174,6m^2.

4. Bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 237,1m^2 được xác định bởi các điểm 3,4,5,6,20,21,19 và 7,8,9,10,24,25 theo Trích lục bản đồ ngày 26/7/2024 của Văn phòng Đ2 (trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và cây trồng).

5. Buộc Bà Nguyễn Thị T phải giao cho bà Nguyễn Thị H phần diện tích đất bà H được nhận theo quyết định của bản án.

6. Buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền **727.912.000 đồng** giá trị quyền sử dụng 302,2m^2.

7. Buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả giá trị kỷ phần thừa kế cho ông Nguyễn Đức P (do bà Nguyễn Thị Thanh K và các con Nguyễn Thị Kiều Y, Nguyễn Thị Đài T12 là người thừa kế) số tiền **32.975.000 đồng**.

8. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 204530 và số CS 204531 do UBND huyện N cấp ngày 21/4/2020 cho bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh L được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cập nhật biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo bản án.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Thanh L không phải nộp; hoàn trả cho mỗi đương sự 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0005805 ngày 14/10/2024 và 0005876 ngày 26/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải Thi hành án có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.HCM; (1)
- TAND tỉnh Khánh Hòa; (1)
- VKSND tỉnh Khánh Hòa; (1)
- THADS tỉnh Khánh Hòa; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (10)
- Lưu VT (5), HS (2) (Án-Tâm).

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

Lê Thị Tuyết Trinh