TÒA ÁN N4 DÂN TỈNH V	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **360** /2025/DS-PT

Ngày: 12 - 09 - 2025

V/v " *tranh chấp hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Hợp đồng tặng cho và yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật quyền sử dụng đất*".

N4 DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN N4 DÂN TỈNH V

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Hùng

Ông Vương Minh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án N4 dân tỉnh V.

- Đại diện Viện kiểm sát N4 dân tỉnh V tham gia phiên tòa: Bà Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Tòa án N4 dân tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2025/TLPT- DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc *" tranh chấp hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Hợp đồng tặng cho và yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 15 tháng 05 năm 2025 của Tòa án N4 dân huyện B(nay là tòa án N4 dân khu vực 9 – V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 264 /2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 07 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ T1, sinh năm 1963 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện B, tỉnh E.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ T1: Anh Huỳnh Minh T, sinh năm 1979, địa chỉ: Ấp Hưng Quí, xã H, huyện G, tỉnh E (nay là Ấp Hưng Quí, xã Phước Long, tinh V)

2. Bị đơn: Ông Hồ Văn B7, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện B, tỉnh E (nay là Ấp L, xã Thạnh phước, tỉnh V).

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Văn B7: Bà Huỳnh Thị S7, sinh năm 1961, địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện B, tỉnh E (nay là Ấp L, xã Thạnh phước, tỉnh V) (Bà Sia có mặt)

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

3.1. Bà Hồ Thị Ngọc T2, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

3.2. Bà Huỳnh Thị S7, sinh năm 1961 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện B, tỉnh E (nay là Ấp L, xã Thạnh phước, tỉnh V).

3.3. Ông Hồ Văn Ạ, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp Phước Bình, xã Thạnh Phước, huyện B, tỉnh E. (nay là Ấp Phước Bình, xã Thạnh phước, tỉnh V)

3.4. Chị Hồ Thị Mỹ T4, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

3.5. Anh Hồ Ngọc N4, sinh năm 1989

3.6. Anh Hồ Thành N4, sinh năm 1991

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Văn Ạ, Hồ Ngọc N4, Hồ Thành N4: Bà Huỳnh Thị S7, sinh năm 1961, địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện B, tỉnh E (nay là Ấp L, xã Thạnh phước, tỉnh V) (Bà Sia có mặt)

3.7. Bà Phan Thị H3, sinh năm 1959 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện B, tỉnh E (nay là Ấp L, xã Thạnh phước, tỉnh V).

4. Người kháng cáo**:** Nguyên đơn ông Hồ T1;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Hồ T1 và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Minh Tuấn trình bày:

Cụ Hồ Văn Trắc và cụ Nguyễn Thị Lịch có 04 phần đất gồm: Thửa 1407, diện tích 4.360m^2; Thửa 1418, diện tích 300m^2; Thửa 1419, diện tích 5.800m^2; Thửa 1632, diện tích 4.350m^2 cùng tờ bản đồ số 4; tọa lạc ấp L, xã B, huyện B, tỉnh E đã được Ủy ban N4 dân huyện B cấp cho hộ Hồ Văn Trắc ngày 02/10/2001. Nguồn gốc đất này là cụ Trắc và cụ Lịch tự tạo lập, mua được trong thời kỳ hôn N4, nhưng từ thời gian nào thì ông Tư không nhớ. Trong quá trình sử dụng canh tác, chỉ có cụ Trắc và cụ Lịch trực tiếp ở quản lý trên đất, các người con đều có đất ở chỗ khác không ở chung với hai cụ.

Nhưng trong quá trình sử dụng thì ông Hồ Văn B7 lại làm được Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 giữa cụ Trắc với ông Ba, để

chuyển nhượng qua cho ông Ba đứng tên cả 04 thửa đất nêu trên, nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng lại không có chữ ký cũng như ý kiến của cụ Lịch cùng với ông Hồ T1 và bà Hồ Thị Ngọc T2, nên Hợp đồng chuyển nhượng này không có giá trị pháp lý. Sau khi ông Ba đứng tên đã làm Hợp đồng tặng cho qua con trai là anh Hồ Văn Ạ tại thửa 1632 vào ngày 20/3/2015, sau đó anh Ạ tặng cho qua chị Hồ Thị Mỹ T4 đứng tên, nay thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 34.

Cụ Trắc chết ngày 25/5/2006, cụ Lịch chết ngày 24/11/2019. Khi cụ Trắc và cụ Lịch chết không để lại di chúc. Cụ Trắc và cụ Lịch có 03 người con chung gồm: Hồ Văn B7, Hồ T1 và Hồ Thị Ngọc T2. Cụ Trắc và cụ Lịch không có cha mẹ nuôi và con nuôi. Cha mẹ cụ Trắc và cụ Lịch đều đã chết. Cụ Trắc và cụ Lịch sống chung khoảng trước năm 1961 (do người con lớn Hồ Văn B7, sinh năm 1961, còn thời gian chính xác thì ông Tư không biết).

Ông Hồ T1 xác định đất này của cụ Trắc và cụ Lịch, việc ông Ba làm Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 là trái pháp luật, nên việc tặng cho anh Ạ, để từ anh Ạ tặng cho qua chị Mỹ T4 cũng là trái pháp luật. Chính vì vậy, ông Hồ T1 khởi kiện yêu cầu hủy cả 03 hợp đồng này và yêu cầu chia thừa kế 03 thửa đất nêu trên theo quy định pháp luật. Cụ thể:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Hồ Văn Trắc với ông Hồ Văn B7 lập ngày 10/3/2002 gồm 04 thửa đất số 1407, diện tích 4.360m^2; thửa 1418, diện tích 300m^2; thửa 1419, diện tích 5.800m^2; thửa 1632, diện tích 4.350m^2; thuộc tờ bản đồ số 4; tọa lạc xã B, huyện B, tỉnh E do trái pháp luật.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn B7 với anh Hồ Văn Ạ lập ngày 20/3/2015 tại thửa đất số 1632, diện tích 4.350m^2, thuộc tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp L, xã B, huyện B, tỉnh E do trái pháp luật.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Hồ Văn Ạ với chị Hồ Thị Mỹ T4 lập ngày 21/6/2019 tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 34, diện tích 5004,2m^2, tọa lạc ấp L, xã B, huyện B, tỉnh E do trái pháp luật.

- Cả 03 hợp đồng trên đều trái pháp luật nên thửa 1418, diện tích 300m^2; thửa 1419, diện tích 5.800m^2; thửa 1632, diện tích 4.350m^2, thuộc tờ bản đồ số 4. Tổng diện tích 10.450m^2, tọa lạc tại ấp L, xã Đại Hoà Lộc, huyện B, tỉnh E đã được Uỷ ban N4 dân huyện B cấp cho hộ cụ Hồ Văn Trắc ngày 02/10/2001 vẫn còn tài sản chung của cụ Trắc, cụ Lịch. Nên ông Tư yêu cầu Toà án giải quyết chia thừa kế theo pháp luật tổng tài sản có diện tích 10.450m^2, chia làm 03 kỷ phần bằng nhau, nay qua đo đạc thực tế có diện tích:

+ Thửa 1418, 1419, tờ bản đồ số 4 nay theo số liệu chính quy thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 29 và có diện tích 7.722,2m^2/3 phần = 2.574,1m^2 (trong đó có 300m^2 thổ cư, nên mỗi kỷ phần có 100m^2 đất thổ cư).

+ Thửa 1632, tờ bản đồ số 4 nay theo số liệu chính quy thuộc thửa 6, tờ bản đồ số 34 và có diện tích 5004,2m^2/3 phần = 1.668,06m^2.

Ông Tư yêu cầu lấy bằng hiện vật. Đồng thời kiến nghị điều chỉnh lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn B7 và chị Hồ Thị Mỹ T4 tại thửa 1418, 1419 (ông Ba đứng tên), thửa 1632 (chị T4 đứng tên), tờ bản đồ số 4 theo diện tích đất từng người được chia thừa kế theo pháp luật. Chỉ yêu cầu chia đất không yêu cầu chia căn nhà và các ống hồ, cây trồng và các công trình kiến trúc khác của bà Lịch có trên đất.

- Riêng đối với thửa 1407, tờ bản đồ số 4 xã B: Hiện nay thửa đất này có tranh chấp ranh đất với chủ đất giáp ranh liền kề, nên khi nào giải quyết tranh chấp ranh đất xong, khi cần thiết ông Tư sẽ khởi kiện sau. Vì vậy, ông Tư xin rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa 1407, tờ bản đồ số 4 xã B. Các phần đất tranh chấp hiện nay đều do phía ông Ba, bà Sia quản lý canh tác.

* Về chi phí tố tụng: Với tổng số tiền 34.608.000 đồng. Yêu cầu chia theo pháp luật, ai được chia kỷ phần thừa kế bao nhiêu thì cũng phải chịu tương ứng theo kỷ phần được chia. Chi phí này do ông Tư là người đã nộp tạm ứng trước.

- Tại phiên Tòa ngày 28/4/2025: Nguyên đơn yêu cầu phần diện tích 2.574,1m^2 thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 29, không lấy bằng hiện vật mà quy ra thành tiền. Phần diện tích 1.668,06m^2 thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 34, lấy bằng hiện vật toàn bộ thửa đất có tổng diện tích 5004,2m^2 và quy ra thành tiền. Sau đó, lấy 02 phần tiền này khấu trừ chênh lệch cho nhau, để tính chênh lệch cho 02 bên, giá lấy theo giá Hội đồng định giá đã định có trong hồ sơ vụ án. Lý do yêu cầu nhận hiện vật là để tiện quản lý sử dụng và do 02 bên đã có sự mâu thuẫn, nên nếu lấy đất ở vị trí gần nhau sẽ không thuận tiện cho quá trình quản lý, canh tác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hồ Văn B7 là bà Huỳnh Thị S7 trình bày:

Qua các yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn thì phía gia đình ông Ba không đồng ý, mà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bởi vì: Nguồn gốc đất này là của ông Hồ Văn B7 mua của bà Lê Thị Điện và ông Nguyễn Thành Nghiệp. Cụ thể:

+ Nguồn gốc thửa đất 1418, 1419, tờ bản đồ số 4: Ban đầu của bà Điện, bà Điện cho cụ Trắc làm để nuôi dê, đến năm 1996 bà Điện kêu cụ Trắc để bán luôn cho ở suốt đời, do đã ở trên đất từ năm 1980. Khi đó cụ Trắc không có tiền mua, nên kêu vợ chồng ông Ba bỏ tiền ra mua của bà Điện, nhưng khi làm giấy tờ thì vẫn để cụ Trắc đứng tên. Mua với giá 01 công đất là 01 chỉ vàng 24K, nên 10 công tương ứng là 10 chỉ vàng 24K.

+ Nguồn gốc thửa đất 1632, tờ bản đồ số 4: Ban đầu của ông Nguyễn Thành Nghiệp, cụ Trắc mới đến hỏi ông Nghiệp xin khai phá để làm muối, ông Nghiệp cũng đồng ý, đất ban đầu là đất rừng. Đến năm 1996, ông Nghiệp cũng ra kêu cụ Trắc bán nhưng khi đó cụ Trắc không có tiền mua, nên kêu vợ chồng ông Ba mua luôn. Vì vậy, vợ chồng ông Ba bỏ tiền ra mua với giá là 12 chỉ, lẻ 9 phân, 6 ly vàng 24K, do bán 1,5 chỉ vàng 24K/01 công, nên 8.640m^2 tính ra 12 chỉ, lẻ 9 phân, 6 ly vàng 24K.

Các thửa đất nêu trên, cụ Trắc trước đó đã đứng tên kê khai đóng thuế, nên để cụ Trắc đứng tên luôn cho thủ tục dễ dàng, vì khi đó con bà Điện là ông Võ Văn Chánh làm địa chính xã có nói: "Đất này ông Trắc đã đứng kê khai rồi, nên để cho ông Trắc đứng tên luôn, sau đó ông Trắc làm hợp đồng tặng cho lại cho ông Ba để khỏi phải đóng thuế và do vượt hạn điền quá 03 mẫu.". Vì vậy, cả 03 thửa đất này đều do vợ chồng ông Ba bỏ tiền ra mua, nên đất là của vợ chồng ông Ba chứ không phải của cụ Trắc, để nay yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật là không đồng ý.

Thửa đất 1418, 1419, tờ bản đồ số 4: Cụ Trắc đứng tên sau đó chuyển qua cho ông Ba đứng tên, từ ông Ba mới chuyển qua cho bà Sia đứng tên, nay theo số liệu chính quy là thửa 285, tờ bản đồ số 29. Hiện do ông Ba và bà Sia trực tiếp quản lý canh tác. Thửa 1632, tờ bản đồ số 4: Cụ Trắc đứng tên, sau đó chuyển qua cho ông Ba đứng tên, từ ông Ba tặng cho lại anh Ạ (con trai) đứng tên, sau đó anh Ạ tặng cho lại chị Mỹ T4 (em gái anh Ạ) đứng tên và nay theo số liệu chính quy thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 34. Đất này là đất làm muối và hiện nay vẫn do vợ chồng ông Ba và bà Sia trực tiếp quản lý.

Đối với thửa 1407, tờ bản đồ số 4 xã B: Nay ông Tư xin rút lại 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa 1407, tờ bản đồ số 4, xã B do đang có tranh chấp với chủ đất giáp ranh liền kề thì gia đình ông Ba không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu chia tính chênh lệch để khấu trừ cho 02 bên của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa ngày 28/4/2025: Phía bị đơn hoàn toàn không đồng ý.

Về chi phí tố tụng: Với số tiền 34.608.000 đồng bị đơn yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị S7, chị Hồ Thị Mỹ T4, anh Hồ Văn Ạ, anh Hồ Ngọc N4, anh Hồ Thành N4 do bà Huỳnh Thị S7 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với ý kiến của ông Ba, không đồng ý qua các yêu cầu khởi kiện của ông Tư, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị Ngọc Trinnh trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc ban đầu là cụ Trắc ra xin bà Điện để ở nuôi dê, sau này bà Điện quy giá ra bán cho cụ Trắc, cụ Lịch nhưng cụ Trắc và cụ Lịch nói già không có tiền mua, mà để cho ông Ba mua. Phần đất muối thì của ông Nghiệp, cụ Trắc cũng xin làm muối, sau đó ông Nghiệp kêu cụ Trắc bán lại nhưng cũng không tiền mua, nên để ông Ba bỏ tiền ra mua. Vì vậy, đất tranh chấp là của vợ chồng ông Ba bỏ tiền ra mua, không phải của cụ Trắc, cụ Lịch, nên nay qua yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật của ông Tư là không đúng. Còn lý do vì sao vợ chồng ông Ba mua mà để cụ Trắc đứng tên, theo bà được biết trước đây ông Ba có nói do cụ Trắc đã canh tác từ trước đến giờ rồi, nên để cụ Trắc đứng tên sau đó mới chuyển lại cho ông Ba cho tiện luôn. Vì vậy, bà xác định đất tranh chấp không phải tài sản của cha mẹ nên không thể chia thừa kế theo pháp luật và trong vụ án này bà không có yêu cầu chia. Trường hợp, nếu Tòa án vẫn xác định là di sản thừa kế của cụ

Trắc, cụ Lịch để chia thừa kế theo pháp luật, thì bà xin từ chối nhận di sản, không yêu cầu được nhận.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H3 trình bày:

Đất này là của cụ Trắc và cụ Lịch, nay cụ Trắc và cụ Lịch chết không để lại di chúc nên ông Tư yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật. Lúc cụ Trắc còn sống, khi ông Tư cưới bà về từ năm 1980, thì bà đều có ra phụ khai phá làm muối và nuôi dê với cụ Trắc và cụ Lịch, ở chung được 03-04 năm, sau đó vợ chồng bà mới ra riêng ở. Vì vậy, bà xác định đất tranh chấp này là của cụ Trắc chứ không phải của vợ chồng ông Ba.

Do hoà giải không thành, Tòa án N4 dân huyện B đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 15 tháng 05 năm 2025 của Tòa án N4 dân huyện B (nay là Tòa án N4 dân khu vực 8 – V) đã T4:

1. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ T1 đối với ông Hồ Văn B7 tại thửa đất 1407, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.360m^2 xã B.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ T1 đối với ông Hồ Văn B7 về việc "*Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, Hủy Hợp đồng tặng cho và yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật Quyền sử dụng đất*" tại các thửa đất 1418, 1419, 1632, tờ bản đồ số 4, xã B.

Ngoài ra, bản án còn T4 về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/05/2025 Toà án N4 dân huyện B nhận được đơn kháng cáo của ông Hồ T1. Nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 15 tháng 05 năm 2025 của Tòa án N4 dân huyện B, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy 03 hợp đồng : Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 giữa cụ Hồ Văn Trắc, cụ Nguyễn Thị Lịch với ông Hồ Văn B7 tại thửa 1418, 1419, 1632, tờ bản đồ số 4; hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 20/3/2015 giữa ông Hồ Văn B7 với anh Hồ Văn Ạ tại thửa 1632, tờ bản đồ số 4; hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019 giữa anh Hồ Văn Ạ với chị Hồ Thị Mỹ T4 và chia thừa kế theo pháp luật đối với các thửa đất 1418, 1419, 1632, tờ bản đồ số 4.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát N4 dân tỉnh V tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 15 tháng 05 năm 2025 của Tòa án N4 dân huyện B (nay là Tòa án N4 dân khu vực 8 – V).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Hồ Văn B7; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Hồ T1 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc T2, bà Hồ Thị Mỹ T4 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà T2, bà T4 là phù hợp.

[2] Về nội dung :

Nguyên ông Hồ T1 cho rằng các thửa 1418, 1419, 1632, 1407 cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp L, xã Đại Hoà Lộc, huyện B, tỉnh E có nguồn gốc đất này là cụ Trắc và cụ Lịch tự tạo lập trong thời kỳ hôn N4. Trong quá trình sử dụng canh tác, chỉ có cụ Trắc và cụ Lịch trực tiếp ở quản lý trên đất, các người con đều có đất ở chỗ khác không ở chung với hai cụ, được Ủy ban N4 dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hồ Văn Trắc ngày 02/10/2000. Nhưng trong quá trình sử dụng thì giữa cụ Trắc với ông Hồ Văn B7 ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 để chuyển nhượng cho ông Ba đứng tên cả 04 thửa đất nêu trên, nhưng lại không có chữ ký cũng như ý kiến định đoạt của cụ Lịch cùng với ông Hồ T1 và bà Hồ Thị Ngọc T2, nên Hợp đồng chuyển nhượng này không có giá trị pháp lý. Nên ông Ba khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Hồ Văn Trắc với ông Hồ Văn B7 lập ngày 10/3/2002. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn B7 với anh Hồ Văn Ạ lập ngày 20/3/2015. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh Hồ Văn Ạ với chị Hồ Thị Mỹ T4 lập ngày 21/6/2019. Đồng thời chia thừa kế theo pháp luật chia thừa kế theo pháp luật tổng tài sản có diện tích 10.450m^2 tại các thửa 1418, 1419, 1632 cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp L, xã Đại Hoà Lộc, huyện B, tỉnh E nhận bằng giá trị tiền, riêng thửa 1632 ông Tư yêu cầu nhận đất và khấu trừ tiền chênh lệnh cho các đồng thừa kế sau khi chia thừa kế. Vì hiện tại đất này ông Ba đã tặng cho vợ là Huỳnh Thị S7 các thửa 1418, 1419, tặng cho con trai là Hồ Văn Ạ thửa 1362 nhưng ông Ba, bà Sia vẫn đang quản lý sử dụng.

Bị đơn ông Hồ Văn B7 và bà Huỳnh Thị S7 cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Hồ Văn B7 mua của bà Lê Thị Điện và ông Nguyễn Thành Nghiệp có

giấy tay giao nhận tiền và giấy chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất, thửa đất 1418, 1419, tờ bản đồ số 4 mua bà Điện, thửa đất 1632 mua của ông Nguyễn Thành Nghiệp. Khi đó cụ Trắc không có tiền mua, nên kêu vợ chồng ông Ba bỏ tiền ra mua nhưng khi làm giấy tờ thì vẫn để cụ Trắc đứng tên. Qua yêu cầu khởi kiện ông Tư thì phía gia đình ông Ba không đồng ý.

[3] *Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:*

Bị đơn căn cứ vào các giấy gồm Tờ quá giá đất đề ngày 23/8/1996, Biên nhận v/v nhận tiền ngày 08/11/1996, Biên nhận nhận tiền ngày 17/5/1997, Giấy chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/5/1997, bản photo Biên bản đo lại đất sang nhượng ngày 18/9/1996 cho rằng đất có nguồn gốc là ông Ba mua của bà Điện, ông Nghiệp. Tuy nhiên, Căn cứ Kết luận giám định số: 920/2024/KL-KTHS ngày 18/11/2024 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh E xác định: Chữ ký *"Điện"* và chữ viết *"Lê Thị Điện"* trong "*Giấy chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/5/1997"* không đủ cơ sở kết luận có phải cùng một người ký, viết ra hay không. Trong giấy tay Giấy chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 17/5/1997 không thể hiện nội dung bà Điện bán cho ông Ba thửa đất 1418, 1419 tờ bản đồ số 04. Mặt khác anh PH3, bà Điện xác nhận không biết và không có kí tên vào các giấy tay trên nên không có cở căn cứ xem xét các tài liệu chứng cứ nêu trên.

Đối với Biên bản đo lại đất sang nhượng" ngày 18/9/1996 là bản phopto, ông Ba không cung cấp được chứng cứ là bản chính. Đối với lời khai của những người làm chứng ông Phạm Văn Minh, Võ Văn Giang, Nguyễn Văn Nô, Nguyễn Thành Sơn xác định ông Nghiệp có bán đất cho ông Ba thì nhận thấy đây là lời khai không xem là chứng cứ trực tiếp cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của người làm chứng và bản photo biên bản đo lại đất sang nhượng" ngày 18/9/1996 để xác định ông Nghiệp có bán đất cho ông Ba là không phù hợp.

Ông Ba cho rằng sau khi mua đất của bà Lê Thị Điện và ông Nguyễn Thành Nghiệp thì để lại cụ Hồ Văn Trắc đứng tên dùm nhưng không có chứng cứ chứng minh thể hiện việc đứng tên dùm. Thực tế thửa 1418, 1419, 1632, tờ bản đồ số 4 xã B ban đầu được cấp cho hộ cụ Hồ Văn Trắc vào ngày 02/10/2001.

Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp không phải là của ông Ba mua của ông Nghiệp, bà Điện; mà là tài sản chung của cụ Trắc, cụ Lịch trong thời kỳ hôn N4.

[4]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 giữa cụ Hồ Văn Trắc, cụ Nguyễn Thị Lịch với ông Hồ Văn B7 tại thửa 1418, 1419, 1632, tờ bản đồ số 4:

Theo văn bản số 1137/UBND-NC ngày 16/4/2025 của Ủy ban N4 dân huyện B xác định Quyết định số 1300/QĐ-UB cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho cụ Hồ Văn Trắc vào ngày 02/10/2001 tại các thửa 1418, 1419, 1632, tờ bản đồ số 4 là cấp cho hộ. Đồng thời, theo văn bản trả lời của Công an tỉnh E, xác định thời điểm ngày 02/10/2001, hộ cụ Hồ Văn Trắc chỉ có cụ Trắc và cụ Lịch. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 phải có cụ Trắc và cụ Lịch ký tên.

Xét về hình thức của hợp đồng được chứng thực theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự 1995. Về nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 tại trang 1 mục 1bên chuyển nhượng tuy chỉ có tên cụ Trắc đứng tên bên chuyển nhượng và ký tên, nhưng tại trang 2 bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tên cụ Lịch, có chữ ký *Lịch* dưới mục bên chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Tại phiên Tòa sơ thẩm, bà Sia đưa ra 01 Quyển sổ vay tiền của cụ Lịch, thể hiện trong sổ này cụ Lịch cũng chỉ biết ký tên Lịch và nay phía ông Ba, ông Tư cũng không có yêu cầu giám định. Nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết, theo đó Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực và thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật. Ông Tư không đưa ra được căn cứ chứng minh không phải là chữ ký của bà Lịch nên không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 giữa cụ Hồ Văn Trắc với ông Hồ Văn B7 tại các thửa 1418, 1419, 1632, tờ bản đồ số 4 cấp sơ thẩm không được chấp nhận là phù hợp.

[5]. Xét Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 20/3/2015 giữa ông Hồ Văn B7 với anh Hồ Văn Ạ tại thửa 1632, tờ bản đồ số 4:

Do Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 giữa cụ Hồ Văn Trắc với ông Hồ Văn B7 tại các thửa 1418, 1419, 1632, tờ bản đồ số 4 được công nhận, ông Ba được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 02/5/2002 là đúng quy định nên ông Ba có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định. Ngày 20/3/2015 ông Hồ Văn B7 làm hợp đồng tặng cho qua anh Ạ, hợp đồng được công chứng, chứng thực và thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 20/3/2015 giữa ông Hồ Văn B7 với anh Hồ Văn Ạ cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[6]. Xét Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019 giữa anh Hồ Văn Ạ với chị Hồ Thị Mỹ T4:

Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 20/3/2015 giữa ông Hồ Văn B7 với anh Hồ Văn Ạ là hợp pháp. Ông Ạ được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 31/3/2015 nên ông Ba có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định. Nên Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019 giữa anh Hồ Văn Ạ với chị Hồ Thị Mỹ T4 hợp đồng được công chứng, chứng thực và thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019 giữa anh Hồ Văn Ạ với chị Hồ Thị Mỹ T4 cấp sơ thẩm không được chấp nhận là phù hợp.

[7] Xét kháng cáo về yêu cầu chia thừa kế của nguyên đơn :

Về di sản thừa kế : Như nhận định trên mặc dù các thửa đất thửa 1418, 1419, 1632, tờ bản đồ số 4 là tài sản chung của ông Trắc, bà Lịch, nhưng lúc còn sống ông Trắc, bà Lịch đã định đoạt tài sản trên cho ông Hồ Văn B7 bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2002 có hiệu lực. Ông Hồ Văn B7

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/5/2002, cấp khi cụ Lịch, cụ Trắc còn sống, nên tài sản thửa đất thửa 1418, 1419, 1632, tờ bản đồ số 4 không còn phải là di sản của cụ Lịch, cụ Trắc mà là tài sản của ông Ba, bà Sia. Vì là tài sản của ông Ba, bà Sia nên yêu cầu chia thừa kế của ông HồT1 là không có cơ sở được chấp nhận. Đồng thời, yêu cầu của ông Tư về kiến nghị điều chỉnh lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng theo yêu cầu của phía nguyên đơn cũng không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của ông ông Hồ T1 là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 15 tháng 05 năm 2025 của Tòa án N4 dân huyện B (nay là tòa án N4 dân khu vự 8- V).

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát N4 dân tỉnh V là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hồ T1 kháng cáo phải chịu án phí theo quy định tại 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, lệ phí Tòa án. Do ông Hồ T1 thuộc trường hợp cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ T1

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2025/DS-ST ngày 15 tháng 05 năm 2025 của Tòa án N4 dân huyện B (nay là tòa án N4 dân khu vự 8- V).

Căn cứ vào Điều 254; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244; Điều 157, 158; 165, 166; 161, 162; khoản 1, khoản 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26; điểm a, khoản 3 Điều 27; điểm a khoản 7 Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. T4 xử:

1. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ T1 đối với ông Hồ Văn B7 tại thửa đất 1407, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.360m^2 xã B.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ T1 đối với ông Hồ Văn B7 về việc "*Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, Hủy Hợp đồng tặng cho và yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật Quyền sử dụng đất*" tại các thửa đất 1418, 1419, 1632, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh E(nay là xã Thạnh Phước, tỉnh V).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Hồ T1 được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Hồ T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009488 ngày 14 tháng 10 năm 2022 và 2.250.000 đồng (Hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009489 ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh E.

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Hồ T1 phải có nghĩa vụ chịu là 34.608.000 đồng (Ba mươi bốn triệu, sáu trăm lẻ tám nghìn đồng), thực tế đã nộp xong.

5. Án phía dân sự phúc thẩm : Ông Hồ T1 được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày T4 án.

Nơi nhận:
- TAND Khu vự 8 – V;
- VKSND tỉnh V;
- Chi cục Phòng THADS khu vực 8;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâ Thị Thu Hương