

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 311/2025/DS-PT

Ngày 19 - 5 - 2025

V/v tranh chấp “Quyền sử
dụng đất và Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán:

Ông Võ Thanh Bình.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Dương Kim Cương – Thư ký Tòa án, Tòa
án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 169/2025/TLPT-DS ngày 08/4/2025 về
việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 24/01/2025 của Tòa án
nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 853/2025/QĐ-PT ngày
14/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị L, sinh năm 1938 (chết ngày 14/3/2024);

Địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà L:

1.1. Bà Phạm Yến T, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Bà Phạm Yến L1, sinh năm 1963;

1.3. Bà Phạm Yến A, sinh năm 1966;

1.4. Ông Phạm Bá T1, sinh năm 1972;

1.5. Bà Phạm Thị Thiên K, sinh năm 1974;

1.6. Ông Phạm Bá Q, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7. Bà Phạm Thị Anh T2, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số B T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.8. Bà Phạm Yến T3, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số C T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.9. Bà Phạm Yến P, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số D C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà P, bà Thiên K, bà T2, bà A, bà Yến L1, bà T, ông T1, ông Q: Bà Phạm Yến T3, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số C T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 28/7/2023 – Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, bà T3:

Luật sư Nguyễn Thị Ngọc H, Văn phòng luật sư Nguyễn Thị Ngọc H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt);

Địa chỉ: A P, Phường E, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Luật sư Trương Thị H1, Văn phòng luật sư Trương Thị H1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt);

Địa chỉ: Số I N, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Huỳnh Thị Mỹ L2, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà L2: Chị Đoàn Thị Yến L3, sinh năm 1993 (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023 - Có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2.2. Anh Phạm Trung N, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Bà Phạm Yến T, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Phạm Yến L1, sinh năm 1963;

3.3. Bà Phạm Yến A, sinh năm 1966;

3.4. Anh Phạm Bá T1, sinh năm 1972;

3.5. Chị Phạm Thị Thiên K, sinh năm 1974;

3.6. Anh Phạm Bá Q, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Chị Phạm Thị Anh T2, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Phạm Yến T3, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số C T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Bà Phạm Yến P, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số D C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà P, bà Thiên K, bà T2, bà A, bà Yến L1, bà T, ông T1, ông Q: Bà Phạm Yến T3, sinh năm 1960 (Văn bản uỷ quyền ngày 28/7/2023 - Có mặt).

Địa chỉ: Số C T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Chị Trần Thị Huỳnh G, sinh năm 1986;

3.11. Chị Trần Thị Huỳnh M, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của chị G, chị M: Chị Đoàn Thị Yến L3, sinh năm 1993 (Văn bản uỷ quyền ngày 14/12/2023 - Có mặt));

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.12. Anh Huỳnh Văn Q1, sinh năm 1989 (vắng mặt);

3.13. Cháu Huỳnh Thiên P1, sinh năm 2014;

Người đại diện hợp pháp của cháu Thiên P1: Anh Huỳnh Văn Q1, sinh năm 1989 và chị Trần Thị Huỳnh G, sinh năm 1986, là cha mẹ ruột, đại diện theo pháp luật của cháu Thiên P1.

3.14. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1955 (chết ngày 08/10/2021);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T4:

3.14.1. Anh Phạm Trung N, sinh năm 1981;

3.14.2. Anh Phạm Trung H2, sinh năm 1974;

3.14.3. Chị Phạm Như T5, sinh năm 1977;

3.14.4. Chị Phạm Như N1, sinh năm 1979;

3.14.5. Chị Phạm Như T6, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.14.6. Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1928 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.15. Anh Phạm Trung N, sinh năm 1981;

3.16. Anh Phạm Trung H2, sinh năm 1974;

3.17. Chị Phạm Như T5, sinh năm 1977;

3.18. Chị Phạm Như N1, sinh năm 1979;

3.19. Chị Phạm Như T6, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.20. Chị Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1971;

3.21. Chị Ngô Thị Bích T7, sinh năm 1981;

3.22. Chị Phạm Nguyễn Bình A1, sinh năm 2001(vắng mặt);

3.23. Cháu Phạm Ngô Trung T8, sinh năm 2006 (vắng mặt);

3.24. Cháu Phạm Ngô Trung T9, sinh năm 2013;

Người đại diện hợp pháp của Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như T6, Phạm Như N1, Nguyễn Thị Ngọc D, Ngô Thị Bích T7: Anh Phạm Trung N, sinh năm 1981 (Văn bản uỷ quyền ngày 15/12/2023 - Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu T9: Anh Phạm Trung N, sinh năm 1981, là cha ruột, đại diện theo pháp luật của cháu T9 - Có mặt);

3.25. Cháu Phạm Hoàng Như T10, sinh năm 2009;

3.26. Cháu Phạm Hoàng Khả T11, sinh năm 2018;

Người đại diện hợp pháp của cháu T10, cháu T11: Chị Phạm Như T6, sinh năm 1983, là mẹ ruột đại diện theo pháp luật của cháu T10, cháu T11.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.27. Chị Bùi Thị Lan P2, sinh năm 1976 (vắng mặt);

3.28. Chị Phạm Thị Phương M1, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D Hồ B, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.29. Anh Phạm Duy T12, sinh năm 1989 (vắng mặt);

3.30. Anh Lâm Anh P3, sinh năm 2000 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Phạm Yến T, Phạm Yến L1, Phạm Yến A, Phạm Bá T1, Phạm Thị Thiên K, Phạm Thị Anh T2, Phạm Yến P, Phạm Yến T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Yến T3 trình bày: Cha mẹ của bà là bà L và ông Phạm Văn D1 có thửa đất số 1320, diện tích 1.005m², tại xã T, huyện C, Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/4/2002 cho ông Phạm Văn D1 đại diện hộ đứng tên. Nguồn gốc thửa đất này do bà L, ông D1 mua của ông Trịnh Hữu N2 và bà Phạm Thị N3 vào ngày 07/7/1969, theo Tờ bán đứt đất được Ủy ban hành chính xã T chứng nhận ngày 07/7/1969.

Bà L và ông D1 có tất cả 09 người con, gồm: Phạm Yến T, Phạm Yến T3, Phạm Yến P, Phạm Yến L1, Phạm Yến A, Phạm Thị Anh T2, Phạm Bá T1, Phạm Thị Thiên K và Phạm Bá Q. Ông D1 có cha là cụ Phạm Văn G1 (Đã chết năm 1978) và mẹ là cụ Thái Thị S (Đã chết năm 1973). Ngày 07/7/2012, ông D1 chết, không để lại di chúc.

Tháng 9/2018, bà L và 09 người con (những người thừa kế của ông Phạm Văn D1) thực hiện thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1320, diện tích 1.005m², tại xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 18/10/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tiến hành đo đạc thửa đất số 1320 nêu trên thì bà Huỳnh Thị Mỹ L2 ngăn cản, không cho tiến hành đo đạc. Bà L đã làm đơn trình báo sự việc đến Ủy ban nhân dân xã T.

Ngày 11/6/2019, Ủy ban nhân dân xã T, huyện C tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Mỹ L2 (người yêu cầu) và bà L (người bị yêu cầu) nhưng vì đã lớn tuổi (82 tuổi), không thể dự nên bà L đã gửi bản ý kiến qua bưu điện. Theo Biên bản hòa giải ngày 11/6/2019, Ủy ban nhân dân xã T, huyện C đã kết luận hòa giải không thành.

Vì vậy, bà L khởi kiện bà Huỳnh Thị Mỹ L2 và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị Mỹ L2 và thành viên trong hộ phải tháo dỡ toàn bộ nhà đã xây dựng trên thửa đất số 1320, trả lại cho bà L diện tích đất theo đo đạc thực tế 159,6m², thuộc thửa đất số 1320, diện tích 1.005m² (theo số liệu đo đạc mới là thửa đất số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Do anh Phạm Trung N thừa nhận gia đình ông B cho bà M2 L2 vào ở trên thửa đất 1320 của gia đình bà L nên bà yêu cầu anh N, cùng với anh H2, chị Như T5, chị N1, chị T6 và bà T4 chịu trách nhiệm và giải quyết hậu quả để bà Mỹ L2 di dời nhà, trả lại đất cho bà L.

Cũng căn cứ vào Đơn yêu cầu hòa giải ngày 21/11/2019 và Đơn khởi kiện ngày 06/12/2019 của anh Phạm Trung N, gia đình bà L xét thấy:

Gia đình ông Phạm Văn B ngụ trên đất của vợ chồng bà Liên T13 mấy chục năm nay, vợ chồng bà L chưa hề đòi hỏi bất kỳ quyền lợi gì và cũng không hề có giấy tờ mua bán, sang nhượng gì cho gia đình ông B, chẳng qua vì mối quan hệ bên họ nội của các con bà L. Tuy vậy, gia đình ông B đã cản trở gia đình bà L làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông B gây hấn, thưa kiện, đưa ra những lời khai sai sự thật để vu khống, gây tổn hại vật chất, tinh thần, tình cảm của gia đình bà L quá nặng nề, buộc gia đình bà L di dời nhà đã cất (trên chính đất của gia đình bà L) và buộc gia đình bà L phải trả toàn bộ thửa đất 1320. Những hành động này thể hiện rõ ý chí, mục đích, hành vi quyết cường đoạt tài sản (cụ thể thửa đất 1320) của gia đình bà L một lần nữa.

Nay, ông Phạm Văn B đã mất, năm người con và vợ của ông B hưởng thừa kế 5.012m² đất, gồm thửa đất số 1984 (diện tích 3.000m², chỉ cách thửa đất 1320 của gia đình bà L 30m) và thửa 2122 (diện tích 2.012m², cách thửa đất 1320 gia đình bà L chưa tới 300m).

Do đó, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L yêu cầu anh Phạm Trung H2, anh Phạm Trung N, chị Phạm Như T5, chị Phạm Như N1, chị Phạm Như T6, chị Nguyễn Thị Ngọc D, chị Ngô Thị Bích T7, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T4 và thành viên trong hộ chấm dứt việc cư ngụ trên đất của gia đình bà L, di dời tài sản về những thửa đất mình đang có quyền sử dụng, trả lại các phần đất cụ thể: Phần đất có nhà của H2 (cùng với D, A1) diện tích theo đo đạc thực tế 90m² và phần đất có nhà của N (cùng Bích T7, N, N1, T6, hàng thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T4 và cháu T8, T9, T10, T11), diện tích theo đo đạc thực tế 446,6m²; phần đất có nhà bà L2 diện tích 159,6m² thuộc thửa đất số 1320, diện tích 1.005m² (theo số liệu

đo đạc mới là thửa đất số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho gia đình bà L, nguyên đơn tự nguyện đền bù giá trị nhà, vật kiến trúc gắn liền trên đất cho hộ gia đình anh H2 và hộ gia đình anh N, bà L2 theo giá của Hội đồng định giá đã định.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chị Huỳnh Thị Mỹ L2 trình bày: Năm 1984, bà L2 và chồng là ông Trần Văn T14 cưới nhau, sau khi cưới vợ chồng bà L2 sinh sống ở chung nhà với ông Phạm Văn B, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, ông B là cậu của chồng bà L2. Khi cưới về, ông B cho vợ chồng bà L2 một liếp đất ngang 7m, dài 40m để cất nhà. Đến năm 1986, ông B đã bán phần đất này lại cho vợ chồng bà L2 với giá là 04 chỉ vàng 24K. Lúc giao đất và nhận số vàng trên có sự chứng kiến của ông Phạm Văn D1, ông Phạm Văn B, bà Phạm Thị T15. Số vàng trên do ông Phạm Văn D1 nhận, lý do là thời điểm đó ông D1 mắc nợ nên ông B để ông D1 nhận để trả nợ cho chủ nợ. Thời điểm đó, ông B là người đứng tên Giấy chứng quyền sử dụng đất, nhưng hoàn cảnh khó khăn và là người nhà nên chưa làm thủ tục sang tên phần đất mà vợ chồng bà L2 đã mua với số vàng trên. Hiện nay, phần đất ông B đã chuyển sang tên cho ông D1. Năm 2012 ông D1 chết, đến ngày 18/10/2018, bà Phạm Yến T3 là con ông D1 yêu cầu địa chính xã T đến phần đất này để đo đạc chia thừa kế. Gia đình bà L2 không ý, vì phần đất này bà L2 đã mua và trả đủ số vàng nêu trên cho ông D1, trên phần đất này gia đình bà L2 đã cất nhà kiên cố từ hơn 30 năm nay, căn nhà trên đã được Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy công nhận cho bà L2 tại Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn số 63/TTLH ngày 08/12/2001. Không có chứng cứ chứng minh phần đất bà L mua theo Giấy sang nhượng ngày 07/7/1969 là vị trí đất hiện nay.

Do đó, bà L2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L. Bà L2 có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1986 giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L2 với ông Phạm Văn B có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng anh Phạm Trung H2, anh Phạm Trung N, chị Phạm Như T5, chị Phạm Như N1, chị Phạm Như T6, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T4 đối với diện tích đất 159,6m² trong thửa đất số 1320 (thửa mới 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²) tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 16/4/2002 cho ông Phạm Văn D1 đại diện hộ gia đình đứng tên.

Tại tòa, chị L3 đại diện ủy quyền bà L2 xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Văn B có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng N, H2, T5, N4, T6, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T4 với các thành viên trong hộ bà L2 gồm chị Trần Thị Huỳnh G, chị Trần Thị Huỳnh M, anh Huỳnh Văn Q1 và cháu Huỳnh Thiên P1 đối phần đất 159,6m² nằm trong thửa số 1320 (thửa mới 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²) và phần đất còn trống phía sau nhà ngang 5m, dài 10m.

Bị đơn anh Phạm Trung N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Trung H2, chị Phạm Như T5, chị Phạm Như N1, chị Phạm Như T6

trình bày: Hộ gia đình ông B có thửa đất số 1320, diện tích 1.005m², vào sổ cấp giấy số 00099 QSDĐ/01/09, ngày 06/12/1996, cấp cho hộ, do ông Phạm Văn B đại diện hộ đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ ông B tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay có các thành viên: Phạm Văn B, sinh năm 1952 (chết ngày 02/4/2019); Nguyễn Thị T4 (chết ngày 08/10/2021), Phạm Trung H2; Phạm Như T5; Phạm Như N1; Phạm Như T6; Nguyễn Thị Ngọc D và Ngô Thị Bích T7.

Nguồn gốc đất: Thửa đất này là do gia đình khai phá, tạo lập và cất nhà ở trên thửa đất này từ trước năm 1975 đến nay. Sau năm 1975, ông Phạm Văn B kê khai đăng ký theo Chỉ thị 299 và làm tròn nghĩa vụ thuế đối với Nhà N5. Đến năm 1996 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp cho hộ, do ông Phạm Văn B đại diện hộ đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số thửa đất số 1320, diện tích 1.005m², vào sổ cấp giấy số 00099 QSDĐ/01/09, ngày 06/12/1996.

Về việc quản lý sử dụng đất: Hộ gia đình ông B trực tiếp quản lý, cất nhà ở và trồng cây lâu năm trên thửa đất này từ trước năm 1975 đến nay, không ai tranh chấp. Trong thời gian sử dụng, hộ ông B có cho bà Huỳnh Thị Mỹ L2 cất một căn nhà kiên cố để ở. Năm 2012, anh của ông B là ông Phạm Văn D1 chết, do ở thành phố C, nên ông B có cho gia đình ông D1 cất một căn nhà để thờ cúng ông D1, nhưng thực tế là ông B quản lý và sống trong căn nhà thờ này.

Đến tháng 4/2019, ông Phạm Văn B chết, gia đình ông B phát hiện thửa đất nêu trên của hộ gia đình đã sang tên cho ông Phạm Văn D1 theo Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/1995, ông D1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số thửa 1320, diện tích 1.005m², vào sổ cấp giấy số 04977 QSDĐ/146/2 ngày 16/4/2002, cấp cho hộ, do ông Phạm Văn D1 đại diện hộ đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Phạm Văn D1, sinh năm 1936 (chết năm 2012) các thành viên trong hộ ông D1 và hàng thừa kế của ông D1 gồm các ông, bà: Phan Thị L, Phạm Yến T, Phạm Yến L1, Phạm Yến A, Phạm Thị Anh T2, Phạm Bá T1, Phạm Thị Thiên K, Phạm Bá Q, Phạm Yến T3 và Phạm Yến P.

Việc chuyển nhượng thửa đất này từ hộ ông Phạm Văn B sang hộ ông Phạm Văn D1, các thành viên khác trong hộ gia đình ông B hoàn toàn không biết. Tại Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/1995 bên chuyển nhượng có bốn người ký tên là Phạm Văn B, Nguyễn Thị T4, Phạm Trung H2 và Phạm Như T5, nhưng những người này cũng xác định là không có ký tên vào đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nêu trên. Trong khi đó hộ ông B tại thời điểm năm 1995 có 07 thành viên, thêm 03 thành viên nữa là Phạm Trung N, Phạm Như T6 và Phạm Như N1 không có tham gia ký tên vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, cho thấy lợi dụng lòng tin giữa ông B với ông D1 là anh em một nhà, nên ông D1 tự ý sang tên chuyển quyền thửa đất của hộ gia đình ông B sang cho hộ ông D1, trái quy định của pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của hộ gia đình ông B.

Do đó, anh H2, anh N, chị Như T5, chị N1, chị T6 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/1995, giữa ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T4, anh Phạm Trung H2 và chị Phạm Như T5 với ông Phạm Văn D1 và bà Phan Thị L là vô hiệu; Công nhận phần đất theo sơ đồ đo đạc ngày 24/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có ký hiệu số 02 diện tích 90,0m² hiện anh Phạm Trung H2 đang quản lý; ký hiệu số 03, diện tích 273,2m² và một phần đất ký hiệu số 04, diện tích 111,7m² hiện anh Phạm Trung N đang quản lý; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất năm 1986 giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L2 với ông Phạm Văn B có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng anh Phạm Trung H2, anh Phạm Trung N, chị Phạm Như T5, chị Phạm Như N1, chị Phạm Như T6, chị Nguyễn Thị Ngọc D, chị Ngô Thị Bích T7, người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T4 đối với diện tích đất 159,6m² trong thửa đất số 1320 (thửa mới 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²).

Tại tòa anh N xin rút lại yêu cầu độc lập về việc yêu cầu nguyên đơn giao lại phần đất có ký hiệu số 01, diện tích 502,9m² và một phần đất ký hiệu số 04 diện tích 61,7m² có nhà mồ của ông Phạm Văn D1 nằm trong thửa 1320 (thửa mới 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị Bích T7, chị Nguyễn Thị Ngọc D và chị Phạm Nguyễn Bình A1 trình bày: Thống nhất với ý kiến của anh Phạm Trung N.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 24/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Phạm Yến T, Phạm Yến L1, Phạm Yến A, Phạm Bá T1, Phạm Thị Thiên K, Phạm Bá Q, Phạm Thị Anh T2, Phạm Yến P, Phạm Yến T3 về việc yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ L2 di dời tài sản đi nơi khác giao trả lại phần đất theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký hiệu số 05, diện tích 159,6m²; anh Phạm Trung N trả lại phần đất có ký hiệu số 03 và số 04 diện tích 446,6m² và anh Phạm Trung H2 trả lại phần đất có ký hiệu số 02 diện tích 90,0m² trong thửa số 1320 (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²) tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp giấy ngày 16/4/2002 cho ông Phạm Văn D1 đại diện hộ gia đình đứng tên.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh N, H2, T7, N1, T6 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T4 là anh N, H2, T7, N1, T6, bà K về việc yêu cầu nguyên đơn di dời đi nơi khác và trả lại toàn bộ phần diện tích đang quản lý có ký hiệu số 01, diện tích 502,9m² và phần đất có nhà mồ ông Do trong phần đất ký hiệu số 04 diện tích 61,7m² trong thửa số 1320, (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²) tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND

huyện C cấp giấy ngày 16/4/2002 cho ông Phạm Văn D1 đại diện hộ gia đình đứng tên.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập Phạm Trung H2, Phạm Trung N, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T4 là Phạm Trung N, Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 và bà Nguyễn Thị Kiều .

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/1995 giữa hộ ông Phạm Văn B với ông Phạm Văn D1 đối với thửa đất số 1320, diện tích 1.005m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Công nhận phần đất có ký hiệu trong sơ đồ đo đạc ngày 24/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có ký hiệu số 02 diện tích 90,0m², số 03 diện tích 273,2m² và một phần số 04 diện tích 111,7m² cho Phạm Trung N, Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T4 là Phạm Trung N, Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 và bà Nguyễn Thị Kiều .

Phần đất ký hiệu số 02, 03 và một phần số 04 có tứ cận, số đo các cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp đất giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Phan Thị L 8,50m và bà Huỳnh Thị Mỹ L2 19,04m;

+ Hướng Tây giáp đất giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị L 20,83m;

+ Hướng Nam giáp với ruộng 21,64m;

+ Hướng Bắc giáp đường tỉnh 864.nhựa 15,15m;

Ghi nhận sự tự nguyện của Phạm Trung H2, Phạm Trung N, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T4 là Phạm Trung N, Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 và bà Nguyễn Thị K1 về việc tự nguyện giao phần đất cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Phạm Yến T, Phạm Yến L1, Phạm Yến A, Phạm Bá T1, Phạm Thị Thiên K, Phạm Bá Q, Phạm Thị Anh T2, Phạm Yến P, Phạm Yến T3 có ký hiệu trong sơ đồ đo đạc ngày 24/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có ký hiệu số 01 diện tích 502,9m² và tự nguyện tháo dỡ mái che phía trước nhà mô kết cấu mái lợp tole, kèo thép, cột bê tông cốt thép + thép, 03 vách tole, 01 không vách, nền lát gạch ceramic 200x 200 diện tích 30,9m², giao trả lại phần đất diện tích 61,7m² trong phần ký hiệu số 04 có khu nhà mô ông Phạm Văn D1.

Phần đất có ký hiệu số 01 diện tích 502,9m² có tứ cận, số đo các cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp đất công nhận cho H2, N, T5, N1, T6 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà T4 20,83m;

- + Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn N6 2,94m;
- + Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn N6 43,22m;
- + Hướng Bắc giáp đường tỉnh 864. Nhựa 40,45m;

Phần đất có nhà mô trong phần ký hiệu số 04 diện tích 61,7m² có tứ cận, số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp đất công nhận cho bà Huỳnh Thị Mỹ L2 9,05m;
- + Hướng Tây giáp đất công nhận cho H2, N, T5, N1, T6 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng bà T4 8,50m;
- + Hướng Nam giáp đất công nhận cho H2, N, T5, N1, T6 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng bà T4 6,74m;
- + Hướng Bắc giáp đường tỉnh 864.nhựa 7,27m;

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Huỳnh Thị Mỹ L2 việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Phạm Văn B có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng N, H2, T5, N4, T6, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà T4 với các thành viên trong hộ của bà L2 gồm Trần Thị Huỳnh G, chị Trần Thị Huỳnh M, anh Huỳnh Văn Q1 và cháu Huỳnh Thiên P1 đối với phần đất diện tích 159,6m² nằm trong thửa số 1320 (thửa mới 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²) và phần đất còn trống phía sau nhà ngang 5m, dài 10m.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Huỳnh Thị Mỹ L2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L2 với ông Phạm Văn B có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng Phạm Trung N, Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà T4 là Phạm Trung N, Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 và bà Nguyễn Thị K1 đối với phần đất có ký hiệu trong sơ đồ đo đạc ngày 24/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký hiệu số 05 diện tích 159,6m² nằm trong thửa số 1320 (thửa mới 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²) tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp giấy ngày 16/4/2002 cho ông Phạm Văn D1 đại diện hộ gia đình đứng tên.

Phần đất có ký hiệu số 05, diện tích 159,6m² có tứ cận, số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp với đường đá 29,19m;
- + Hướng Tây giáp đất giao người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng bà Phan Thị L và phần đất công nhận cho H2, N, T5, N1, T6 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng bà T4 28,09m;
- + Hướng Nam giáp với mương 5,12m;
- + Hướng Bắc giáp đường tỉnh 864nhựa 5,76m;

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Các ông bà Phạm Yến L1, Phạm Yến P, Phạm Yến T, Phạm Bá T1, Phạm Thị Anh T2, Phạm Yến A, Phạm Thị Thiên K cùng có đơn kháng cáo đề ngày 10/02/2025, yêu cầu bà Huỳnh Thị Mỹ L2 và thành viên trong hộ trả lại phần đất có diện tích đất 159,6m² thuộc thửa đất số 1320, diện tích 1.005m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Buộc anh Phạm Trung N, chị Phạm Như T5, chị Phạm Như N1, chị Phạm Như T6, chị Ngô Thị Bích T7, cháu Phạm Ngô Trung T8, cháu Phạm Ngô Trung T9, cháu Phạm Hoàng Như T10, cháu Phạm Hoàng Khả T11 và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T4 di dời tài sản trong nhà và cây kiểng, trả lại cho gia đình phần đất có diện tích đất 446,6m², thuộc thửa đất số 1320, diện tích 1.005m² tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Phạm Yến T3 có đơn kháng cáo đề ngày 03/02/2025 yêu cầu xem xét kỹ lại phần nhận định của Tòa án nhân dân huyện C (Bản án ngày 29/12/2022) và của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (Bản án ngày 15/05/2023). Hủy phần Nhận định và Quyết định của Bản án ngày 24/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện C. Xem xét những chứng cứ bổ sung để khẳng định Quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn D1 đối với thửa số 1320, diện tích 1.005m² (số liệu đo đạc mới là thửa 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.415 m²). Thực tế đo đạc ngày 24/12/2020 còn 1.199,1m² (trừ đường hẻm thành lối đi chung).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Thị Ngọc H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, bà T3 phát biểu: Về nguồn gốc đất, phần đất tranh chấp do bà L mua của bà N3 và các con với vị trí và hình thể tương tự như thửa đất 1320 do ông Phạm Văn B đăng ký kê khai theo chỉ thị 299/Ttg. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động cũng như hợp đồng chuyển nhượng (chuyển đổi) quyền sử dụng đất vào năm 1995 giữa ông Phạm Văn B và Phạm Văn D1, được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực. Ông D1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính nên đến 16/4/2002 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của ông D1 được xác lập trên cơ sở là các giấy tờ được nhà nước công nhận nên hợp pháp. Về quá trình sử dụng đất, bà L và các con đã xây dựng nhà kiên cố từ năm 2014 đến năm 2018 nhưng không ở thường xuyên, một tháng về thăm nhà một lần. Khi Tòa án tiến hành đo đạc, bà T3 là người mở cổng rào, mở cửa nhà cho Hội đồng làm việc. Do đó, ông N cho rằng nhà để

hoang là không có căn cứ. Năm 2012, khi ông D1 chết, bà L và các con đã xây nhà mồ trên đất tranh chấp. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định thửa đất số 1320 và phần đất bà L mua là một. Ngoài ra, trên đất có nhà mồ của ông S1. Quá trình giải quyết vụ án, anh N trình bày không thống nhất, tại phiên tòa, anh cho rằng không biết ai bỏ tiền ra cất nhà. Tuy vậy, tại đơn yêu cầu hòa giải ngày 21/11/2019, anh xác định trên đất có 04 căn nhà, trong đó có căn nhà của bà T3 cất, ông B sử dụng, khi ông B chết thì để trống. Tương tự, bà L2 cũng xác định thửa đất tranh chấp cấp cho ông D1. Điều đó cho thấy, anh N trình bày không phù hợp với thực tế. Về yêu cầu khởi kiện của bà L2: do không chứng minh được có việc mua bán đất nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L2. Đối với yêu cầu của ông N, không chứng minh được có việc mua bán đất với ông D1 nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Luật sư Trương Thị H1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L, bà T3 phát biểu: Có bảy căn cứ xác định thửa đất tranh chấp là của nguyên đơn. Thứ nhất, nguyên đơn có căn cứ chứng minh nguyên đơn tạo lập thửa đất từ năm 1969 thể hiện qua Tờ bán đứt đất ngày 07/7/1969 được Ủy ban hành chính xã T xác nhận. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh phần đất do bị đơn khai phá; Nguyên đơn cho rằng sau khi mua đất có xây nhà cho cha mẹ thể hiện khi cha mẹ mất đã được chôn cất tại đây vào năm 1973, 1978; Bên cạnh đó, nguồn gốc phần đất tranh chấp do cha mẹ nguyên đơn thuê của chủ cũ sau đó ông D1 mua lại. Chứng cứ chứng minh là lời khai của ông Nguyễn Văn N6; Vì là đất thuê của chủ cũ nên không có việc giao nhận thửa đất giữa người mua và người bán. Có căn cứ xác định phần đất trên được nguyên đơn sử dụng từ trước năm 1969 vì trên đất có chôn cất mộ của người con thứ sáu mất năm 1968; Ngoài việc kê khai theo chỉ thị 299/Ttg bị đơn không có căn cứ chứng minh đất thuộc quyền sử dụng của mình. Nếu ông B đang trực tiếp sử dụng đất là người trung thực thì sẽ khai đất của ông anh vì ông D1 đang ở S, ông B còn kê khai hai thửa đất khác của cha mẹ. Nếu ông D1 ở địa phương mà không kê khai thì mới cần xem xét. Ông D1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002 trên cơ sở hai hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất. Do ông B kê khai thừa kê nên phải trả lại cho ông D1. Năm 1996, thửa đất được cấp cho ông B, đến năm 2002 được cấp Giấy chứng nhận cho ông D1 là sai sót của chính quyền vì một thửa đất cấp cho hai người. Ngoài ra, hình thể của thửa đất đặc biệt, có vị trí rõ ràng theo Tờ bán đứt đất năm 1969, là một trong những giấy tờ làm căn cứ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai 2003. Phần đất tranh chấp là của ông D1. Ông D1, bà L qua đời nên những người con của ông bà có quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Về thời hiệu khởi kiện: vụ án tranh chấp thì không có thời hiệu khởi kiện nhưng tranh chấp về hợp đồng thì có quy định về thời hiệu, thời hiệu là 3 năm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự. Năm 2012, gia đình ông D1 lập mộ, từ năm 2014 đến năm 2018 thì cất nhà nên anh N không thể không biết. Anh N có đơn yêu cầu hòa giải vào tháng 01/2019, khởi kiện tại Tòa án vào tháng 12/2019 và tháng 01/2020 Tòa án thụ lý vụ án. Như vậy, từ năm 1995 ông B và ông D1 ký hợp đồng chuyển nhượng nên thời hiệu khởi kiện đã hết. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện,

hủy nội dung giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập của anh N. Bên cạnh đó, anh N cho rằng thửa đất cấp cho hộ, các thành viên trong hộ không ký tên. Tuy vậy, nếu hợp đồng vi phạm về mặt hình thức thì căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông D1 đã thực hiện xong 100% hợp đồng nên có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào những tình tiết khách quan, căn cứ pháp luật và những tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, người kháng cáo không chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã làm rõ nội dung vụ án. Nguyên đơn cung cấp tài liệu chứng cứ là Tờ bán đứt đất năm 1969 nhưng không có chứng cứ chứng minh có trực tiếp sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét quá trình sử dụng đất của các bên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của anh N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không phù hợp mà cần tuyên bố hợp đồng vô hiệu một phần đối với phần đất tại vị trí số 2, số C, một phần tại vị trí số 4, số E. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực đối với phần đất tại vị trí số 1 có nhà của nguyên đơn và một phần tại vị trí số 4 có nhà mồ của ông D1. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tranh chấp được Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bùi Thị Lan P2, Phạm Thị Phương M1, Phạm Duy T12, Lâm Anh P3; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T4 là bà Nguyễn Thị K1 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng

vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự.

Về yêu cầu áp dụng thời hiệu của người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn và bà T3: Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1 và vợ chồng ông B được xác lập vào năm 1995 nhưng đến năm 2019, ông B mất, anh N mới biết về giao dịch này và có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H ngày 21/1/2019 (bút lục 95-97). Ngày 06/12/2019, anh N khởi kiện tại Tòa án (bút lục 88-89). Đến ngày 22/3/2021, anh N và các đồng thừa kế của ông B cùng có đơn khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Tòa án thụ lý ngày 23/3/2021 (bút lục 224-226). Do đó, căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T4 và các anh chị Phạm Trung N, Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 còn thời hiệu khởi kiện.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các ông bà Phạm Yến T3, Phạm Yến L1, Phạm Yến P, Phạm Yến T, Phạm Bá T1, Phạm Thị Anh T2, Phạm Yến A, Phạm Thị Thiên K.

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất, phần đất tranh chấp thuộc thửa 337, diện tích thực tế 1.199,1m², tờ bản đồ số 26, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc thửa đất 337 là thửa đất 1320, diện tích 1.005m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/4/2002 cho ông Phạm Văn D1.

Theo Bản đồ địa chính khu đất ngày 24/12/2020 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, trên thửa đất 337 có nhiều người cất nhà sử dụng (bút lục 213, 676-678). Cụ thể, gia đình bà L cất nhà trên phần đất diện tích 502,9m² (ký hiệu số 1), có kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường tô sơn, nền gạch ceramic, kèo gỗ mái tole, trần prima có khu phụ, diện tích 177,585m²; công trình phụ như bếp; hàng rào; cây ăn trái như mít, dừa, bưởi, xoài, mận, chôm chôm và khu mộ. Anh Phạm Trung H2 sử dụng phần đất diện tích 90,0m² (ký hiệu số 2), trên đất có cất nhà kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường dán gạch cao 1,4m, nền gạch ceramic, kèo đòn tay gỗ, mái tole, diện tích 57,81m². Anh Phạm Trung N sử dụng phần đất diện tích 273,2m² (ký hiệu số 3) và phần đất diện tích 173,4m² (ký hiệu số 4), trên đất có cất một căn nhà kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường tô sơn, nền gạch ceramic, kèo đòn tay gỗ, mái tole, trần prima có khu phụ diện tích 133,3m², mái che; nhà bếp và nhà mồ gắn liền với phần đất diện tích 61,7m². Bà Huỳnh Thị Mỹ L2 sử dụng phần đất diện tích 159,6m² (ký hiệu số 5), trên đất có cất một căn nhà kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường tô sơn, nền gạch ceramic, kèo đòn tay gỗ, mái tole, trần prima có khu phụ diện tích 58,7m²; mái che; nhà bếp.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất phần đất nhà mồ của ông D1 gắn liền với phần đất diện tích 61,7m², có kích thước như Bản trích đo địa chính khu đất ngày 24/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kèm

theo bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử ghi nhận mà không cần phải tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Để xem xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự, cần xem xét căn cứ xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1320, diện tích 1.005m² (thửa mới 337, diện tích thực tế 1.199,1m², tờ bản đồ số 26, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang), được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn D1 ngày 16/4/2002 có phù hợp với quy định của pháp luật hay không.

Theo sổ mục kê 299, thửa đất 1320, diện tích 1.005m² do ông Phạm Văn B đăng ký (bút lục 89). Sau đó, ông B đã đi đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/1996 nên ngày 06/12/1996, hộ ông B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ba thửa đất, trong đó có thửa đất 1320, diện tích 1.005m², loại đất Q (bút lục I, 401-402). Do đó, nguyên đơn cho rằng thửa đất 1320 có nguồn gốc là phần đất do bà Phan Thị L mua của bà Phạm Thị N3 và các con theo Tờ bán đứt đất ngày 07/7/1969 là không có căn cứ (bút lục 77). Bởi lẽ, không có căn cứ chứng minh phần đất diện tích 22 sào, có vị trí Bắc giáp lộ Vĩnh Long, tức Quốc lộ B; Nam giáp rạch mù u; Đông giáp Nguyễn Văn H3; Tây giáp làng B, tọa lạc xã T, Quận C, tỉnh Định Tường là thửa đất 1320, vì theo Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển quyền sử dụng đất ngày 01/01/1995 cũng như Đơn xin chuyển nhượng (đổi) quyền sử dụng đất ngày 24/4/1995 (bút lục 347-348) và căn cứ Công văn số 5879/VPĐK ngày 28/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, thửa đất 1320 có vị trí: Bắc giáp lộ (lộ 868), Tây giáp 1319 (Nguyễn Văn N6), Đông giáp 1321 (Trần Thị Q2), Nam giáp 1317 (Nguyễn Văn Á). Tại Công văn số 02/UBND ngày 04/01/2021 của Ủy ban nhân dân xã T không xác định được phần đất bà L, ông D1 mua của cụ N3, cụ N có cùng vị trí với thửa đất 1320 hay không (bút lục 283). Theo Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/9/1996 (bút lục 101) cũng như Đơn xin chuyển nhượng (chuyển đổi) quyền sử dụng đất ngày 24/4/1995, nguồn gốc thửa đất 1320 được xác định là do ông B canh tác từ trước tới nay, phù hợp với sự thừa nhận của bà T3 về việc thửa đất do gia đình ông B trực tiếp sử dụng đất từ mấy chục năm nay và ông D1 không đi đăng ký kê khai thửa đất này.

Hội đồng xét xử nhận thấy, sau năm 1975, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Luật đất đai năm 1987 quy định, Nhà nước giao đất cho các nông trường, lâm trường, hợp tác xã, tập đoàn S2, lâm nghiệp, xí nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức xã hội và cá nhân dưới đây gọi là người sử dụng đất, để sử dụng ổn định, lâu dài...Người đang sử dụng đất đai hợp pháp được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này.

Như vậy, trường hợp thửa đất 1320 không được gia đình ông B sử dụng có thể bị thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai. Bởi lẽ, Luật đất đai qua các thời kỳ đều quy định về việc đất không được sử dụng trong thời hạn nhất định thì bị Nhà nước thu hồi (Điều 26 Luật đất đai 1993, Điều 38 Luật đất đai 2003, Điều 64 Luật đất đai 2013). Tờ bán đứt đất ngày 07/7/1969 là một trong những loại giấy tờ làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Khoản 1

Điều 50 Luật đất đai 2003. Tuy vậy, để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ gia đình, cá nhân phải là người đang trực tiếp sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp. Như vậy, căn cứ xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1320 cho ông Phạm Văn D1 theo Tờ bán đứt đất ngày 07/7/1969 như ý kiến của nguyên đơn cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ nên không có cơ sở chấp nhận.

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/4/2002 cho ông Phạm Văn D1 thể hiện, việc cấp quyền sử dụng thửa đất 1320 cho ông Do trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển quyền sử dụng đất vào ngày 01/01/1995 và hợp đồng chuyển nhượng (đổi) quyền sử dụng đất ngày 24/4/1995 giữa vợ chồng ông B, anh H2, chị T5 và ông D1 (bút lục 347-348). Theo nguyên đơn, do ông B tự ý kê khai thửa đất 1320 của ông D1 nên năm 1994 đã đồng ý trả lại đất cho ông D1 thông qua hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Anh Phạm Trung N cho rằng, thửa đất 1320 là tài sản chung của hộ gia đình. Việc chuyển nhượng đất cho ông D1 vào năm 1995, các thành viên trong hộ không có ký tên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu.

Nhận thấy, Đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển quyền sử dụng đất ngày 01/01/1995 và Đơn xin chuyển nhượng (đổi) quyền sử dụng đất ngày 24/4/1995, đều được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực và có cùng một nội dung, ông Phạm Văn B chuyển nhượng cho ông Phạm Văn D1 phần đất thửa 1320, diện tích 1.005m², không có giá chuyển nhượng, lý do chuyển nhượng là “*nhận thừa kế tài sản*”. Như vậy, hợp đồng ngày 24/4/1995 được ký vào thời gian sau nên đã thay thế hợp đồng ngày 01/01/1995. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét tính hợp pháp của hợp đồng ngày 24/4/1995 theo yêu cầu khởi kiện của bà T4 và các anh chị H2, N, T5, N1, T6 là phù hợp với quy định của pháp luật. Nhận thấy, mặc dù lý do chuyển nhượng trong hai hợp đồng trên là không chính xác vì nguồn gốc đất được xác nhận trong hợp đồng là “*của ông Phạm Văn B canh tác từ trước tới nay*” nhưng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự 2015 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật này để giải quyết.

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B đối với thửa đất 1320, có đủ cơ sở xác định thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng ông B, không phải là tài sản chung của hộ. Bởi lẽ, ông B đi đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất này với tư cách cá nhân, không phải ký với tư cách đại diện hộ gia đình (theo Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - bút lục 401). Đồng thời, tại thời điểm ông B đi đăng ký kê khai, các con của ông còn nhỏ nên không thể có công sức đóng góp trong việc tạo lập thửa đất tranh chấp. Điều 118 Bộ luật dân sự 1995 quy định: “*Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được*

tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ.

Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ”.

(Văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm ông D1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Như vậy, vợ chồng ông B có quyền chuyển nhượng thửa đất này cho ông D1 mà không cần có ý kiến của các thành viên khác trong hộ. Anh N cho rằng cha mẹ anh và hai thành viên khác trong hộ không ký tên nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã chứng thực theo quy định của Luật đất đai 1993. Do đó, tài liệu này được xác định là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy vậy, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất 1320, thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/4/2002, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã không tiến hành thẩm tra đất trên thực tế nên không biết trên thửa đất 1320 có tài sản thuộc quyền sở hữu của các cá nhân khác như: Căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà Huỳnh Thị Mỹ L2 (Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn số 63/TTLH ngày 08/12/2001 của Tòa án nhân dân huyện C - bút lục 396), nhà của anh N tại phần đất vị trí số 3, nhà của anh Phạm Trung H2 và không có ý kiến của họ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cho ông D1 là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B với ông Do ngày 24/4/1995 vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự là có căn cứ một phần. Bởi lẽ, hợp đồng nêu trên chỉ vô hiệu một phần đối với phần đất có cất nhà thuộc quyền sở hữu của chị L2, anh N, anh H2 (tại vị trí số 2, số C, một phần số 4, số 5 trên Bản đồ địa chính khu đất ngày 24/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T3 cho rằng, khi các con ông B cất nhà, gia đình bà không phản đối vì ông B có lên S xin phép cha bà nhưng bà không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, thửa đất 1320 là nơi gia đình ông B cư ngụ. Hai thửa đất khác thuộc quyền sử dụng của ông B là 1984, 2122 có mục đích trồng lúa, sau này mới chuyển mục đích sang đất trồng cây lâu năm (bút lục 90). Bà T3 thừa nhận gia đình ông B không cất nhà ở trên hai thửa đất nêu trên.

Đối với giao dịch chuyển nhượng phần đất tại vị trí số 1 có nhà của vợ chồng ông D1 cất năm 2014 đến năm 2018 và phần đất có khu mộ ông D1 tại vị trí số 4 (diện tích 61,7m²) trên Bản đồ địa chính khu đất ngày 24/12/2020, đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của anh N giao cho nguyên đơn phần đất diện tích 502,9m² (ký hiệu số 1) và phần đất gắn liền với nhà mồ của ông D1 diện tích 61,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 4) là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bà T3 cho rằng, thửa đất 1320 vừa được cấp quyền sử dụng đất cho ông B, vừa được cấp quyền sử dụng đất cho ông D1 là chưa chính xác. Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông B cũng như ông Do đối với thửa đất này thể hiện, ông B được cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất 1320 vào ngày 06/12/1996. Sau đó, đến ngày 16/4/2002, thửa đất này được cấp Giấy chứng nhận cho ông D1 và ông B được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/4/2022 không có thửa đất này (bút lục 687).

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại các phần đất tại vị trí số 2, số C, số D, số 5. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của anh N trả lại cho nguyên đơn một phần đất thuộc vị trí số 4 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần. Tuy vậy, phần quyết định của bản án sơ thẩm lại ghi không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chính xác nên cần rút kinh nghiệm.

[2.2] Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L2 và ông B đối với phần đất diện tích 159,6m² (ký hiệu số 5 trên Bản đồ địa chính khu đất ngày 24/12/2020) của bà Huỳnh Thị Mỹ L2 là có căn cứ. Bởi lẽ, theo lời khai của người làm chứng như bà Phạm Thị T15 (chị ruột ông B và ông D1), ông Nguyễn Văn N6 (nguyên tổ nhân dân tự quản số 1, ấp B), cũng như các con ông B, việc ông B chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà L2 là có thật. Bà L2 đã cất nhà trên phần đất này từ năm 1984 (bút lục 608-609, 625, 626). Đồng thời, tại Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn số 63/TTLH ngày 08/12/2001, Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy công nhận cho bà L2 quyền sở hữu căn nhà trên đất (bút lục 396). Theo bà L2, bà nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông B và đã giao vàng cho ông D1. Nhận thấy, mặc dù giao dịch giữa ông B và bà L2 không tuân thủ quy định của pháp luật về mặt hình thức nhưng các bên trong giao dịch đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận, bà L2 chiếm hữu ngay tình phần đất diện tích 159,6m², thuộc thửa 337, tờ bản đồ số 26, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang trên 30 năm nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên có hiệu lực pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên cho bà L2 là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Bà T3 đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L2 là không thể chấp nhận.

Vị trí phần đất diện tích 159,6m² (ký hiệu số 2) được xác định theo Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 24/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C như sau:

Hướng Đông giáp với đường đá 29,19m;

Hướng Tây giáp đất giao người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng bà Phan Thị L và phần đất công nhận cho bà T4, các anh chị H2, N, T5, N1, T6 28,09m;

Hướng Nam giáp với mương 5,12m;

Hướng Bắc giáp đường T nhựa 5,76m;

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T4 và các anh chị Phạm Trung H2, Phạm Trung N, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6: Như phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B và ông D1 vô hiệu một phần nên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T4 và các anh chị N, H2, T5, N1, T6.

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất gắn liền với nhà mô diện tích $61,7m^2$ (một phần tại vị trí số 4) và phần đất diện tích $502,9m^2$ (ký hiệu số 1), thuộc thửa đất số 1320 (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích $1.199,1m^2$), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang có hiệu lực pháp luật. Anh N đồng ý giao lại nguyên đơn phần đất nêu trên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vị trí phần đất ký hiệu số 01 diện tích $502,9m^2$ được xác định theo Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 24/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C như sau:

Hướng Đông giáp đất công nhận cho bà T4, các anh chị H2, N, T5, N1, T6 $20,83m$;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn N6 $2,94m$;

Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn N6 $43,22m$;

Hướng Bắc giáp đường T nhựa $40,45m$;

Vị trí phần đất diện tích $61,7m^2$ (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04 khu nhà mô ông Phạm Văn D1) được xác định theo Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 24/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C như sau:

Hướng Đông giáp đất công nhận cho bà Huỳnh Thị Mỹ L2 $9,05m$;

Hướng Tây giáp đất công nhận cho bà T4, các anh chị H2, N, T5, N1, T6 $8,50m$;

Hướng Nam giáp đất công nhận cho bà T4, các anh chị H2, N, T5, N1, Thùy $6,74m$;

Hướng Bắc giáp đường tỉnh 864 nhựa $7,27m$;

Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích $90,0m^2$ (ký hiệu số 2), phần đất diện tích $273,2m^2$ (ký hiệu số 3) và phần đất diện tích $111,7m^2$ (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04), thuộc thửa đất số 1320 (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích $1.199,1m^2$), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần đối với phần đất bà L2, anh N, anh H2 cất nhà nên không phát sinh hiệu lực. Do ông B, bà T4 đã mất nên những người thừa kế của ông bà gồm: Bà K và các anh, chị H2, N, T5, N1, T6 được quyền đăng ký đất đai đối với phần đất diện tích $90,0m^2$ (ký hiệu số 2), phần đất diện

tích 273,2m² (ký hiệu số 3) và phần đất diện tích 111,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04), thuộc thửa đất số 1320 (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Vị trí phần đất ký hiệu số 02, 03 và một phần số 04 được xác định theo Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 24/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C như sau:

Hướng Đông giáp đất giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng bà Phan Thị L 8,50m và bà Huỳnh Thị Mỹ L2 19,04m;

Hướng Tây giáp đất giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà Phan Thị L 20,83m;

Hướng Nam giáp với mương 21,64m;

Hướng Bắc giáp đường T.nhựa 15,15m;

Anh N có nghĩa vụ tháo dỡ mái che trên phần đất diện tích 61,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04 khu nhà mồ ông Phạm Văn D1), trả lại phần đất này cho các ông bà Phạm Yến T3, Phạm Yến L1, Phạm Yến P, Phạm Yến T, Phạm Bá T1, Phạm Thị Anh T2, Phạm Yến A, Phạm Thị Thiên K.

Ngoài ra, giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thành quả lao động trên đất năm 1995 giữa ông B và ông D1 thực chất là giao dịch về tặng cho quyền sử dụng đất nên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng. Do đó, không có thiệt hại xảy ra cho các bên khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu một phần nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét vấn đề bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

Các đương sự được quyền đăng ký đất đai theo quy định. Thực hiện khi án có hiệu lực.

Quá trình xem xét giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định chưa chính xác khi xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bà L1 cũng như về phần án phí của bà T4. Tuy vậy, sai sót trên chưa đến mức phải hủy án nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập (bút lục 224-226), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập đến nghĩa vụ án phí của bà là có thiếu sót.

Bên cạnh đó, bà Huỳnh Thị Mỹ L2 có thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng không rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B và bà đối với phần đất diện tích 159,6m². Tại phiên tòa phúc thẩm, chị L3 - là người đại diện hợp pháp của bà L2 xác định, bà L2 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế, không yêu cầu công nhận theo diện tích chuyển nhượng ban đầu là ngang 7m, dài 40m vì phần đất ngang 2m đã được làm lộ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và quyết định vừa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L2 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 159,6m², vừa

định chỉ xét xử yêu cầu nêu trên là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa nội dung này.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 24/01/2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L được chấp nhận một phần nhưng bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà L.

Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T4 được chấp nhận một phần nhưng bà là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T4.

Yêu cầu khởi kiện của các anh chị Phạm Trung H2, anh Phạm Trung N, chị Phạm Như T5, chị Phạm Như N1, chị Phạm Như T6 được chấp nhận một phần nên các anh chị phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và bà T3 không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 148, 296, khoản 2 Điều 308, các Điều 309, 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các ông bà Phạm Yến T3, Phạm Yến L1, Phạm Yến P, Phạm Yến T, Phạm Bá T1, Phạm Thị Anh T2, Phạm Yến A, Phạm Thị Thiên K.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 24/01/2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Căn cứ vào các khoản 3, 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 129, 164, 165, 166, 236, 408, 429, 500, 503 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 26, 133 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L về việc yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ L2 có trách nhiệm di dời tài sản đi nơi khác giao trả lại phần đất diện tích 159,6m² (ký hiệu số 05) thuộc thửa số 1320 (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (theo Bản đồ địa chính khu đất ngày 24/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L về việc yêu cầu bị đơn Phạm Trung N và bà Nguyễn Thị T4 cùng các anh chị Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 trả lại phần đất diện tích 273,2m² (ký hiệu số 03); phần đất diện tích 111,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04); phần đất diện tích 90,0m² (ký hiệu số 02), thuộc thửa số 1320 (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (theo Bản đồ địa chính khu đất ngày 24/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Ghi nhận sự tự nguyện của anh N tháo dỡ mái che phía trước nhà mô kết cấu mái lợp tole, kèo thép, cột bê tông cốt thép + thép, 03 vách tole, 01 không vách, nền lát gạch ceramic 200x 200 diện tích 30,9m², giao trả lại phần đất diện tích 61,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04 có khu nhà mô ông Phạm Văn D1), thuộc thửa đất số 1320, (thửa đất mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, cho các ông bà Phạm Yến T3, Phạm Yến L1, Phạm Yến P, Phạm Yến T, Phạm Bá T1, Phạm Bá Q, Phạm Thị Anh T2, Phạm Yến A, Phạm Thị Thiên K.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bị đơn Phạm Trung N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm: Bà Nguyễn Thị T4 và các anh chị Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 về việc yêu cầu nguyên đơn di dời đi nơi khác và trả lại phần đất diện tích 502,9m² (ký hiệu số 01) và phần đất diện tích 61,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04), thuộc thửa đất số 1320 (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn Phạm Trung N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm: Bà Nguyễn Thị T4 và các anh chị Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/1995 giữa hộ ông Phạm Văn B với ông Phạm Văn D1, đối với thửa đất số 1320, diện tích 1.005m², tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu một phần:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/1995 giữa hộ ông Phạm Văn B với ông Phạm Văn D1, đối với phần đất diện tích 502,9m² (ký hiệu số 01) và phần đất diện tích 61,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04), thuộc thửa đất số 1320 (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²) tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/1995 giữa hộ ông Phạm Văn B với ông Phạm Văn D1 đối với phần đất diện tích 90,0m² (ký hiệu số 2), phần đất diện tích 273,2m² (ký hiệu số 3) và phần đất diện tích 111,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04), thuộc thửa đất số 1320 (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, là vô hiệu

Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Những người thừa kế của ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T4 gồm bà Nguyễn Thị K1 và các anh chị Phạm Trung N, Phạm Trung H2, Phạm Như T5, Phạm Như N1, Phạm Như T6 được quyền đăng ký đất đai đối với phần đất diện tích 90,0m² (ký hiệu số 3), phần đất diện tích 273,2m² (ký hiệu số 3) và phần đất diện tích 111,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04), thuộc thửa đất số 1320, (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.199,1m²) tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Vị trí phần đất ký hiệu số 02, 03 và một phần số 04 được xác định theo Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 24/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C như sau:

Hướng Đông giáp đất giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng bà Phan Thị L 8,50m và bà Huỳnh Thị Mỹ L2 19,04m;

Hướng Tây giáp đất giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bà Phan Thị L 20,83m;

Hướng Nam giáp với ruộng 21,64m;

Hướng Bắc giáp đường T.nhựa 15,15m;

Anh N có nghĩa vụ tháo dỡ mái che trên phần đất diện tích 61,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04 khu nhà mồ ông Phạm Văn D1), trả lại phần đất này cho các ông bà Phạm Yến T3, Phạm Yến L1, Phạm Yến P, Phạm Yến T, Phạm Bá T1, Phạm Thị Anh T2, Phạm Yến A, Phạm Thị Thiên K.

Các ông bà Phạm Yến T, Phạm Yến L1, Phạm Yến A, Phạm Bá T1, Phạm Thị Thiên K, Phạm Bá Q, Phạm Thị Anh T2, Phạm Yến P, Phạm Yến T3 được quyền đăng ký đất đai đối với phần đất diện tích 502,9m² (ký hiệu 1); phần đất diện tích 61,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04 có khu nhà mồ ông Phạm Văn D1).

Vị trí phần đất ký hiệu số 01 diện tích 502,9m² được xác định theo Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 24/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C như sau:

Hướng Đông giáp đất công nhận cho bà T4 và các anh, chị H2, N, T5, N1, T6 20,83m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn N6 2,94m;

Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn N6 43,22m;

Hướng Bắc giáp đường T nhựa 40,45m;

Vị trí phần đất diện tích 61,7m² (một phần thuộc phần đất ký hiệu số 04 khu nhà mô ông Phạm Văn D1) được xác định theo Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 24/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C như sau:

Hướng Đông giáp đất công nhận cho bà Huỳnh Thị Mỹ L2 9,05m;

Hướng Tây giáp đất công nhận cho bà T4 và các anh, chị H2, N, T5, N1, T6 8,50m;

Hướng Nam giáp đất công nhận cho bà T4 và các anh, chị H2, N, T5, N1, Thùy 6,74m;

Hướng Bắc giáp đường tỉnh 864 nhựa 7,27m;

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Huỳnh Thị Mỹ L2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Mỹ L2 với ông Phạm Văn B đối với phần đất diện tích 159,6m², thửa số 1320 (thửa mới 337, tờ bản đồ số 26), tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Vị trí phần đất diện tích 159,6m² (ký hiệu số 5) được xác định theo Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 24/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C như sau:

Hướng Đông giáp với đường đá 29,19m;

Hướng Tây giáp đất giao người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Phan Thị L và phần đất công nhận cho bà T4 và các anh, chị H2, N, T5, N1, T6 28,09m;

Hướng Nam giáp với mương 5,12m;

Hướng Bắc giáp đường tỉnh 864 nhựa 5,76m;

Các đương sự được quyền đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật (theo Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 24/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự phúc thẩm: Các ông bà Phạm Yến T3, Phạm Yến L1, Phạm Yến P, Phạm Yến T, Phạm Yến A, Phạm Thị Thiên K, Phạm Bá T1, Phạm Thị Anh T2 không phải chịu dân sự phúc thẩm.

H4 lại cho bà Phạm Yến T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002908 ngày 07/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

H4 lại cho các ông bà Phạm Yến A, Phạm Thị Thiên K, Phạm Bá T1, bà Phạm Thị Anh T2, mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0002919, 0002920, 0002921, 0002922 cùng ngày 13/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phan Thị L.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T4.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Mỹ L2 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002279 ngày 19/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Các anh chị Phạm Trung H2, anh Phạm Trung N, chị Phạm Như T5, chị Phạm Như N1, chị Phạm Như T6 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000018 ngày 23/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C nên đã nộp xong.

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

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

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện C;
 - CCTHADS huyện C;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2025-H

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

Nguyễn Thị Ánh Phương