

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 366/2025/DS-PT
Ngày 19 tháng 9 năm 2025
V/v: Tranh chấp thừa kế, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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: Ông Hà Huy Cầu.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tuyết Trinh.

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

- 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 Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 19 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 thụ lý số: 971/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp thừa kế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị L, sinh năm 1943 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số I, đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số I, đường Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Minh T, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Số I, đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số I, đường Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (văn bản ủy quyền ngày 29/8/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hồng Thu P thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Bùi Kim L1, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A, đường N, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường N, Phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A, đường N, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bà N: Ông Bùi Công H, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, đường D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số C, đường D, phường R, Thành phố Hồ Chí Minh) (văn bản ủy quyền ngày 04/02/2020).

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

1. Bà Đỗ Thị Thu T1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp B, xã M, tỉnh Tây Ninh).

2. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Long An (nay là ấp M, xã M, tỉnh Tây Ninh).

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T.

Địa chỉ: F N, phường L, tỉnh Tây Ninh

4. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND xã M, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: ĐT 830, ấp 3, xã Mỹ Lệ, tỉnh Tây Ninh

5. Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Long An;

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND xã M, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Bùi Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/4/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Lê Thị Minh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bùi Thị L trình bày:

Ông Bùi Văn N1 (sinh năm 1917, chết 1971) và bà Trần Thị S (sinh năm 1917, chết 1985) là vợ chồng có hai người con chung là bà Bùi Thị L và ông Bùi Kim L1.

Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, diện tích 6.231m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã M, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Kim L1 vào ngày 19/9/1996 có nguồn gốc là của ông Bùi Văn N1 và bà Trần Thị S. Ông N1 và bà S chết để lại cho bà L và ông L1.

Lúc còn nhỏ thì bà L và ông L1 sống cùng ba mẹ và sử dụng thửa đất này để trồng lúa. Sau đó bà L lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống từ năm 1972 cho đến nay. Trước năm 1985 phần đất này bà S trực tiếp sử dụng, sau khi bà S chết thì ông L1 trực tiếp sử dụng và cho ông H1 ở ấp B, xã T thuê, mỗi năm bao nhiêu thì bà không biết, phần tiền này ông L1 nhận chứ bà S không có nhận.

Mặc dù sống trên thành phố nhưng bà L thường xuyên về thăm bà S, lúc bà S bị bệnh thì bà L là người trực tiếp chăm sóc. Phần đất này bà biết của bà S. Trong lúc bà S còn sống thì bà không biết bà S có đứng tên hay không; thuế hàng năm do bà S đóng nhưng giấy tờ thì ông L1 cất giữ. Trong suốt quá trình quản lý, sử dụng đất ông L1 đã tự đi đăng ký kê khai thửa đất này và đứng tên vào năm 1991, sau đó cấp lại vào năm 1996. Vào tháng 3/2019 do hàng xóm báo tin thì bà L mới biết ông L1 đứng tên và đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Thu T1, hiện tại thì bà T1 đã đứng tên thửa đất này.

Do bà L sống và có hộ khẩu tại Thành phố Hồ Chí Minh nên mọi thủ tục ở Ủy ban nhân dân xã M đều phải do ông L1 thực hiện, vì vậy mà bà L không làm thủ tục cấp giấy được. Ông L1 cho rằng việc cấp phần đất thuộc thửa đất 256 là tài sản riêng của ông L1, không liên quan đến ông N2 và bà S là không đúng, vì phần đất mà ông L1 đứng tên thửa đất số 256 nằm trong diện tích là 4ha20 (bốn mẫu hai mươi sào ruộng) của ba mẹ ông L1 đã bị Ủy ban nhân dân tỉnh L thu hồi vào năm 1978.

Tại buổi hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã M, ông L1 thừa nhận đất này là do ba của ông L1, bà L mua từ năm 1956 nên ông L1 xin lỗi bà L và đồng ý giao lại cho bà L 100.000.000 đồng nhưng bà L không đồng ý, vì đây là tài sản chung của hai người. Việc ông L1 tự ý kê khai đứng tên quyền dụng đất và chuyển nhượng cho người khác là không đúng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà L. Bà đồng ý với M trích đo bản đồ địa chính số 02/2024 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ký duyệt ngày

02/02/2024 và thống nhất kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 76/01/03/2024/TĐG LA-BĐS ngày 01/3/2024 của Công ty cổ phần T2.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Bà L yêu cầu được chia 02 di sản thừa kế của ông Bùi Văn N1 và bà Trần Thị S theo diện tích đo đạc thực tế là 6.134,7m² đất (chia 1/2 là 3.067,3m²) thuộc thửa 256, tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng là: L, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Kim L1 vào ngày 19/9/1996.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số chứng thực: 14, quyền số: 01/2019-SCT/HĐ-GD do UBND xã M ký ngày 06/3/2019 giữa ông Bùi Kim L1 và bà Đỗ Thị Thu T1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 660768 cấp ngày 01/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Đỗ Thị Thu T1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00112 QSDĐ/0406-LA cấp ngày 19/9/1996, thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã M do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Kim L1.

Ông Bùi Công H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Kim L1 và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, diện tích 6.231m² loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Kim L1 vào ngày 19/9/1996 là của ba mẹ ruột ông Bùi Kim L1 tên ông Bùi Văn N1 (chết 1971) và bà Trần Thị S (chết 1985) mua, diện tích là 4ha20 (bốn mẫu hai mươi sào ruộng) vào năm 1956 nhưng không được chế độ cũ ghi vào sổ địa bộ xã M, tổ N, tỉnh Long An thành lập năm 1908 không có tên người đứng bộ là các ông bà Bùi Văn N3, Văn Thị N4, Bùi Văn N1, Trần Thị S.

Sau ngày M hoàn toàn giải phóng, Ủy ban nhân dân tỉnh L đã ban hành Quyết định số 488-RĐ/UB.QĐ/77 ngày 01/4/1978 với nội dung "Tịch thu toàn bộ ruộng đất của Bùi Văn N1 (diện tích là 4ha20), vợ thừa hưởng Trần Thị S....". Sau đó ông L1 khiếu nại nhưng không được chấp nhận và xét hoàn cảnh gia đình ông L1 là gia đình thuần nông, nguồn thu nhập chủ yếu là làm ruộng, bà S già yếu, ông L1 là lao động chính trong gia đình nên chính quyền tạm thời giao lại cho ông L1 phần nhỏ để canh tác với diện tích 6,645m. Đến năm 1991 thì Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 với tổng diện tích 6.645m², trong suốt quá trình canh tác ông L1 đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nông nghiệp đầy đủ theo quy định của Nhà nước từ năm 1991.

Căn cứ vào Quyết định số: 365/UB.QĐ ngày 19/9/1996 của Ủy ban nhân dân huyện C xét cấp giấy thì ông L1 được cấp chính thức là 6.231m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số 00112 QSDĐ/0406-LA cấp ngày 19/9/1996, khi cấp có đo đạc thực tế và ghi nguồn gốc đất của Tư Đ, vì Nhà nước giao cho ông L1 sử dụng từ năm 1991. Trong quá trình sử dụng ông L1 cho thuê hay không cho thuê là quyền của ông L1 vì nếu có cho thuê cũng là đất của ông L1 chứ không phải đất của ba mẹ ông L1.

Tại Ủy ban nhân dân xã M ông L1 đồng ý giao 100.000.000 đồng cho bà L là vì tình cảm chị em chứ không phải là đất của ba mẹ để lại. Vào ngày 06/3/2019, ông Bùi Kim L1 và bà Nguyễn Thị N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 256 cho bà Đỗ Thị Thu T1, với giá 342.000.000 đồng, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay thửa đất này bà T1 đang quản lý, sử dụng.

Ông đồng ý với Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 02/2024 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ký duyệt ngày 02/02/2024 và thống nhất kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá số 76/01/03/2024/TĐG LA-BĐS ngày 01/3/2024 của Công ty cổ phần T2.

Nay ông L1, bà N không đồng ý toàn bộ với yêu cầu của bà L vì: Thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, diện tích 6.231m² loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Kim L1 vào ngày 19/9/1996 đây không phải là di sản thừa kế của ông Bùi Văn N1 và bà Trần Thị S để lại; Thửa đất số 256 không phải là tài sản chung của ông L1 và bà L vì từ trước giờ giữa ông L1 và bà L không có văn bản thỏa thuận nào là tài sản chung; Thửa đất số 256 được hình thành sau khi ba mẹ ông L1, bà L chết.

Trong trường hợp Tòa án xác định tài sản là di sản thừa kế thì ông yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu, ông Bùi Văn N1 (chết 1971) và bà Trần Thị S (chết 1985), đến năm 2019 bà L mới khởi kiện yêu cầu chia thừa kế, nên thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đã hết.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thu T1, ông Nguyễn Văn A trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông A và bà Đỗ Thị Thu T1 nhận chuyển nhượng thửa đất 256 vào cuối năm 2018 (bà T1 đặt cọc tiền mua đất), đến năm 2019 bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Kim L1 và bà Nguyễn Thị N, giá chuyển nhượng là 342.000.000 đồng, không có tài sản trên đất. Ông L1 đã giao đất cho ông bà canh tác từ năm 2019 cho đến nay.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông bà không đồng ý, vì ông mua đất hợp pháp và trình tự thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Do bận công việc nên ông bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Ông bà cam kết không khiếu nại về sau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L đối với ông Bùi Kim L1 và bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể đối với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu được chia 1/2 di sản thừa kế của ông Bùi Văn N1 và bà Trần Thị S theo diện tích đo đạc thực tế là 6.134,7m² đất (chia 2 là 3.067,3m²) thuộc thửa 256, tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng là: L, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Bùi Kim L1 vào ngày 19/9/1996.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số chứng thực: 14, quyển số: 01/2019-SCT/HĐ-GD do Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Long An ký ngày 06/3/2019 giữa ông Bùi Kim L1 và bà Đỗ Thị Thu T1 đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, diện tích 6.231m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 660768 cấp ngày 01/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Đỗ Thị Thu T1 đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, diện tích 6.231m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã M, huyện C tỉnh Long An.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00112 QSDĐ/0406-LA cấp ngày 19/9/1996, thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã M do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Bùi Kim L1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/6/2024 nguyên đơn bà Bùi Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông L1 được cấp số thửa 150, 156 hay thửa nào khác vì các thửa này có vị trí khác nhau. Đây là vụ việc yêu cầu chia thừa kế tài sản của cha mẹ để lại chứ không phải do ông L1 tạo lập được; Trước năm 1991 không có bất kỳ tài liệu nào chứng tỏ ông L1 được nhà nước giao đất; trường hợp thu hồi đất của ông N1 thuộc diện công chức của chế độ cũ; nếu nhà nước chưa thực hiện việc quản lý thì hiện nay không thu hồi nữa. Ngoài ra, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại chi phí thẩm định, định giá tài sản chưa quyết toán rõ ràng, bà L đã khiếu nại từ lâu nhưng chưa được giải quyết.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc chấp hành pháp luật: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Xét thấy,

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tài sản tranh chấp là thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1 diện tích 6.231m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã M, huyện C do ông Bùi Kim L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 02/2024 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký duyệt ngày 02/02/2024 thửa đất số 256 có diện tích đo đạc thực tế là 6.134,7m². Theo Kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá số 76/01/03/2024/TĐG LA BĐS ngày 01/03/2024 của Công ty cổ phần T2 có giá trị: 6.134,7m² x 736.164.000 đồng = 3.999.824.400 đồng.

[4] Ông Bùi Văn N1 (sinh năm 1917, chết 1971) và bà Trần Thị S (sinh năm 1917, chết 1985) là vợ chồng có hai người con chung là bà Bùi Thị L và ông Bùi Kim L1. Theo trình bày thống nhất của các đương sự và tại Công văn số: 80/CV-UBND ngày 24/05/2022 của Ủy ban nhân dân xã M thì thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, diện tích 6.231m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc từ ông Bùi Văn N1 và bà Trần Thị S. Sau khi bà S chết vào năm 1985, ông L1 là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 256. Trong suốt quá trình canh tác ông L1 đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nông nghiệp đầy đủ theo quy định của Nhà nước từ năm 1991. Ngày 09/10/1991 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đất giấy tác đất tác vàng) cho ông L1 đối với phần đất có tổng diện tích là 6.645m², bao gồm: Thửa đất 158, diện tích 5.175m², thửa đất 156, diện tích 1.070m² và thửa đất 197, diện tích 400m². Ngày 19/9/1996, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, diện tích 6.231m² loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã M, huyện C. Trong khi đó, bà L thừa nhận bà lên thành phố lập nghiệp sinh sống từ năm 1972, không có sử dụng thửa đất này.

[5] Theo quy định tại Điều 1 Luật Đất đai năm 1993 quy định: “Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị, xã hội (gọi chung là tổ chức), hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Nhà nước còn cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong Luật này gọi chung là người sử dụng đất”. Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 quy định: “Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Thực tế thì kể từ khi bà Trần Thị S chết vào năm 1985, ông L1 quản lý sử dụng từ năm 1985 cho đến nay gần 40 năm không ai khiếu nại, tranh chấp.

[6] Tại Công văn số 2990/CN.VPĐKĐĐ-KTLT ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C xác định: “Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Kim L1, là căn cứ vào hồ sơ địa chính và cấp đồng loạt. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Kim L1 tại thửa đất 256, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Long An được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật”. Vì vậy, thửa đất 256 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Kim L1 là đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng sử dụng đất theo thực tế.

[7] Bà L cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà L, ông L1 để lại cho chị em bà; do bà sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh nên ở quê, ông L1 tự ý đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho người khác mà không có sự đồng ý của bà. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì bà L không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh. Mặt khác, trong thời gian bà S còn sống thì vào ngày 01/04/1978 Ủy ban nhân dân tỉnh L đã ban hành Quyết định số: 488-RĐ/UB.QĐ/77 về việc thu hồi đất của ông N1 và bà S, tại quyết định có nội dung: “Tịch thu toàn bộ ruộng đất của ông Bùi Văn N1 (chết), vợ thừa hưởng Trần Thị S. Là nhân viên nguy quyền gây nợ máu với cách mạng. Tổng số diện tích 4,2ha (bốn mẫu hai mươi sào ruộng đất)”. Theo quy định tại Điều 3, 4 Pháp lệnh thừa kế năm 1990 ngày 30/8/1990 của Hội đồng Nhà nước thì tại thời điểm mở thừa kế thì bà S chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà L về việc cho rằng thửa đất 256 là di sản thừa kế của bà S và yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất trên là không có căn cứ để chấp nhận.

[8] Theo nội dung nhận định nêu trên, thì ông L1 được công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 256 là phù hợp. Ngày 06/3/2019, ông L1, bà N đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Thu T1 thửa đất 256, với giá 342.000.000 đồng; hợp đồng được công chứng theo quy định, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay thửa đất này bà T1 đang quản lý, sử dụng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện đúng quy định của pháp luật nên nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát sinh từ giao dịch trên là không được chấp nhận.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có kháng cáo, nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị L, sinh năm 1943 nên được miễn theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị L;
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 10/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An;

Áp dụng Điều 1, Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh thừa kế ngày 10/9/1990 của Hội đồng Nhà nước N5; Điều 117, 236, 609, 611, 612, 613, 614, 623 Bộ luật dân sự 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị L đối với ông Bùi Kim L1 và bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp thừa kế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể đối với các yêu cầu sau:

1.1. Yêu cầu được chia 1/2 di sản thừa kế của ông Bùi Văn N1 và bà Trần Thị S theo diện tích đo đạc thực tế là 6.134,7m² đất (chia 2 là 3.067,3m²) thuộc thửa 256, tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng là: L, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Bùi Kim L1 vào ngày 19/9/1996.

1.2. Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản) số chứng thực: 14, quyển số: 01/2019-SCT/HĐ-GD do Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Long An ký ngày 06/3/2019 giữa ông Bùi

Kim L1 và bà Đỗ Thị Thu T1 đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, diện tích 6.231m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Long An.

1.3. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 660768 cấp ngày 01/4/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Đỗ Thị Thu T1 đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, diện tích 6.231m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã M, huyện C tỉnh Long An.

1.4. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 00112 QSDĐ/0406-LA cấp ngày 19/9/1996, thửa đất số 256, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã M do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Bùi Kim L1.

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

III. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị L được miễn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT VKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu, MT.

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

Hà Huy Cầu