

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: 107/2025/DS-PT

Ngày 21 - 8 - 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
vô hiệu giao dịch chuyển quyền sử dụng đất,
hủy quyết định hành chính cá biệt, hủy hợp
đồng tặng cho, hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi cản trở
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 Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Long

Ông Hà Huy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh – 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:** Bà Trịnh Thị Hoàng Lan - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án
dân sự thụ lý số: 785/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh
chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu vô hiệu giao dịch chuyển quyền sử dụng đất;
Hủy quyết định hành chính cá biệt; Hủy hợp đồng tặng cho; Hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSĐĐ); Buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền
sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025
của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (nay là: Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa)
bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 491/2025/QĐ-PT ngày
4 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần P, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Xã V, tỉnh Khánh
Hòa).

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Ông Phạm V, sinh năm 1990, cùng địa chỉ với nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 27/02/2023 và ngày 22/4/2025, có mặt);

2/ Ông Phan H, sinh năm 1980; địa chỉ: E đường Đ, phường T, thành phố P T, tỉnh Ninh Thuận.

- **Bị đơn:** Cụ Phạm Thị S, sinh năm 1937 (đã chết ngày 12/4/2025);

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Xã V, tỉnh Khánh Hòa).

Người thừa kế của bà Phạm Thị S:

1. Ông Phạm T, sinh năm 1969 (vắng mặt);

2. Phạm M, sinh năm 1974 (vắng mặt);

3. Phạm Đ (chết) có vợ Nguyễn Thị B và 04 con: Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2 (đều vắng mặt);

4. Ông Phan H3 (Phạm H4), sinh năm 1960 có vợ Nguyễn Thị B1 và 01 con nhỏ (đã chết cùng thời điểm chìm đồ với vợ con vào năm 1983);

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Xã V, tỉnh Khánh Hòa).

5/ Phạm B2, sinh năm 1956 (đã chết) có 05 con gồm: Trần P, Trần L1, Trần C, Trần Đ1, Phạm Văn .

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Xã V, tỉnh Khánh Hòa).

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

1. Ông Trần L1, sinh năm 1980 (có mặt);

2. Ông Trần C, sinh năm 1983 (có mặt);

3. Ông Trần Đ1, sinh năm 1985 (có mặt);

4. Ông Phạm V, sinh năm 1990 (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1, Chánh, Đ1: Ông Phạm V, sinh năm 1990 (theo giấy ủy quyền ngày 22/4 và 23/4/2025) (có mặt);

5. Ông Phạm B2, sinh năm 1956 (Đã chết ngày 10/7/2023);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Bình G các con: Ông Trần L1, Trần C, T, Phạm V, Trần P.

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Xã V, tỉnh Khánh Hòa).

6. Ông Phạm M, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Xã V, tỉnh Khánh Hòa).

7. Ông Phạm Đ, sinh năm 1971 (Đã chết ngày 24/10/2022) có người thừa kế gồm vợ và 04 người con:

7.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1971 (có mặt);

7.2. Bà Phạm Thị M1, sinh năm 1989 (có mặt);

7.3. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1991 (có mặt);

7.4. Bà Phạm H1, sinh năm 1995 (có mặt);

7.5. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 2003 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Xã V, tỉnh Khánh Hòa).

8. Ông Phạm T, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Xã V, tỉnh Khánh Hòa)..

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm T; Phạm M, các bà Phạm Thị B3, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2:

+ Ông Lê Thành K, sinh năm 1966 (theo giấy ủy quyền ngày 04/5/2023, (có mặt); địa chỉ: Số C T, khu phố D, phường P, TP . - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Phường P, tỉnh Khánh Hòa).

+ Ông Đặng Trần K1, sinh năm 1992 (có mặt); địa chỉ: Phường I, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Phường K, Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Ông Nguyễn K2, sinh năm 1974 (vắng mặt);

10. Bà Trần Thị Đ2, sinh năm 1977 (vắng mặt); (Bà Đ2 ủy quyền cho ông K2 tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 03/3/2025).

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Xã V, tỉnh Khánh Hòa).

11. Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) xã N, huyện N và UBND huyện N, tỉnh Khánh Hòa. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND xã V, tỉnh Khánh Hòa). Trụ sở: Thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q - Chủ tịch UBND xã V (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND xã V: Ông Trần Thanh Q1 và ông Phan Thanh S1 - Chuyên viên Phòng Kinh tế xã V (có mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Trịnh Ngọc N1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

2. Bà Phan Thị C1, sinh năm 1949 (có mặt);

Cùng địa chỉ: M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Xã V, tỉnh Khánh Hòa).

3. Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố G, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (nay là: Phường P, tỉnh Khánh Hòa).

- **Người kháng cáo:** các ông/bà Phạm T, Phạm M, Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2. Là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời cũng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Sau đây gọi tên địa danh, đơn vị hành chính là tên địa danh, đơn vị hành chính trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp: Xã, Phường, Đặc khu và Tỉnh, Thành phố).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn ông Trần P, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm V, trình bày:

Diện tích 5.904m² đất thừa số 14 tờ bản đồ số 3, xã N có nguồn gốc của ông bà cổ bên nội, giao cho nhà ông Phan H6 là đời trưởng tiếp quản, tuy nhiên, ông H6 không sử dụng, bỏ hoang hóa, không ai canh tác. Đồng thời ông H6 rời khỏi địa phương, sinh sống và lập nghiệp ở nơi khác. Đất trước đây hoang sơ, không nước tưới tiêu chỉ ăn theo nước trời mưa. Năm 1995, do hoàn cảnh khó khăn đông con nên cha mẹ nguyên đơn là ông Phạm B2 và bà Trần Thị X cùng các con tiến hành cải tạo, khai hoang phục hóa, sử dụng đất canh tác (ông Phạm B2 là con nhà chú bác với ông Phan H6) có xin ông Phan H6 sử dụng diện tích đất này để làm rẫy và được ông H6 đồng ý. Quá trình sử dụng cha mẹ ông bỏ ra chi phí đầu tư, cải tạo đất, đưa cả gia đình vào sinh sống và canh tác trên đất. Sau đó cha mẹ ông đăng ký kê khai và được cấp GCN.QSĐĐ cho hộ gia đình ông gồm có ông Phạm B2, bà Trần Thị X và 05 người con (là *Trần P, Trần Đ1, Trần C, T, Phạm V*) theo GCN.QSĐĐ số S639899 do UBND huyện N cấp ngày 23/01/2002 với diện tích 5.904m² thừa số 14 tờ bản đồ số 3, xã N. Trong quá trình sử dụng, hộ gia đình ông có khai phá mở rộng thêm diện tích 2.700m² như hiện tại. Nay theo tờ bản đồ mới là gồm các thửa đất số 88 diện tích 2.644m², thửa số 89 diện tích 2.814m², thửa số 90 diện tích 3.043m², cùng tờ bản đồ 27 xã N

Trên đất có tài sản cha mẹ ông tạo lập năm 1995 gồm: Nhà ở cấp 4C diện tích 60m², tường gạch, mái tol, nền xi măng; Vật kiến trúc: giếng nước (02 giếng), hồ chứa nước, đồ đất nâng nền cho bằng phẳng, rào bao quanh thửa đất bằng lưới B40 trụ gỗ (sau này trồng trụ bê tông) trồng cây lâu năm gồm: xoài (01 cây), mận (02 cây), me (01 cây), cóc (01 cây), măng cầu (35 cây), thanh long, chanh...; Hệ thống đường điện, đường nước dẫn từ hồ ông K3 (năm 2004). Tài sản của cha mẹ ông xây dựng và canh tác từ năm 1995 đến nay. Năm 2018 gia đình ông xây dựng thêm căn nhà cấp 4C diện tích 50m².

Sau khi mẹ ông là bà Trần Thị X chết năm 2011, cha ông là ông Phạm B2 tự ý chuyển QSĐĐ toàn bộ các thửa đất sang cho mẹ ruột là cụ Phạm Thị S là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ còn lại và

xâm phạm đến quyền tài sản thuộc sở hữu chung của mẹ ông là bà Trần Thị X. Ông chỉ được biết sự việc theo thông báo số 1121/UBND – KT ngày 04/11/2022 UBND xã N cho biết ông B2 đã chuyển quyền sử dụng các thửa đất sang cho cụ S.

Nguồn gốc đất không phải của cụ Phạm Thị S, cụ S cũng không có khai hoang đất. Tại đơn kê khai đăng ký cấp GCN.QSĐĐ ông Phạm B2 cũng đã kê khai rõ ràng là đất do ông bà để lại năm 1995 mà không phải đất của mẹ là cụ Phạm Thị S. Việc UBND huyện thu hồi GCN.QSĐĐ của hộ ông chỉ trên lời nói thỏa thuận của ông B2 với cụ S, sau khi mẹ ông mất cha ông luôn muốn bán đất này để có tiền ăn chơi nhưng mỗi lần nói ra là bị anh em ông phản đối nên có lẽ vì vậy mà cha ông đã âm thầm bắt tay với cụ Phạm Thị S chuyển QSĐĐ, để chiếm đoạt tài sản của mẹ ông và thành quả công sức của các anh em ông. Việc cấp GCN cho cụ S là xâm phạm đến quyền lợi của hộ. UBND huyện khi thu hồi GCN không xác minh nguồn gốc sử dụng đất, không làm đúng trình tự thủ tục luật định và việc thu hồi không thông báo cho các anh em ông đều là thành viên trong hộ và cũng là người thừa kế phần tài sản là di sản của mẹ bà Trần Thị X được biết. Trước khi cha ông là Phạm Bình C2 trong lúc nói chuyện đã tâm sự theo đoạn ghi âm nộp cho Tòa án có nội dung: “do anh em ông ngăn cản không cho ông Phạm Bình B4 đất nên ông chỉ để tên qua cho cụ S đứng tên”. Cho đến hôm nay khi tranh chấp xảy ra anh em ông mới biết được việc này, vì vậy ông yêu cầu vô hiệu giao dịch chuyển quyền giữa ông Phạm B2 với cụ S, hủy quyết định thu hồi GCN.QSĐĐ của UBND huyện N, phục hồi lại QSĐĐ hợp pháp cho hộ gia đình ông theo GCN số S639899 cấp ngày 23/01/2002.

Do cụ Phạm Thị S không phải là chủ sử dụng đất, không có quyền sử dụng các thửa đất này theo quy định của pháp luật nên không có quyền tặng cho quyền sử dụng đất với các ông Phạm T, Phạm Đ, Phạm M

Diện tích toàn bộ các thửa đất hộ gia đình ông quản lý, sử dụng từ trước đến nay và hiện tại ông Trần P và Trần C đang sinh sống, canh tác trên đất. Sau khi cha ông mất các ông Phạm T, Phạm Đ, Phạm M thường xuyên báo chính quyền xã vào ngăn cản, phá phách không cho các anh em ông canh tác, trồng trọt trên đất, làm cho kinh tế, cuộc sống trong gia đình thêm khó khăn.

Nay ông Trần P khởi kiện yêu cầu:

1. Vô hiệu giao dịch chuyển QSĐĐ giữa ông Phạm B2 và cụ Phạm Thị S theo biên bản ngày 22/9/2015 và Quyết định số 06/QĐ – UBND ngày 06/01/2016 của UBND huyện N về công nhận việc thay đổi chủ sử dụng đất; Hủy GCN.QSĐĐ số CĐ 383864 do UBND huyện N cấp ngày 11/10/2016 cho cụ Phạm Thị S đối với thửa đất số 88 diện tích 2.644m², thửa số 89 diện tích 2.814m², thửa số 90 diện tích 3.043m², cùng tờ bản đồ 27 xã N.

2. Hủy quyết định thu hồi GCN.QSĐĐ của UBND huyện N đối với GCN.QSĐĐ số S639899 ngày 23/01/2002 hộ ông Phạm Bình .1 Trả lại QSĐĐ hợp pháp cho hộ gia đình Phạm Bình .1

3. Hủy các hợp đồng tặng cho QSĐĐ giữa cụ Phạm Thị S với các ông Phạm

T, Phạm Đ, Phạm Mạng .2

Đồng thời hủy các GCN.QSDD đã cấp cho ông Phạm T, Phạm Đ, Phạm M theo hợp đồng tặng cho của cụ Phạm Thị S.

4. Yêu cầu các ông Phạm T, Phạm M, vợ và các con ông Phạm Đ chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của hộ gia đình Phạm Bình .1

- *Tại bản tự khai và quá trình tố tụng bị đơn là cụ Phạm Thị S trình bày:*

Nguồn gốc đất các cháu là Trần P, Trần L1, Trần C, Trần Đ1 và Phạm V tranh chấp hiện nay là do cha mẹ chồng của cụ để lại cho vợ chồng cụ, chồng cụ chết trước năm 1975 thì cụ đại diện đứng ra quản lý. Đất này hơn 08 sào, cụ chưa làm thủ tục đăng ký QSDD. Do đi làm ăn xa ở V nên ông B2 tự ý đăng ký QSDD mà không cho cụ biết, khi cụ biết sự việc thì đã có yêu cầu ông B2 trả lại diện tích đất này và ông B2 đồng ý trả. Sau đó, cụ được cấp GCN.QSDD và cụ đã làm thủ tục tặng cho 03 con trai gồm Phạm Đ, Phạm M, Phạm T một phần diện tích. Cụ S đề nghị công nhận thừa đất số 88, 89, 90 thuộc quyền sử dụng của cụ.

- *Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cụ Phạm Thị S là ông Lê Thành K trình bày:*

Thửa đất số 88, 89, 90 thuộc tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại N có nguồn gốc do vợ chồng cụ S tạo lập khai hoang trước năm 1975; Ngày 23/01/2002, UBND huyện cấp GCN.QSDD số S639899 cho hộ ông Phạm B2 là cấp sai đối tượng; Ngày 22/9/2015, phiên hòa giải tại UBND xã N, ông Phạm B2 tự nguyện đồng ý trả lại các thửa đất nêu trên cho cụ S và giao nộp GCN.QSDD đứng tên hộ ông Phạm B2 cho UBND xã N. Ngày 06/01/2016, UBND huyện N ra quyết định số 06/QĐ-UBND về việc công nhận việc thay đổi chủ sở hữu và ngày 11/01/2016, UBND huyện N cấp GCN.QSDD số CD 383864 cho cụ Phạm Thị S là đúng quy trình thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó cụ S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chứng cứ, tài liệu bên nguyên cung cấp cho Tòa là 01 USB ghi âm lời nói của ông Phạm B2 là không phù hợp quy định của pháp luật vì: Không thể hiện thời điểm ghi âm, địa điểm ghi âm và không có căn cứ để xác định giọng nói trong USB là giọng nói của ông Phạm B2 (vì ông Phạm B2 đã chết, không có người làm chứng, thời hiệu công khai USB không còn); Đất có nguồn gốc vợ chồng cụ S tạo lập trước năm 1975 và ngày 11/01/2016 UBND huyện N cấp GCN.QSDD số CD 383864 cho cụ S, nên ông Phạm B2 không có quyền tự định đoạt. Do đó đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần P.

- *Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm B2 là các ông Trần Đ1, Trần C, T, Phạm V đều trình bày:*

Thống nhất theo trình bày và yêu cầu của nguyên đơn ông Trần P, đồng thời bổ sung: trong quá trình quản lý ông Phạm B2 có cho ông Nguyễn K2 thuê đất, việc cho thuê các ông biết và đồng ý. Hiện tại, ông Trần P và Trần Đ1 vẫn đang quản lý sử dụng và sinh sống trên đất. Ông T, ông Đ, ông M và bà S chưa quản lý và canh tác trên đất này ngày nào.

Các ông xác nhận việc căn nhà xây năm 1997 là của cha mẹ bỏ tiền ra xây dựng, căn nhà xây trên đất năm 2018 là của ông Phạm B2 và các anh em các ông bỏ tiền ra xây dựng, cụ S không có đóng góp gì. Toàn bộ tài sản trên đất như hiện nay (ngoại trừ 02 giếng khoan của ông Nguyễn K2), hệ thống đường điện, hệ thống nước dẫn từ hồ ông K3 đều là tài sản của cha mẹ các ông tạo lập.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn K2 trình bày:

Vợ chồng ông là Nguyễn K2 và Trần Thị Đ2 thuê đất của hộ ông Phạm B2 theo Giấy thuê năm 2012 (thời điểm này bà Trần Thị X đã chết) diện tích 3.000m², thời hạn thuê 05 năm. Phần diện tích còn lại ông Phạm B2 và các con vẫn canh tác, sinh sống trên đất. Đến năm 2016, ông B2 tiếp tục cho thuê thêm diện tích đất 2.500m² theo hợp đồng thuê đất này 24/5/2016. Sau khi thuê đất thì vợ chồng ông có khoan thêm 02 giếng để lấy nước canh tác. Đến năm 2020 ông B2 tiếp tục cho vợ chồng ông thuê toàn bộ khu đất hơn 8.000m² trong thời hạn 03 năm (từ 02/10/2021 đến 22/10/2024). Toàn bộ giao dịch thuê QSDĐ này ông đều giao kết với ông Phạm B2 và được sự đồng ý của các con ông Phạm B2 là Trần P, Trần L1, Trần C, Trần Đ1, Phạm V (không giao dịch với cụ Phạm Thị S), việc cho thuê và trả tiền thuê đất vợ chồng ông đều đưa trả cho ông Phạm Bình. 1 Thời hạn thuê tới tháng 10/2024 kết thúc hợp đồng thuê và vợ chồng ông đã không còn sản xuất trên đất, đã giao trả toàn bộ diện tích đất cho các con ông B2. Đối với 02 giếng khoan lấy nước trên đất, vợ chồng ông không tranh chấp và có yêu cầu gì.

- Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các ông/bà Phạm T, Phạm M, Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2, quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thành K trình bày: Thống nhất theo trình bày của bị đơn cụ S và người đại diện hợp pháp của bị đơn, đồng thời xác nhận: Hiện nay đất các con ông B2 vẫn đang quản lý sử dụng đất, các ông bà chưa ai quản lý, sử dụng đối với diện tích đất được tặng cho này. Nay ông Trần P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho giữa cụ S và các con, hủy GCN.QSDĐ các ông/bà đều không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện N trình bày: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.904m² nay theo bản đồ địa chính năm 2005 xã N là các thửa số 88, 89, 90, cùng tờ bản đồ số 27, tổng diện tích 8.501m² có nguồn gốc là đất nông nghiệp do vợ chồng (cụ Phạm Thị S) tự khai hoang trước năm 1975. Quá trình sử dụng đất được xác định theo UBND xã N.

Việc UBND huyện cấp GCN.QSDĐ số S 639899 ngày 23/01/2002 cho hộ ông Phạm B2 là đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 123 Luật đất đai năm 2003 và Điều 135 Nghị định số 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Ngày 22/9/2015, UBND xã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Phạm Thị S và ông Phạm B2, xác định: ông Phạm B2 tự nguyện trả đất cho cụ S. UBND huyện ban hành Quyết định thu hồi và hủy GCN.QSDĐ như trên tại Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 08/01/2016 là đúng quy định.

Ngày 31/3/2016, bà Phạm Thị S nộp đơn đăng ký cấp GCN.QSD đất, sau khi tiếp nhận đơn đề nghị cấp GCN.QSDĐ và kiểm tra hồ sơ, đến ngày 11/10/2016

UBND huyện cấp GCN.QSĐĐ CD 383864 cho bà Phạm Thị S đối với các thửa đất số thửa số 88, 89, 90, cùng tờ bản đồ số 27, tổng diện tích 8.501m², xã N. Việc UBND huyện cấp cho bà Phạm Thị S là đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 101 Luật đất đai năm 2013 và Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Phần diện tích từ 5.094m² tăng thành 8.501m² được UBND xã N xác định là do đo đạc từ Bản đồ 299 sang bản đồ địa chính năm 2005; Diện tích tăng là do vợ chồng bà Phạm Thị S khai hoang tại Biên bản xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất ngày 26/8/2016.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã N trình bày:

Theo Bản đồ 299, hộ ông Phạm B2 được UBND huyện N cấp GCN.QSĐĐ tại thửa số 14, tờ bản đồ số 3 diện tích 5.904m², số phát hành S639899, ngày cấp 23/01/2002. Theo sổ mục kê đo đạc 2005 thì thửa số 88, 89, 90 tờ Bản đồ số 27 quy chủ tên Phạm Bình .1 Ngày 14/9/2015, cụ S có đơn gửi UBND xã và được tổ chức hòa giải ngày 22/9/2015 kết quả hòa giải thành: ông Phạm B2 tự nguyện trả đất cho cụ Phạm Thị S. Việc hòa giải chỉ có ông B2 và cụ S mà không thông báo cho các con của ông Phạm B2 và bà Trần Thị X.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2025/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, đã quyết định:***

Căn cứ vào: Điều 6, khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 74, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 32, Điều 116 Luật Tố tụng Hành chính 2015; Điều 122, Điều 128, Điều 129, Điều 137, Điều 214, Điều 223 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 160, Điều 166, Điều 221, Điều 234 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3 Luật Đất đai 1993; Điều 5, Điều 26, Điều 100, Điều 101, Điều 106 Luật Đất đai 2013; Điều 17, Điều 235, Điều 236 Luật Đất đai 2024; Điều 64, Điều 70, Điều 79, Điều 91 Nghị định 43/CP; khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần P; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất.

- Vô hiệu giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Phạm B2 và bà Phạm Thị S được lập ngày 22/9/2015; Hủy Quyết định số 06/QĐ – UBND ngày 06/01/2016 của UBND huyện N về công nhận việc thay đổi chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 3, Nhon H7, diện tích 5.904m².

- Hủy Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 08/01/2016 của UBND huyện N về việc thu hồi GCN.QSĐĐ số S 639899 cấp ngày 23/01/2002 cho hộ ông Phạm B2 và bà Trần Thị X.

- Hủy GCN.QSĐĐ số CD 383864 do UBND huyện N cấp ngày 11/10/2016 cho cụ Phạm Thị S đối với các thửa đất số 88, 89, 90 cùng tờ Bản đồ 27, xã N có diện tích 8.501m².

- Hủy các Hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa cụ Phạm Thị S với bên được tặng cho là các ông Phạm M, Phạm T, Phạm Đ được UBND xã N chứng thực ngày 23/9/2019.

- Hủy GCN.QSDĐ số CT 777286 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 23/12/2019 cho ông Phạm M đối với thửa 246, tờ Bản đồ số 27, xã N, có diện tích 1.015m² (được tách từ thửa 90, tờ Bản đồ số 27).

- Hủy GCN.QSDĐ số CT 777287 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 23/12/2019 cho ông Phạm Đ đối với thửa 247, tờ Bản đồ số 27, xã N, có diện tích 1.014m² (được tách từ thửa 90, tờ Bản đồ số 27).

- Hủy GCN.QSDĐ số CT 777288 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 23/12/2019 cho ông Phạm T đối với thửa 248, tờ Bản đồ 27, xã N, có diện tích 1.014m² (được tách từ thửa 90, tờ Bản đồ số 27).

- Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm B2 do người thừa kế theo pháp luật của ông Phạm B2, bà Trần Thị X là các ông: Trần P, Trần C, Trần Đ1, Phạm V, Trần L1 được quyền sử dụng chung diện tích 8.501m² các thửa đất số 88, 89, 90 nay là thửa 88, 89, 248, 247, 246 cùng tờ bản đồ 27, xã N, được xác định bởi các điểm mốc (A, B, C, D, E, F, H, I, J, K, L, M) theo Trích đo của Văn phòng Đ3, chi nhánh N2 ngày 07/12/2023.

Ông Trần P, Trần C, Trần Đ1, Phạm V, Trần L1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, kê khai, cấp GCN.QSDĐ theo Bản án, quyết định của Tòa án và theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

- Buộc các ông (bà) gồm: Phạm T, Phạm M và những người thừa kế của ông Phạm Đ là Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2 phải chấm dứt việc ngăn cản quyền sử dụng đất của ông Trần P, Trần C, Trần Đ1, Phạm V, Trần L1 tại diện tích 8.501m² các thửa đất số 88, 89, 248, 247, 246 tờ bản đồ số 27, xã N.

(Có trích bản đồ địa chính ngày 07/12/2023 của Văn phòng Đ3, chi nhánh N2 kèm theo).

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về Chi phí thẩm định, định giá, trích đo, án phí sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 07 tháng 5 năm 2025 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông/bà Phạm T, Phạm M, Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng không có hòa giải ở cơ, đưa người đại diện của UBND tham gia tố tụng không đủ thủ tục ủy quyền; đánh giá chứng cứ thiếu tính khoa học, nghiêng về phía nguyên đơn, áp dụng sai lệch các công văn của UBND dẫn đến quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông/bà; nguồn gốc đất tranh

chấp là của cha, mẹ chồng của bà S cho vợ chồng bà S; ông Phạm Bình kê K4 gian dối để được cấp GCN.QSD; sau khi bà S phát hiện thì ông Phạm B2 đã thừa nhận đất là của cha, mẹ, do ông tự kê khai nên đã đồng ý trả đất cho bà S khi hòa giải ở xã N, từ đó mới có việc UBND huyện N xem xét thu hồi GCN.QSDĐ đã cấp cho hộ ông Phạm B2 và cấp lại GCN.QSDĐ cho bà S, sau đó bà S tặng cho đất lại cho các con là Phạm T, Phạm M, Phạm Đ một phần diện tích.

Vì thế, những người kháng cáo nêu trên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Những người kháng cáo các ông/bà P, Phạm M, Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2. Là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời cũng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do ông Lê Thành K, Đặng Trần K1 trình bày, giữ nguyên các lý do kháng cáo cũng như lời trình bày của những người có kháng cáo như nội dung án sơ thẩm đã nêu. Nhưng thay đổi yêu cầu kháng cáo là: Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, do: Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không yêu cầu tổ chức hoà giải ở cơ sở; đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã V tham gia tố tụng không đủ thủ tục; điều tra thu thập chứng cứ không đầy đủ và đánh giá chứng cứ không khách quan.

- Ông Phạm V, ông Phan H đại diện nguyên đơn, trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Đồng ý đối với nhận định và quyết định của án sơ thẩm; Không đồng ý đối với kháng cáo của những người có kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của UBND xã V, tỉnh Khánh Hòa, trình bày: Bảo lưu lời trình bày của UBND xã N và UBND huyện N trước đây, đồng ý đối với án sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

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

- Về nội dung: Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; bản án sơ thẩm được ban hành là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, những người kháng cáo không đưa ra được tình tiết, chứng cứ mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án. Vì vậy, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về thủ tục tố tụng:

+ Kháng cáo của những người có kháng cáo nêu trên còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Đây là vụ án có nhiều quan hệ pháp luật cần giải quyết là: Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu vô hiệu giao dịch chuyển quyền sử dụng đất; Hủy quyết định hành chính cá biệt; Hủy hợp đồng tặng cho, hủy GCN.QSĐĐ và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở QSĐĐ nên việc hòa giải cơ sở là không bắt buộc, vì thế Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thủ tục và đúng thẩm quyền.

+ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo còn lại xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

- Về nội dung: Đối với kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông/bà Phạm T, Phạm M, Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2. Xét:

[1] Tại biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản được Tòa án lập ngày 01/11/2023 và trích đo ngày 07/12/2023 của Văn phòng Đ3, chi nhánh N2 thể hiện: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 3 nay có tổng diện tích 8.501m² gồm: thửa đất số 88 diện tích 2.644m², thửa số 89 diện tích 2.814m², thửa 246 diện tích 1.015m², thửa 247 diện tích 1.014m², thửa 248 diện tích 1.014m² (các thửa 246, 247, 248 được tách từ thửa 90 diện tích 3.043m²) cùng tờ bản đồ 27. Trên đất có công trình, vật kiến trúc, cây trồng như: 01 căn nhà móng xây đá chẻ, tường xây gạch quét vôi, mái tôn kẽm, trần la phong, nền gạch hoa có diện tích 46,35m² trị giá 129.780.000 đồng; 01 Mái hiên (1) có diện tích: 37, 2m² trị giá 14.426.160 đồng; 01 Mái hiên (2) có diện tích: 25m² trị giá 9.695.000 đồng; 01 Nền xi măng có diện tích: 18,86m², trị giá 2.336.754 đồng. 01 Cổng sắt diện tích 14,76m² trị giá 28.339.200 đồng.

01 căn nhà móng xây đá chẻ, tường xây gạch, nền xi măng, cửa gỗ bọc thiếc, mái tôn firo xi măng, (xây dựng 1997) có diện tích 26,43m² trị giá 13.215.000 đồng; 01 Nhà vệ sinh có diện tích 1,92m² trị giá 960.000 đồng; 01 nhà bếp diện tích 4,68m² trị giá 2.340.000 đồng; 02 Mái hiên có diện tích 26,07m² trị giá 1.918.752 đồng.

Giếng thứ nhất: có đường kính 5,7m, chiều sâu 7,5m trị giá 10.102.500 đồng; Giếng thứ hai: có đường kính 5,3m x 7,7m trị giá 10.371.000 đồng; 01 Chòi để máy móc, dụng cụ canh tác có diện tích 2,45m² trị giá 1.837.500 đồng; 01 Hồ chứa nước 2,7m³ trị giá 291.870 đồng; 01 Hồ chứa nước 0,55m³ trị giá 59.455 đồng.

01 cây Xoài đang thu hoạch trị giá 1.390.000 đồng; 03 cây Nhàu đang thu hoạch trị giá 525.000 đồng; 35 cây Mãng cầu đang thu hoạch trị giá 7.805.000 đồng; 06 cây Mãng cầu chưa thu hoạch trị giá 832.200; 01 cây Me cổ thụ có giá trị 1.455.000 đồng; 01 cây Mận đang thu hoạch trị giá 300.000 đồng; 01 cây Cóc đang thu hoạch trị giá 71.000 đồng; 01 cây Đu đủ đang thu hoạch trị giá 140.000 đồng; 06 cây Chuối đang thu hoạch trị giá 1.020.000 đồng; 04 cây chuối chưa thu hoạch trị giá 370.000 đồng; 01 cây Chanh đang thu hoạch trị giá 390.000 đồng; 04 cây Thanh long đang thu hoạch trị giá 496.000 đồng.

Tổng giá trị nhà, vật kiến trúc và cây trồng: 240.467.391 đồng. Hiện nay QSDĐ và nhà ở, vật kiến trúc và tài sản gắn liền trên đất do ông Trần P và Trần Đ1 quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, còn có 02 giếng khoan do vợ chồng ông Nguyễn K2, bà Trần Thị Đ2 quá trình thuê đất sử dụng đã khoan giếng và ông K2, bà Đ2 không tranh chấp trong vụ án.

Các GCN.QSDĐ 246, 247, 248 cùng tờ bản đồ số 27, xã N, hiện nay ông T, ông M, bà B (vợ ông Đ) đang giữ mà không thể chấp, cầm cố ở bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. GCN.QSDĐ của cụ S hiện nay hàng thừa kế của cụ S không ai là người đang giữ, tại Công văn số 57/VPĐK – CNNH ngày 17/01/2025 của Văn phòng Đ3, chi nhánh N2 cung cấp: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 383864 do UBND huyện N cấp ngày 11/10/2016 cho cụ Phạm Thị S hiện không đăng ký giao dịch thế chấp ở bất kỳ cơ quan, tổ chức nào”.

[2] Xét yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất, nhận thấy:

Tại công văn số 84/UBND ngày 21/3/2025 của UBND xã N cung cấp: “Căn cứ theo Bản đồ 299 ông Phạm B2 được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 14, tờ bản đồ số 3 diện tích 5.904m², số phát hành S 639899, ngày cấp 23/01/2002. Theo sổ mục kê đo đạc 2005 thì thửa số 88, 89, 90 tờ Bản đồ số 27 quy chủ tên Phạm B2” .

Xét về nguồn gốc đất: Nguyên đơn ông Trần P xác định nguồn gốc đất không phải của vợ chồng ông bà nội là cụ Phan L3, cụ Phạm Thị S khai hoang hay của cha mẹ cụ Phan L3 mà là đất có nguồn gốc từ ông bà các đời trước giao cho ông Phan H6 là cháu đích tôn (đời trưởng), tuy nhiên ông H6 không sử dụng, rời khỏi địa phương, sinh sống lập nghiệp ở nơi khác và bỏ hoang hóa, không ai canh tác. Năm 1995 cha mẹ nguyên đơn là ông Phạm B2 và bà Trần Thị X cùng các con tiến hành cải tạo, khai hoang phục hóa, sử dụng đất canh tác, năm 1998 ông H6 có về thăm quê và đồng ý cho cha mẹ nguyên đơn sử dụng, không tranh chấp. Quá trình sử dụng hộ ông B2 có khai hoang thêm diện tích đất hoang ở phía Tây thửa đất và được UBND huyện N cấp GCN.QSDĐ số ngày 23/01/2002 thửa số 14, tờ bản đồ số 3, xã N, diện tích 5.904m² (diện tích tự kê khai) cho hộ Phạm B2, bà Trần Thị X. Bị đơn cụ Phạm Thị S xác định đất do vợ chồng cụ là Phan L3 và Phạm Thị S khai hoang trước năm 1975, có khi khai do cha mẹ cụ L3 để lại cho vợ chồng cụ. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn và bị đơn đều không có giấy tờ chứng minh việc khai hoang hay được tặng cho QSDĐ.

Xét thực tế quá trình quản lý, sử dụng:

Trên đất có các tài sản là nhà ở, vật kiến trúc, cây lâu năm, hệ thống đường điện, hệ thống ống dẫn nước từ hồ ông K3, hàng rào lưới, trụ bao quanh... Quá trình sử dụng đất của hộ ông B2 được chính bên phía bị đơn và ông T, ông M thừa nhận, phù hợp hiện trạng tài sản có trên đất và lời khai của những người làm chứng có đất giáp ranh, liền kề và sinh sống lâu năm ở địa phương, canh tác cùng thời điểm gần khu vực đất tranh chấp như ông Lê Phúc T1, bà Phạm Thị H8, ông Trương Khắc P1, ông Trịnh Ngọc N1 đều trình bày: “Đất trước đây không ai làm, bỏ hoang. Người trực tiếp khai phá, cải tạo, sử dụng và canh tác trên đất từ năm 1995 đến nay là vợ chồng ông Phạm B2, bà Trần Thị X và các con. Cụ S chưa từng khai phá, cải tạo hay canh tác trên đất”, bà Phan Thị C1 trình bày: “ông Phan L3 chồng cụ S đi lính ngụy không về quê và chết năm 1973, cụ S trước và sau năm 1975 không khai hoang và canh tác trên đất, chỉ thấy vợ chồng ông Phạm B2 canh tác trên đất này”.

Tại Biên bản xác minh ngày 24/01/2024 UBND xã N cung cấp: “Theo Bản đồ 299 (năm 1993) thửa đất đứng tên ông Phạm B2, bản đồ năm 2005, sổ mục kê đứng tên ông Phạm B2 các thửa 88, 89, 90 tổng diện tích 8.501m² gồm: thửa đất số 88 diện tích 2.644m², thửa số 89 diện tích 2.814m², thửa số 90 diện tích 3.043m²”.

Căn cứ hồ sơ địa chính và sổ mục kê, cụ S không đăng ký kê khai và chưa được quy chủ sử dụng, không có một trong các loại giấy tờ hợp pháp về QSDĐ quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (Điều 100 Luật Đất đai 2013). Lời trình bày của phía bị đơn mâu thuẫn chính nội tại lời khai trước, sau không đồng nhất, đồng thời cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh theo quy định tại Điều 6, Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự về QSDĐ được cụ S trực tiếp sử dụng cũng như quá trình sử dụng. Do đó, không có căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho cụ Phạm Thị S.

Đất được hộ ông B2 trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, liên tục và công khai, có đăng ký kê khai trong sổ mục kê, tờ bản đồ địa chính, năm 2000 hộ ông B2 làm đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận và được Cơ quan quản lý đất đai thừa nhận. Theo quy định của pháp luật Đất đai thì hội đủ điều kiện, đủ căn cứ xác lập QSDĐ hợp pháp cho hộ ông Phạm B2, bà Trần Thị X và các con, đã được UBND huyện N cấp GCN.QSDĐ vào ngày 23/01/2002 là phù hợp chính sách quản lý đất đai, do đó hộ ông B2 được “Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người chủ sử dụng đất” theo Điều 3 Luật Đất đai 1993, Điều 10 Luật Đất đai 2003, Điều 26 Luật Đất đai 2013 và Điều 17 Luật Đất đai 2024 tiếp tục kế thừa quy định bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất.

Đồng thời, UBND huyện N cũng thừa nhận việc cấp GCN.QSDĐ số S 639899 ngày 23/01/2002 cho hộ ông Phạm B2 là đúng trình tự thủ tục luật định. Vì vậy, nguyên đơn ông Trần P yêu cầu xác lập và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.501m² thửa 88, 89, 90, tờ Bản đồ 27, xã N cho hộ gia đình ông Phạm B2 là có căn cứ. Ông Phạm B2 (chết 2023) và bà Trần Thị X (chết 2011) không

lập di chúc đối với QSDĐ này nên người thừa kế theo pháp luật của ông B2, bà X được quyền xác lập quyền sở hữu, sử dụng theo quy định tại Điều 221, Điều 234 Bộ luật Dân sự.

[3] Đối với yêu cầu vô hiệu giao dịch chuyển QSDĐ giữa ông Phạm B2 và cụ Phạm Thị S theo Biên bản ngày 22/9/2015; Hủy Quyết định số 06/QĐ – UBND ngày 06/01/2016 của UBND huyện N về công nhận việc thay đổi chủ sử dụng đất; Hủy GCN.QSDĐ số CD 383864 ngày 11/10/2016 cấp cho cụ Phạm Thị S; Hủy quyết định cá biệt số 16/ QĐ-UBND ngày 08/01/2016 của UBND huyện N, nhận thấy:

UBND huyện N và UBND xã N đều xác định: “Giấy chứng nhận số S 639899 ngày 23/01/2002 là cấp cho hộ ông Phạm B2, bà Trần Thị X”. Bà X chết năm 2011 không để lại di chúc, do đó di sản thừa kế là một phần QSDĐ, quyền sở hữu tài sản trong khối tài sản chung. Theo xác nhận của Công an xã N thể hiện: “Tại thời điểm được cấp GCN.QSDĐ năm 2002 hộ ông Phạm Bình G có 7 thành viên: ông Phạm B2, bà Trần Thị X và các con: Trần P, T, Trần Đ1, Trần C, Phạm V”.

Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai do UBND xã N lập ngày 22/9/2015 giữa ông Phạm B2 và cụ Phạm Thị S thể hiện: “Cụ S yêu cầu ông B2 trả đất và ông B2 cho rằng đất của mẹ nhưng đi làm giấy chứng nhận để vay vốn ngân hàng, đồng ý trả QSDĐ diện tích 5.904m² cho cụ S”. Tuy nhiên, QSDĐ này là tài sản thuộc QSD của hộ, trên đất còn có vật kiến trúc, nhà ở, cây trồng là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông B2, bà X. Vì vậy, việc ông B2 tự định đoạt toàn bộ QSDĐ mà không có ý kiến của các thành viên trong hộ cũng đồng thời là người thừa kế của bà X là xâm phạm đến quyền lợi của ông Trần P, Trần L1, Trần Đ1, Trần C, Phạm V và không phù hợp với quy định của pháp luật: “ Việc định đoạt tài sản chung được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu chung hoặc theo quy định của pháp luật” theo Điều 214, Điều 223 Bộ luật Dân sự 2005 .

Đồng thời, tại công văn số 178/BC – NHN0NT – NH ngày 21/3/2025 của Ngân hàng N3 chi nhánh huyện N2 cung cấp: “hộ ông Phạm B2 có vay vốn tại Ngân hàng A từ tháng 4/2010 và đã trả hết nợ vào tháng 5/2015 nhưng ông Phạm B2 không sử dụng GCN.QSDĐ số S 639899 ngày 23/01/2002 đối với thửa đất số 14, tờ Bản đồ số 3, xã N để dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng”. Mặt khác, tại biên bản do UBND xã N lập ngày 26/8/2016 cụ S thừa nhận: “Đất ông B2 sử dụng ổn định đến năm 2015 thì con trai ông B2 có ý tranh giành nên mới xảy ra tranh chấp giữa cụ và ông B2”. Tại Đơn ngày 10/6/2022 của ông Phạm B2 được giải quyết tại Công văn số 721/UBND ngày 08/7/2022 của UBND xã N, ông B2 xác định nguồn gốc đất do vợ chồng ông tạo lập mà không phải đất của cụ S, phù hợp với bản tự khai có chữ ký tên Phạm B2, ông B2 cũng đồng ý với trình bày của Trần P về việc giữa ông B2 và cụ S giả tạo việc chuyển QSDĐ.

Từ những phân tích nêu trên và diễn biến thực tế, trước và sau khi cụ S được cấp GCN.QSDĐ số CD 383864 ngày 11/10/2016 thì ông B2 và các con vẫn là người quản lý sử dụng, sinh sống, canh tác trên đất, định đoạt cho thuê QSDĐ

với vợ chồng ông Nguyễn K2, bà Trần Thị Đ2 bằng các hợp đồng cho thuê từ năm 2016 trở về sau mà không ai tranh chấp kể cả cụ S. Do đó, có căn cứ xác định giao dịch chuyển QSDĐ giữa ông Phạm B2 và bà Phạm Thị S là giả tạo, vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 122, Điều 128, Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 nên bị vô hiệu theo Điều 137 ngay từ thời điểm xác lập. Do đó, UBND huyện N ban hành Quyết định số 06/QĐ – UBND ngày 06/01/2016 công nhận việc thay đổi chủ sử dụng đất là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ Phạm Bình .1

Tại Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 08/01/2016 của UBND huyện N thu hồi GCN.QSDĐ số S 639899 cấp ngày 23/01/2002 cho hộ Phạm B2 với lý do: “Hộ ông Phạm B2 tự nguyện trả lại đất”, đồng thời cấp GCN.QSDĐ cho cụ S diện tích 8.501m², tăng 2.700m² so với diện tích được cấp GCN.QSDĐ của hộ ông Phạm B2, tuy nhiên không chứng minh được căn cứ pháp lý sự biến động và làm rõ chênh lệch diện tích do đâu mà có.

Cụ S không có giấy tờ về QSDĐ cũng không có bất kỳ tài sản, cây trồng gì trên đất, không có quá trình sử dụng đất, không đăng ký kê khai qua các thời kỳ thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước và cũng không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào cho Nhà nước đối với diện tích đất thửa 88, 89, 90 tờ Bản đồ 27, xã N. Việc UBND huyện N thông qua giao dịch chuyển quyền giữa cụ S và ông B2 để thực hiện cấp GCN.QSDĐ cho cụ S mà không thực hiện việc thẩm tra nguồn gốc, kiểm tra hiện trạng tài sản và người đang quản lý, sử dụng đất là thực hiện không đúng trình tự thủ tục, không đúng chủ thể sử dụng đất và nguồn gốc đất theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013; Điều 64, Điều 70, Điều 91 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Do đó, nguyên đơn yêu cầu vô hiệu giao dịch chuyển quyền, hủy Quyết định số 06/QĐ – UBND ngày 06/01/2016 của UBND huyện N về công nhận việc thay đổi chủ sử dụng đất, hủy Quyết định cá biệt số 16/QĐ-UBND ngày 08/01/2016 của UBND huyện N, hủy GCN.QSDĐ số CD 383864 ngày 11/10/2016 được cấp cho bà Phạm Thị S là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho ngày 23/9/2019; Hủy các GCN.QSDĐ số CT 777286 cấp cho ông Phạm M, số CT 777287 cấp cho Phạm Đ, số CT 777288 cấp cho Phạm T cùng ngày 23/12/2019, nhận thấy:

Ngày 23/9/2019 cụ Phạm Thị S lập thủ tục tặng cho QSDĐ đối với Phạm T diện tích 1.014m² thửa 248; Phạm Độ diện tích 1.014m², thửa 247; Phạm Mạng diện tích 1.015m² thửa 246 (cùng tách từ thửa 90) tờ bản đồ 27, được UBND xã N chứng thực và đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh N cấp GCN.QSDĐ cho ông Phạm T, Phạm Đ, Phạm M cùng ngày 23/12/2019.

Như đã phân tích ở mục [2], [3] nêu trên, cụ Phạm Thị S không là chủ sử dụng đất hợp pháp nên không có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai 2013, do đó không có quyền tặng cho QSD Đ vì vậy hợp đồng tặng cho được chứng thực ngày 23/9/2019 bị vô hiệu theo các Điều 117, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Quá trình tố tụng không ai có yêu cầu

giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Tòa sơ thẩm không đề cập đến là đúng quy định.

Kể từ thời điểm tặng cho năm 2019 đến nay cụ S và bên được tặng cho cũng chưa thực hiện quyền, nghĩa vụ giao nhận tài sản tặng cho và quản lý đất trên thực tế mà người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất các thửa 246, 247, 248 cùng tờ Bản đồ số 27, xã N là các con của ông B2, bà X. Do đó, Tòa sơ thẩm hủy bỏ các GCN.QSDD số CT 777286, CT 777287, CT 777288 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp cùng ngày 23/12/2019 cho các ông Phạm M, Phạm Đ, Phạm Tịnh .3 Là có căn cứ, đúng quy định.

[5] Ông Phạm T, Phạm Đ, Phạm M không có QSDD đối với các thửa 246, 247, 248 (tách từ thửa 90) tờ bản đồ 27, xã N. Việc ông T, ông M và những người thừa kế của ông Phạm Đ là bà Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2 ngăn cản quyền sử dụng của những người thừa kế của ông Phạm B2, bà Trần Thị X tại thửa đất số 88, 89, 90 tờ bản đồ số 27, xã N là xâm phạm đến QSDD hợp pháp của các ông: Trần P, Trần C, Trần Đ1, Phạm V, Trần L1. Do đó, nguyên đơn yêu cầu buộc chấm dứt hành vi cản trở QSDD là có căn cứ.

[6] Tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm T yêu cầu các thừa kế của ông Phạm B2 phải hoàn trả cho cụ Phạm Thị S số tiền 100.000.000 đồng mà cụ S được người thân cho để góp vào xây dựng nhà năm 2018. Tuy nhiên, số tiền này không được các con ông Phạm B2 thừa nhận và bà Nguyễn Thị H5 cũng không có giấy tờ chứng minh việc đưa tiền. Đồng thời, yêu cầu này được đưa ra sau phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 03/4/2025 nên không được xem xét. Đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác khi cung cấp chứng cứ khi có đơn yêu cầu.

[7] Từ những nhận định nêu trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu của bị đơn nay là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, không có căn cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án. Vì thế, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm; không chấp nhận kháng cáo của các ông/bà Phạm T, Phạm M, Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các ông/bà Phạm T, Phạm M, Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2. Mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp. Nên đã nộp xong.

[9] Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí thẩm định, định giá, trích đo; án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 6, khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 74, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273, 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 32, Điều 116 Luật Tổ tụng Hành chính 2015; Điều 122, Điều 128, Điều 129, Điều 137, Điều 214, Điều 223 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 160, Điều 166, Điều 221, Điều 234 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3 Luật Đất đai 1993; Điều 5, Điều 26, Điều 100, Điều 101, Điều 106 Luật Đất đai 2013; Điều 17, Điều 235, Điều 236 Luật Đất đai 2024; Điều 64, Điều 70, Điều 79, Điều 91 Nghị định 43/CP; khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của các ông/bà Phạm T, Phạm M, Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần P; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất.

2.1. Vô hiệu giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Phạm B2 và bà Phạm Thị S được lập ngày 22/9/2015; Hủy Quyết định số 06/QĐ – UBND ngày 06/01/2016 của UBND huyện N về công nhận việc thay đổi chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 3, Nhon H7, diện tích 5.904m².

2.2. Hủy Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 08/01/2016 của UBND huyện N về việc thu hồi GCN.QSDD số S 639899 cấp ngày 23/01/2002 cho hộ ông Phạm B2 và bà Trần Thị X.

2.3. Hủy GCN.QSDD số CD 383864 do UBND huyện N cấp ngày 11/10/2016 cho cụ Phạm Thị S đối với các thửa đất số 88, 89, 90 cùng tờ Bản đồ 27, xã N có diện tích 8.501m².

2.4. Hủy các Hợp đồng tặng cho QSDD giữa cụ Phạm Thị S với bên được tặng cho là các ông Phạm M, Phạm T, Phạm Đ được UBND xã N chứng thực ngày 23/9/2019.

2.5. Hủy GCN.QSDD số CT 777286 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 23/12/2019 cho ông Phạm M đối với thửa 246, tờ Bản đồ số 27, xã N, có diện tích 1.015m² (được tách từ thửa 90, tờ Bản đồ số 27).

2.6. Hủy GCN.QSDD số CT 777287 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 23/12/2019 cho ông Phạm Đ đối với thửa 247, tờ Bản đồ số 27, xã N, có diện tích 1.014m² (được tách từ thửa 90, tờ Bản đồ số 27).

2.7. Hủy GCN.QSDD số CT 777288 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp ngày 23/12/2019 cho ông Phạm T đối với thửa 248, tờ Bản đồ 27, xã N, có diện tích 1.014m² (được tách từ thửa 90, tờ Bản đồ số 27).

2.8. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm B2 do người thừa kế theo pháp luật của ông Phạm B2, bà Trần Thị X là các ông: Trần P, Trần C, Trần

Đ1, Phạm V, Trần L1 được quyền sử dụng chung diện tích 8.501m² các thửa đất số 88, 89, 90 nay là thửa 88, 89, 248, 247, 246 cùng tờ bản đồ 27, xã N, được xác định bởi các điểm mốc (A, B, C, D, E, F, H, I, J, K, L, M) theo Trích đo của Văn phòng Đ3, chi nhánh N2 ngày 07/12/2023.

- Ông Trần P, Trần C, Trần Đ1, Phạm V, Trần L1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, kê khai, cấp GCN.QSDĐ theo Bản án, quyết định của Tòa án và theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

2.8. Buộc các ông (bà) gồm: Phạm T, Phạm M và những người thừa kế của ông Phạm Đ là Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2 phải chấm dứt việc ngăn cản quyền sử dụng đất của ông Trần P, Trần C, Trần Đ1, Phạm V, Trần L1 tại diện tích 8.501m² các thửa đất số 88, 89, 248, 247, 246 tờ bản đồ số 27, xã N. *(Kèm theo Bản án trích bản đồ địa chính ngày 07/12/2023 của Văn phòng Đ3, chi nhánh N2).*

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các ông/bà Phạm T, Phạm M, Nguyễn Thị B, Phạm Thị M1, Phạm Thị N, Phạm H1, Phạm Thị H2. Mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số: 0005884, 0005885, 0005886, 0005887, 0005888, 0005889, 0005890 cùng ngày 14/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa).

4. Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí thẩm định, định giá, trích đo; án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT tại Tp.HCM;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự (18);
- Lưu VP (6), HS (2). BA-36.

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

Nguyễn Văn Tửu