TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 673/2025/DS-PT
Ngày 08 - 09- 2025
"*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản và huỷ quyết định cá biệt*"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Thọ.
Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh
Ông Nguyễn Chí Dũng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Điểu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 397/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán tài sản và huỷ quyết định cá biệt*";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 149/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 483/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số: 621/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Huỳnh Việt H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số D, đường H, phường G, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là: Số D, đường H, Khu phố D, S, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Tấn L, sinh năm 1999; Địa chỉ: số A, tổ G, khóm M, phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; Nay là: Số A, tổ G, khóm M, phường C, tỉnh Đồng Tháp và chị Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số C, đường P, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là: Số C, đường P, khóm M, phường M, tỉnh Đồng Tháp); (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Nguyễn Thị G, sinh năm 1953.

2. Nguyễn Thành T, sinh năm 1974 (vắng mặt).

3. Huỳnh Trung H1, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Nay là tổ A, ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị G và anh Huỳnh Trung H1: Bà Ngô Thị Kim X, sinh năm 1960; Địa chỉ: số C - C đường L, tổ C, khóm C, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Vắng mặt) và anh Trần Huỳnh V, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Tổ D, khóm A, phường M, tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt);

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

1. Trần Văn Đ, sinh năm 1972 (vắng mặt).

2. Nguyễn Thị L1, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Nay là tổ A, ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp).

3.3. Trương Thị Ổ, sinh năm 1944; (vắng mặt).

3.4. Huỳnh Thị Thúy M, sinh năm 1971; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số E, đường H, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là: Số E, đường H, phường S, thành phố Hồ Chí Minh);

3.5. Huỳnh Việt B, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường L, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là: Số B, đường L, phường D, thành phố Hồ Chí Minh);

* *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Thành T và anh Huỳnh Trung H1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Ông Huỳnh Việt H là nguyên đơn có anh Trần Tấn L và chị Nguyễn Thị Hồng N là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Đất tranh chấp thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 2, diện tích được cấp là 5.805,7m^2, trong đó gồm 400m^2 đất ở và 5.405,7m^2 đất trồng cây lâu năm, diện tích đo đạc thực tế là 5.729,7m^2, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (gọi tắt là thửa 53). Hiện nay đất do ông Huỳnh Việt H đứng tên, không thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân nào.

Nguồn gốc đất của bà nội Trần Thị V1. Năm 1976, bà nội tặng cho vợ chồng con trai Huỳnh Đức T1, Trương Thị Ổ và các cháu Huỳnh Việt H, Huỳnh Thị Thúy M, Huỳnh Việt B. Sau khi được cho đất thì cha mẹ trồng khoảng 100 cây xoài. Đến năm 1990, do xoài đã lão nên cha mẹ đốn bỏ và trồng lại khoảng 200 cây xoài khác thay thế, thu hoạch từ năm 1990 đến nay. Ngoài trồng xoài thì năm 1994, cha mẹ còn xây dựng căn nhà cấp 4 trên nền nhà lá cũ cất năm 1976. Sau đó nhiều lần sửa chữa nhà mới được hiện trạng như khi Tòa án thẩm định. Do cha mẹ có công việc làm ăn ở thành phố Hồ Chí Minh nên cha thuê mẹ con bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Thành T trông coi vườn xoài, cho bà G ở căn nhà trên đất để giữ vườn. Năm 2019, ông T1 đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 53 cho hộ ông Huỳnh Đức T1.

Khi cấp có đo đạc thực tế, có ông Lê Trung T2 và ông Nguyễn Văn Đ1 ký giáp ranh, bà G, anh Nguyễn Thành T và anh Huỳnh Trung H1 đều biết nhưng không tranh chấp. Năm 2020, hộ ông T1 thống nhất tặng cho toàn bộ thửa 53 và tài sản trên đất cho cá nhân ông Huỳnh Việt H. Ngày 06/4/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận ông H được quyền sử dụng thửa 53. Do có nhu cầu sử dụng nhà đất và tài sản, ông H yêu cầu bà G, anh T, anh H1 di dời, trả lại thì bà G không đồng ý mà còn cho rằng đất của bà, không cho ông H sử dụng. Ngoài ra bà G và anh H1 còn bán xoài lá cho ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị L1 với giá 33.000.000 đồng/năm.

Do không giải quyết được với phía bà G nên nay ông H khởi kiện yêu cầu những vấn đề sau:

- Yêu cầu bà G, anh T, anh H1, ông Đ, bà L1 trả lại thửa 53 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông H. Trường hợp được chấp nhận yêu cầu thì ông H tự nguyện trả công sức giữ gìn đất và hỗ trợ để bà G tìm nơi ở mới số tiền 150.000.000 đồng.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán xoài lá giữa ông Đ, bà L1 và bà G, anh H1 vô hiệu.

- Khi khởi kiện thì ông H yêu cầu bà G, anh T, anh H1 liên đới trả hoa lợi thu được từ cây trồng trên đất là 33.000.000 đồng/năm, tính từ ngày 06/4/2020 đến khi giải quyết xong vụ án. Tại phiên tòa ông H trình bày muốn hỗ trợ thêm cho bà G, anh T, anh H1 tìm nơi ở mới nên rút yêu cầu khởi kiện.

Đối với yêu cầu phản tố của bà G về việc yêu cầu công nhận cho bà được sử dụng toàn bộ thửa 53, bà G sẽ trả giá trị cho ông H theo giá của Hội đồng định giá đã quyết định, xác định căn nhà và cây trồng trên đất là tài sản của bà G, không trả giá trị thì ông H không đồng ý.

** Bà Nguyễn Thị G là bị đơn có bà Ngô Thị Kim X và anh Trần Huỳnh V là người đại diện trình bày:*

Bà G và các con Nguyễn Thành T, Huỳnh Trung H1 đang sử dụng thửa 53, đất là của ông Huỳnh Đức T1, có một phần được hưởng từ mẹ Trần Thị V1 và một phần ông T1 được công nhận từ năm 1994.

Ông T1 ở thành phố Hồ Chí Minh, khoảng năm 1990, ông thường xuyên về C lo việc tranh chấp nên quen biết bà G. Từ năm 1994, bà G và ông T1 chung sống như vợ chồng và có 01 con chung là Huỳnh Trung H1, sinh ngày 15/02/1995. Bà G xác định hôn nhân giữa bà và ông T1 là không hợp pháp, bà biết ông T1 đang có vợ là bà Trương Thị Ổ và có 03 con chung với bà Ổ gồm ông H, bà Huỳnh Thị Thúy M, Huỳnh Việt B, không có ly hôn.

Về quá trình sử dụng đất: Từ năm 1994, ông T1 giao cho bà G trực tiếp sử dụng, trông coi đất vì ông T1 thường xuyên đi về giữa C và thành phố Hồ Chí Minh, ông T1 không có thuê bà G trông coi đất như phía nguyên đơn trình bày. Năm 2000, bà G và anh T là con riêng của bà G trồng hơn 200 cây xoài, 25 cây mai, khoảng 50 bụi chuối. Khi chung sống, bà G và ông T1 có cất căn nhà nền

đất, vách lá, cột gỗ tạp. Năm 2001, do nhà xuống cấp nên bà G và ông T xây lại nhà cấp 4, nền gạch bông, vách tường, lợp tol như hiện nay. Bà G xác định chi phí để trồng xoài hiện có trên đất, tiền cất nhà là của riêng bà G và nguồn thu từ hoa lợi cây trồng trên đất. Công sức chăm sóc cây trồng, cất nhà là của bà G và anh T. Ông T1 và gia đình ông T1 không đóng góp khoản tiền nào. Bản thân ông T1 lớn tuổi, có nhiều bệnh nên cũng không có khả năng cải tạo gì. Ngoài ra, do xác định bà G là vợ và do sức khỏe không tốt nên từ năm 2010, ông T1 đã giao toàn bộ việc phụng thờ hương khói, cúng giỗ cha mẹ, người thân của ông T1 cho bà G thực hiện. Khi chung sống, ông T1 có làm tờ cam kết giao thửa 53 cho con trai là Huỳnh Trung H1 được đăng ký và sử dụng để lo hương hỏa. Gần đây bà G được biết ông T1 đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T1. Sau đó ông T1 làm thủ tục tặng cho con trai lớn là ông H toàn bộ thửa 53. Việc ông T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi bà G là người quản lý, sử dụng diện tích đất liên tục gần 30 năm nay bà hoàn toàn không hay biết.

Trước đây bà G khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 và ông H tại thửa 53 vì diện tích đất này hiện nay bà G đang quản lý, sử dụng nhưng ông T1 kê khai, đăng ký là chưa đúng. Tại phiên tòa, bà G trình bày do bà đã sử dụng đất từ năm 1994 đến nay và có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu được công nhận cho bà được sử dụng toàn bộ thửa 53, bà G sẽ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông H theo giá của Hội đồng định giá đã quyết định. Bà G xác định căn nhà và cây trồng trên đất là tài sản của cá nhân bà G nên không đồng ý trả giá trị nhà và cây trồng.

Đối với yêu cầu trả hoa lợi thu được từ cây trồng trên đất là 33.000.000 đồng/năm, tính từ ngày 06/4/2020 đến khi giải quyết xong vụ án, tại phiên tòa thì ông H đã rút yêu cầu khởi kiện này nên bà G không có ý kiến.

Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán xoài lá giữa ông Đ, bà L1 và ông H1, bà G vô hiệu thì bà G không đồng ý. Trường hợp giải quyết chấp nhận yêu cầu của bị đơn thì đối với hợp đồng mua bán xoài lá giữa hai bên sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Anh Huỳnh Trung H1 là bị đơn có bà Ngô Thị Kim X và anh Trần Huỳnh Võ L2 đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Anh H1 thống nhất lời trình bày của bà G về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng. Hiện nay anh H1 và bà G, anh T đang sử dụng đất, ngoài ra không còn người nào khác. Anh H1 xác định chỉ có bà G và anh T có công sức tu bổ, giữ gìn đất và bỏ chi phí để trồng xoài, cất nhà, anh H1 không có đóng góp. Mặc dù khi còn sống, ông T1 hứa tặng cho anh H1 thửa đất 53 nhưng không có thực hiện, nay anh H1 cũng không yêu cầu được công nhận quyền sử đất mà để bà G yêu cầu. Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh H1 không đồng ý. Ngoài ra, anh H1 không có yêu cầu nào khác.

** Ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị L1 trình bày:*

Từ ngày 05/5/2018 - 05/5/2023 (âm lịch), bà G và anh H1 bán xoài lá cho ông Đ, bà L1 với giá 30.000.000 đồng/năm, có ký hợp đồng ngày 27/3/2017. Mặc

dù trong hợp đồng chỉ có ông Đ ký tên nhưng thực tế vợ chồng ông Đ, bà L1 mua xoài lá, đã trả đủ số tiền 150.000.000 đồng cho bà G, anh H1. Hợp đồng này đã kết thúc.

Từ ngày 20/5/2023 - 20/5/2028 (âm lịch), bà G và anh H1 tiếp tục bán xoài lá cho ông Đ, bà L1, giá 33.000.000 đồng/năm, có ký hợp đồng ngày 12/02/2021. Ngày 12/02/2021, bà G và anh H1 đã nhận số tiền 65.000.000 đồng. Thỏa thuận đến ngày 25/12/2026 (âm lịch) thì bà L1, ông Đ trả tiếp 100.000.000 đồng, nhưng khoảng cuối năm 2023 thì bà G có kêu trả thêm 5.000.000 đồng. Như vậy tổng cộng đã trả được 70.000.000 đồng.

Hiện nay, bà L1, ông Đ đang chăm sóc, quản lý vườn xoài. Trường hợp giải quyết chấp nhận yêu cầu của ông H thì bà L1, ông Đ đồng ý chấm dứt hợp đồng mua bán xoài lá với bà G, anh H1, đồng ý giao trả lại cây trồng trên đất cho ông H. Đối với số tiền đã trả cho bà G, anh H1 thì bà L1 và ông Đ sẽ tự thỏa thuận với bà G, anh H1, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trường hợp giải quyết chấp nhận yêu cầu của bị đơn thì đối với hợp đồng mua bán xoài lá giữa hai bên sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Bà Trương Thị Ổ trình bày:* Bà Ổ là vợ của ông Huỳnh Đức T1, là mẹ ruột của ông Huỳnh Việt H, nên biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ chồng là bà Trần Thị V1. Năm 1976, bà V1 tặng cho hộ gia đình của ông T1 gồm: ông Huỳnh Đức T1, Trương Thị Ổ và các con Huỳnh Việt H, Huỳnh Thị Thúy M và Huỳnh Việt B toàn bộ thửa 53.

Sau khi được bà V1 tặng cho phần đất trên thì vợ chồng bà Ổ đã trồng khoảng 100 cây xoài, thu hoạch đến năm 1990, do các cây xoài đã bị lão nên ông T1 đã đốn bỏ và tiếp tục trồng khoảng 200 cây xoài khác để thay thế, tiếp tục thu hoạch xoài từ năm 1990 đến nay. Đến năm 1994, vợ chồng bà Ổ đã xây dựng căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa 53. Sau đó, nhiều lần sửa chữa lại căn nhà mới có kết cấu như hiện tại. Do vợ chồng có cơ sở làm ăn ở thành phố Hồ Chí Minh, phải thường xuyên đi lại giữa thành phố Hồ Chí Minh và Đồng Tháp nên ông T1 thuê mẹ con bà Nguyễn Thị G trông coi vườn xoài và cho bà G ở nhờ trên căn nhà mà vợ chồng xây dựng từ năm 1994 và đã được sửa chữa lại từ năm 2001 đến nay.

Năm 2019, ông T1 đi đăng ký kê khai, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2019 cho hộ ông T1. Thời điểm cấp đất nêu trên có thông qua đo đạc thực tế, bà G và các con của bà G đều biết nhưng không có tranh chấp.

Đến năm 2020, hộ chúng tôi thống nhất tặng cho ông H thửa 53 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Đối với diện tích đất này do gia đình đã tặng cho hợp pháp nên bà Ổ không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này.

** Bà Huỳnh Thị Thúy M và bà Huỳnh Việt B trình bày:*

Bà M và bà B là con của ông Huỳnh Đức T1, là em ruột của ông Huỳnh Việt H nên biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp là của bà nội là bà Trần Thị V1. Năm 1976, bà V1 tặng cho hộ gia đình của ông T1 gồm: ông Huỳnh Đức T1, Trương

Thị Ổ và các con Huỳnh Việt H, Huỳnh Thị Thúy M và Huỳnh Việt B toàn bộ thửa 53.

Sau khi được bà V1 tặng cho phần đất trên thì cha mẹ đã trồng khoảng 100 cây xoài, thu hoạch đến năm 1990, do các cây xoài đã bị lão nên cha đã đốn bỏ và tiếp tục trồng khoảng 200 cây xoài khác để thay thế, tiếp tục thu hoạch xoài từ năm 1990 đến nay. Đến năm 1994, cha mẹ đã xây dựng căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa 53. Sau đó nhiều lần sửa chữa lại căn nhà mới có kết cấu như hiện tại. Do cha mẹ có cơ sở làm ăn ở thành phố Hồ Chí Minh, phải thường xuyên đi lại giữa thành phố Hồ Chí Minh và Đồng Tháp nên cha thuê mẹ con bà Nguyễn Thị G trông coi vườn xoài và cho bà G ở nhờ trên căn nhà mà cha mẹ xây dựng từ năm 1994 và đã được sửa chữa lại từ năm 2001 đến nay.

Năm 2019, cha đi đăng ký kê khai, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/11/2019 cho hộ ông T1. Thời điểm cấp đất nêu trên có thông qua đo đạc thực tế, bà G và các con của bà G đều biết nhưng không có tranh chấp.

Đến năm 2020, hộ chúng tôi thống nhất tặng cho ông H thửa 53 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất. Đối với diện tích đất này do gia đình đã tặng cho hợp pháp nên bà M, bà B không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này.

** Tại Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Việt H.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Thành T, anh Huỳnh Trung H1, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị L1 trả cho ông Huỳnh Việt H diện tích đất 5.864,4m^2 thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 2, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 30/01/2024 của Trung tâm K và toàn bộ cây trồng, kiến trúc, tài sản khác gắn liền với đất, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Xác định Hợp đồng mua bán xoài lá ngày 12/02/2021 giữa bà Nguyễn Thị G, anh Huỳnh Trung H1 với anh Nguyễn Văn Đ2 và chị Nguyễn Thị L1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.3. Công nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Việt H về việc hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Thành T và anh Huỳnh Trung H1 số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Việt H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Thành T và anh Huỳnh Trung H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Huỳnh Việt H hoa lợi thu được từ cây trồng trên đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Huỳnh Đức T1 và ông Huỳnh Việt H đối với diện tích đất 5.805,7m² thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 30/01/2024 của Trung tâm K).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 9 năm 2024, bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Thành T và anh Huỳnh Trung H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số: 149/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

Bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Thành T và anh Huỳnh Trung H1 kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bbà Nguyễn Thị G.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Anh Nguyễn Thành T vắng mặt không lý do;

- Bà Nguyễn Thị G và anh Huỳnh Trung H1 có anh Trần Huỳnh Võ đại D trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

- Ông Huỳnh Việt H là nguyên đơn có anh Trần Tấn L và chị Nguyễn Thị Hồng N là người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn; yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị G và anh Huỳnh Trung H1, tuyên giữ nguyên án sơ thẩm. Áp dụng Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị đình chỉ xét xử phúc đối với yêu cầu kháng cáo của anh T;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Thành T và anh Huỳnh Trung H1 nộp trong hạn luật định nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

- Về xét xử vắng mặt: Đối với bà Ô; chị M; anh B; ông Đ2; bà L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có yêu cầu độc lập, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với anh Nguyễn Thành T là bị đơn, có kháng cáo nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có yêu cầu độc lập, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt thì được coi như tư bỏ việc kháng cáo nên đình chỉ xét xử phúc đối với yêu cầu kháng cáo của anh T theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Phần đất tranh chấp thuộc thửa 53, có diện tích đo đạc thực tế 5.864,4m^2 trong phạm vi các mốc từ M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 30/01/2024 của Trung tâm K, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Huỳnh Đức T1 vào ngày 14/11/2019, được xác nhận biến động nội dung tặng cho ông Huỳnh Việt H vào ngày 06/4/2020. Hiện nay phía bị đơn là bà G, anh T và anh H1 đang sử dụng đất và căn nhà. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đ2 và bà L1 đang quản lý, chăm sóc và thu hoạch xoài trên đất thông qua hợp đồng mua bán xoài lá với bà G, anh H1.

[3] Về nguồn gốc đất và quá trình đăng ký, biến động quyền sử dụng đất: Các đương sự đều thống nhất là của cụ bà Trần Thị V1. Khoảng tháng 9/1975, cụ V1 tặng cho con trai Huỳnh Đức T1 nhưng đến ngày 26/6/2019 thì ông T1 mới đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T1. Các đương sự thống nhất hộ sử dụng đất được công nhận ngoài ông T1 còn có vợ ông là bà Trương Thị Ổ và các con Huỳnh Việt H, Huỳnh Thị Thúy M. Ngày 09/3/2020, hộ ông T1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Huỳnh Việt H. Tại các văn bản ý kiến và tại phiên hòa giải, bà G là bị đơn xác định không biết cũng như không đồng ý việc ông T1 kê khai, được cấp quyền sử dụng đất và tặng cho ông H. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm có bà G tham gia, trình bày bà là người trực tiếp đưa ông T1 đến Ủy ban nhân dân xã M để đăng ký quyền sử dụng đất nhưng được thông báo là đất có tranh chấp nên chưa thực hiện. Sau đó cơ quan chức năng đến đo đạc thì bà cũng biết. Bà G xác định biết rõ nguồn gốc đất là của mẹ ruột ông T1, biết và thống nhất việc ông T1 kê khai để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không có tranh chấp gì với ông T1. Như vậy, về nguồn gốc đất và quá trình đăng ký, biến động được các đương sự thống nhất, không có tranh chấp nên hộ ông T1 sau đó là ông H được công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Do đó, bà G yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 và ông H là không có căn cứ. Ông H hiện đang đứng tên thửa 53, được đảm bảo thực hiện các quyền của người sử dụng đất nên yêu cầu bà G, anh T, anh H1 là người đang sử dụng đất trả lại đất là phù hợp quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

[4] Bà G trình bày bà sử dụng đất từ năm 1994 đã đầu tư nhiều và hiện nay cũng có nhu cầu sử dụng nên đề nghị công nhận cho bà quyền sử dụng đất toàn

bộ thửa 53 và bà G đồng ý trả giá trị cho ông H theo giá của Hội đồng định giá với số tiền tổng cộng là 977.694.000 đồng.

Xét thấy, hộ ông T1, ông H được cấp quyền sử dụng đất là phù hợp như đã phân tích trên. Đối với bà G, ngoài lời trình bày đã sử dụng đất gần 30 năm thì không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh bà thuộc trường hợp sử dụng đất có căn cứ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 Luật đất đai năm 2013. Việc bà G đề nghị được sử dụng và trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông H nhưng không được ông H đồng ý. Tại phiên tòa, ông H trình bày thửa 53 là của ông bà, cha mẹ để lại, ông có trách nhiệm giữ gìn, ngoài ra trên đất còn có mồ mã, tài sản của gia đình nên không đồng ý cho bà G được tiếp tục sử dụng. Trường hợp có trả tiền thì cũng không đồng ý chuyển nhượng mà yêu cầu bà G và những người đang sử dụng đất khác phải giao trả lại đất cho ông H. Như vậy, việc bà G yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, đồng ý trả cho ông H số tiền 977.694.000 đồng cũng không có căn cứ chấp nhận.

[5] Ngoài ra, bà G còn trình bày khoảng năm 2000, bà và anh T là con riêng của bà trồng hơn 200 cây xoài, 25 cây mai, khoảng 50 bụi chuối trên đất. Khi chung sống như vợ chồng với ông T1, ông bà có cất căn nhà nền đất, vách lá, cột gỗ tạp. Năm 2001, do nhà xuống cấp nên bà G và anh T xây lại nhà cấp 4, nền gạch bông, vách tường, lợp tol như hiện nay. Bà G xác định chi phí để trồng xoài hiện có trên đất, tiền cất nhà là của riêng bà G và nguồn thu từ hoa lợi cây trồng trên đất và từ tiền riêng của bà. Công sức chăm sóc cây trồng, cất nhà là của bà G và anh T. Ông T1 và gia đình ông T1 không đóng góp khoản tiền nào. Bản thân ông T1 lớn tuổi, có nhiều bệnh nên cũng không có khả năng cải tạo, tu bổ đất. Như vậy, bà G xác định toàn bộ tài sản gắn liền với thửa 53 là thuộc quyền sở hữu của bà G và anh T.

Ông H không đồng ý với lời trình bày của bà G mà xác định trước đây ông T1 thuê mẹ con bà G, anh T trông coi vườn. Sau đó bà G cố ý chung sống như vợ chồng với ông T1 trong khi biết ông T1 đã có vợ con. Quá trình chung sống bà G không có đóng góp gì, tiền trồng cây, cất nhà là của vợ chồng ông T1, bà Ổ. Ông H chỉ xác định bà G có công giữ gìn đất đai, mồ mã sau khi ông T1 chết. Ngoài ra, bà G không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình. Đối với anh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố hay trình bày nội dung nào để Tòa án xem xét. Hội đồng xét xử xét thấy, từ trước và sau năm 1994, là thời điểm bà G trình bày sống chung với ông T1, cho đến khi ông T1 chết vào ngày 11/6/2022, hôn nhân giữa ông T1 và bà Ổ là hợp pháp. Bà G xác định bà chung sống với ông T1 là trái luật. Do đó, tài sản mà ông T1 có trong thời kỳ hôn nhân với bà Ổ được xác định là tài sản chung của vợ chồng ông T1 và bà Ổ theo quy định tại Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, bao gồm thửa đất 53 và các tài sản gắn liền trên đất. Bà G trình bày các tài sản gắn liền trên thửa 53 là tài sản riêng của bà G và anh T thì phải chứng minh theo tinh thần quy định tại Điều 16 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014. Tuy nhiên, bà G không có tài liệu, chứng cứ chứng minh

nên không có cơ sở xác định các tài sản gắn liền trên thửa 53 là tài sản riêng của bà G và anh T. Ngoài ra trên đất tranh chấp còn có 10 ngôi mộ của người thân ông H…; Do đó, việc bà G trình đề nghị công nhận quyền sử dụng đất, đồng ý trả lại đất và tài sản theo yêu cầu của ông H là không phù hợp…

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị G, anh H1 không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị G và anh Huỳnh Trung H1 giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đình chỉ xét xử phúc đối với yêu cầu kháng cáo của anh T.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị G và anh Huỳnh Trung H1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị G không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm do bà Nguyễn Thị G là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 117, 122, 123, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 99, 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 16, 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thành T;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị G và anh Huỳnh Trung H1.

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 149/2024/DS-ST ngày 21 tháng 08 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đồng Tháp -Đồng Tháp).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Việt H;

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Thành T, anh Huỳnh Trung H1, ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị L1 trả cho ông Huỳnh Việt H diện tích đất 5.864,4m^2 thuộc thửa 53, tờ bản đồ số 2, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 30/01/2024 của Trung tâm K và toàn bộ cây trồng, kiến trúc, tài sản khác gắn liền với đất, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Xác định Hợp đồng mua bán xoài lá ngày 12/02/2021 giữa bà Nguyễn Thị G, anh Huỳnh Trung H1 với anh Nguyễn Văn Đ2 và chị Nguyễn Thị L1 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2.3. Công nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Việt H về việc hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Thành T và anh Huỳnh Trung H1 số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Việt H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị G, anh Nguyễn Thành T và anh Huỳnh Trung H1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Huỳnh Việt H hoa lợi thu được từ cây trồng trên đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Huỳnh Đức T1 và ông Huỳnh Việt H đối với diện tích đất 5.805,7m² thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 30/01/2024 của Trung tâm K).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị G không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Buộc anh Nguyễn Thành T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008993, ngày 09/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc anh Huỳnh Trung H1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008992, ngày 09/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**** Nơi nhận:***
- Phòng TTKT & THA Tòa án Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đồng Tháp;
- THADS Tỉnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Phú Thọ