

**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: 354/2025/DS-PT

Ngày 18 - 9 - 2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; huỷ Giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất; huỷ hợp đồng
chuyển nhượng 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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hà Huy Cầu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao 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 Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Toà 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 47/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 2 năm 2025 về việc: “Quyền sử dụng đất; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (cũ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1024/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

1.2. Ông Võ Thanh H, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: khu phố K, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là Khu phố K, phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Phan Thị U, sinh năm 1964 (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2024) – có mặt.

Địa chỉ: Số 83/20 đường N, Khu phố 9, Phường 2, Thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là số 83/20 đường N, Khu phố 9, phường L, tỉnh Đồng Tháp).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964 (có mặt) (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/01/2025).

Địa chỉ: Số 39B M, Khu phố 6, Phường 2, Thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là Số 39B M, Khu phố 6, phường L, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt).

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số 10, đường Tr, khu phố Xóm Gò, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ban quản lý dự án huyện G;

Địa chỉ: Số 06 Tr, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Ủy ban nhân dân xã P, huyện G;

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: UBND xã T, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số 10, đường Tr, khu phố X, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Bà Lê Thị Ph, sinh năm 1955;

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện G, Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

3.5. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Thôn A, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định (nay là Thôn An Hòa, xã An Lương, tỉnh Gia Lai).

3.6. Chị Nguyễn Thị Ngọc Tr, sinh năm 1988

3.7. Em Lê Thiên Ph, sinh năm 2017;

Người đại diện hợp pháp của cháu Phát: Chị Nguyễn Thị Ngọc Tr, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Căn C1 0919 - Lock C1 Nhà ở xã hội Chương Dương số 34 đường số 12, phường Tr, thành phố Th, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Căn C1 0919 - Lock C1 Nhà ở xã hội Chương Dương số 34 đường số 12, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3.8. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 2003 (vắng mặt);

3.9. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 (vắng mặt);

3.10. Em Lê Nguyễn Đăng Kh, sinh năm 2013;

3.11. Em Lê Thị Tường V, sinh năm 2009;

Người đại diện hợp pháp của em Khôi, em Vy: Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp 3, xã Tà Lài, tỉnh Đồng Nai).

3.12. Bà Nguyễn Thị Ph2, sinh năm 1944 (vắng mặt);

3.13. Anh Nguyễn Thái H, sinh năm 1970 (vắng mặt);

3.14. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng năm 1990, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 400 m² thuộc thửa đất 1469 (đo đạc thực tế là 610 m²) của bà Nguyễn Thị Ph2 với giá 140.000 đồng. Thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn tất, chỉ giao dịch bằng giấy tay do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ph2 thế chấp vay tiền tại Ngân hàng. Hai bên thỏa thuận, khi nào bà Nguyễn Thị Ph2 lấy sổ đỏ ra thì làm thủ tục sang tên cho ông bà nhưng đến nay bà Ph2 chưa thực hiện. Ông bà trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1990 đến nay. Đến năm 2017, ông bà biết phần đất này đã làm thủ tục sang tên cho ông N. Ông bà có yêu cầu ông N làm thủ tục tách phần đất ông bà đã nhận chuyển nhượng của bà Ph2 thì ông N không đồng ý. Sau này ông N yêu cầu ông bà đưa cho ông N 20.000.000 đồng thì ông N sang tên cho ông. Khi sự việc được Ủy ban nhân dân xã P hoà giải, ông N yêu cầu số tiền 60.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng đất cho ông N, bà Nguyễn Thị Ph2 có ra chỉ ranh giới phần đất ông bà đang sử dụng và phần diện tích đất còn lại chuyển nhượng cho ông N nên bản thân ông N biết phần đất này bà Ph2 đã bán cho ông. Tuy vậy, khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông N đứng tên toàn bộ phần đất mà bà Ph2 đã chuyển nhượng cho ông bà. Sau khi phát hiện sự việc ông bà đã nhiều lần liên hệ để ông N sang tên trả lại phần đất cho ông bà nhưng ông N không đồng ý.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ph2 và ông Nguyễn Văn N đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế là 425,7m², thuộc một phần thửa đất số 1469, tờ bản đồ số 02 toạ lạc ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02445 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ Nguyễn Văn N ngày 13/12/2007 đối với phần đất diện tích 425,7m² một phần thửa đất số 1469, tờ bản đồ số 02, toạ lạc ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Công nhận phần đất diện tích 425,7m², thuộc một phần thửa đất 1469, tờ bản đồ số 02, toạ lạc ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho vợ chồng ông bà.

Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Văn N trình bày:

Vào năm 1990, ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ph2 quyền sử dụng 04 thửa đất gồm: thửa số 1123, 1124, 1128 và 1469, tờ bản đồ 2, tổng diện tích 6.200 m², loại đất lúa. Đất toạ lạc xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá 1 chỉ vàng 24k/1 công = 1.000 m². Ông đã trả đủ số vàng là 6,2 chỉ 24k cho bà Ph2. Hai bên có làm giấy tay mua bán đất, không có công chứng hay chứng thực (Giấy này khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/12/ 2006 ông và bà Ph2 đã thoả thuận tự huỷ bỏ). Bà Ph2 giao toàn bộ 04 thửa đất cho ông canh tác (thực tế ông giao cho em ông là Nguyễn Văn Cảnh, sinh năm 1953, cư trú ấp Thanh Nhung, xã P, huyện G canh tác). Sau đó ông Võ Thanh H, bà Lê Thị B ngang nhiên đến chiếm đất trái phép khoảng 610m², thuộc thửa 1649. Ông H, bà B cho rằng, bà Ph2 đã bán phần đất này cho ông bà. Ông nhiều lần yêu cầu ông H, bà B trả lại đất cho ông canh tác nhưng ông H, bà B không đồng ý trả đất mà canh tác đến nay. Sau đó bà Ph2 thế chấp toàn bộ 04 thửa đất trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh huyện G để vay tiền nhưng không trả tiền vốn, lãi đúng hợp đồng nên bị Ngân hàng xử lý bán tài sản thu hồi nợ, tổng số nợ vốn, lãi là 93.000.000 đồng. Ông tiếp tục thỏa thuận cùng Ngân hàng và bà Ph2 nhận chuyển nhượng 04 thửa đất nêu trên. Ông đã nộp vào Ngân hàng số tiền là 93.000.000 đồng (chín mươi ba triệu đồng) để trả nợ cho bà Ph2 và được Ngân hàng giải chấp 04 thửa đất này. Ngày 21/12/2006 ông và bà Ph2 cùng 02 thành viên trong hộ bà Ph2 là anh Nguyễn Thái H sinh năm 1970 và chị Phan Thị M, sinh năm 1978 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 04 thửa đất gồm thửa số 1123, 1124, 1128 và 1469, tờ bản đồ 2, tổng diện tích 6.200 m², ông được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích của 04 thửa đất này vào ngày 13/12/2007. Trong đó có thửa 1469, diện tích 1.300 m².

Nay ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn như sau:

Yêu cầu bà Lê Thị B và ông Võ Thanh H có nghĩa vụ giao trả lại phần đất khoảng 610 m², thuộc thửa 1469, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, toạ lạc xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02445 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Nguyễn Văn N ngày 13/12/2007 để ông sử dụng theo qui định pháp luật. Giao nhận đất ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự giữa bà Nguyễn Thị Ph2 với bà Lê Thị B và ông Võ Thanh H là vô hiệu đối với phần đất 425,7 m² thuộc thửa 1469, tờ bản đồ số 02.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà Lê Thị Phụng.

Theo bản tự khai đề ngày 24/4/2022, biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ph2 trình bày:

Phần đất giữa ông H, bà B đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà. Cách đây hơn 30 năm (Bà không nhớ chính xác năm nào) bà có bán một phần đất xẻo lấy nước vào ruộng của bà là phần đất tranh chấp cho vợ chồng ông H, bà B (Phụng) với giá 140.000 đồng. Do phần đất này bà không sử dụng nữa và cấp sát phần đất của ông H, bà B nên bà mới chuyển nhượng cho vợ chồng ông H. Sau này bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà chưa sang tên cho vợ chồng ông H thì bà có thể chấp phần đất này vay ngân hàng. Do bà không có khả năng trả nợ, bà mới bán cho ông N. Khi bán bà có chỉ cho ông N ranh giới quyền sử dụng đất phần đất bà bán cho ông N và có chỉ phần đất bà bán trước cho ông H, bà B. Khi làm thủ tục sang tên thì không có đo đạc lại, chỉ úp sổ sang tên nên ông N đứng tên trọn thửa đất 1469. Nay trong vụ án này bà không có ý kiến gì và tranh chấp gì, bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Theo bản tự khai đề ngày 07/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H2, chị Trần Thị Kim Ch, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Ngọc Tr, bà Lê Thị Ph, chị Nguyễn Thị H trình bày: Thống nhất như lời trình bày của bị đơn và yêu cầu của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (cũ), đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H và bà Lê Thị B.

1.1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2006, giữa ông Nguyễn Văn N và hộ bà Nguyễn Thị B.

1.1. Công nhận phần đất diện tích 425,3 m², thuộc thửa 1469, tờ bản đồ số 2, tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của ông Võ Thanh H và bà Lê Thị B.

Ông Võ Thanh H và bà Lê Thị B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền được đăng ký đất đai theo quy định, đối với phần đất còn lại diện tích 357,4m², thuộc thửa 1469, tờ bản đồ số 2, tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Vị trí thửa đất được xác định như sau:

Đông giáp Võ Thanh H.

Tây giáp Võ Thanh H.

Nam giáp Đất công Ủy ban nhân dân xã P.

Bắc giáp Đường tỉnh 864.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ông Võ Thanh H, bà Lê Thị B được quyền liên hệ với Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện G nhận số tiền 41.256.600 đồng.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H và bà Lê Thị B về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02445 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N ngày 13/12/2007.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu ông H, bà B trả lại phần đất tranh chấp diện tích 610 m², thuộc thửa 1469, tờ bản đồ số 2, tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với bà Ph2 là vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 06/3/2025 ông Nguyễn Văn N kháng cáo đề nghị Tòa Phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

1. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N vì năm 1990 bà Ph2 chuyển nhượng cho ông N là trọn thửa. Việc giữ nguyên đơn và bà Ph2 nếu có việc chuyển nhượng thì cũng không hợp pháp vì chuyển nhượng bằng giấy tay, khi bà Ph2 được cấp GCN QSDĐ thì cũng không thực hiện việc hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật nên vô hiệu. Ông N cũng đã được UBND huyện Gò Công, tỉnh Tiền Giang (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02445 ngày 13/12/2007.

2. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

3. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, qua xét hỏi và tranh tụng công khai tại phiên tòa, đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm cho rằng năm 1990 bà Lê Thị B, ông Võ Thanh H và bà Nguyễn Thị Ph2 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích khoảng 4 công với giá 140.000 đồng là có thật. Mặc dù về mặt hình thức thì giao dịch chuyển nhượng này không phù hợp, tuy nhiên ông H, bà B đã trả đủ số tiền nêu trên và đã nhận đất, sử dụng ổn định liên tục cho đến năm 2021 mới có tranh chấp. Vì thế đại diện Viện công tố cho rằng, tòa sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng này là phù hợp với quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, 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, sau khi nghe ý kiến của Đại diện

Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm phát biểu ý kiến; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn nên Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[1.3] Về sự tham gia phiên tòa của các đương sự:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện G, Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện G, bà Lê Thị Ph, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị Ngọc Tr, anh Nguyễn Văn Hiền, chị Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Ph2, anh Nguyễn Thái H, chị Nguyễn Thị M có đơn xin vắng mặt.

Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Đối với hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thanh H, bà Lê Thị B và bà Nguyễn Thị Ph2:

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thống nhất về nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 1469, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang (cũ) – nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp (*sau đây được ghi theo địa chỉ cũ*) có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Ph2.

[2.1.1] Về quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp, các đương sự cũng đều thống nhất do vợ chồng nguyên đơn là bà Lê Thị B và ông Võ Thanh H sử dụng từ trước tới nay. Phía nguyên đơn cho rằng sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng khoảng năm 1990 - 1991. Còn bị đơn ông Nguyễn Văn N cho rằng bà Lê Thị Phụng đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1469 cho ông cũng vào năm 1990 và vợ chồng ông H là người lần chiếm đất của ông N với diện tích 610m² thuộc một phần thửa 1469 vào khoảng năm 1992 – 1993.

Như vậy, lời trình bày của các đương sự có sự mâu thuẫn về thời gian ông Võ Thanh H và bà Lê Thị B sử dụng đất. Tuy nhiên căn cứ vào bản tự khai ngày 24/4/2022 và Biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2022, bà Nguyễn Thị Ph2 xác định, cách đây khoảng hơn 30 năm (do không nhớ chính xác ngày tháng) bà Ph2 có bán một phần đất xẻo lấy nước vào ruộng của bà cho vợ chồng ông H mà hiện nay các bên đang có tranh chấp với giá 140.000 đồng. Sau này bà Ph2 được cấp GCN QSDĐ nhưng chưa sang tên cho ông H thì bà Ph2 có thể chấp vay ngân hàng. Do không có khả năng trả nợ bà mới bán cho ông N. Khi bán bà Ph2 có chỉ ranh giới

quyền sử dụng đất phần đất mà bà Ph2 bán cho ông N và có chỉ phần đất mà bà đã bán trước đó cho ông H.

Như vậy lời khai của bà Nguyễn Thị Ph2 phù hợp với lời khai của ông Võ Văn H, bà Lê Thị B về thời điểm và giá tiền chuyển nhượng. Do đó Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Ph2 và ông Võ Văn H, bà Lê Thị B vào năm 1990 là có thật.

[2.1.2] Về xác định diện tích đất tranh chấp:

Xét thấy tại đơn khởi kiện nguyên đơn cho rằng diện tích khoảng 400m², bị đơn phản tố cho rằng diện tích 610m², bà Nguyễn Thị Ph2 xác định chuyển nhượng khoảng 4 công (4.000m²).

Hội đồng xét xử nhận thấy: sau khi nhận chuyển nhượng từ năm 1990 vợ chồng bà Lê Thị B, ông Võ Văn H đã nhận đất, có ranh giới rõ ràng và quản lý sử dụng ổn định, liên tục đến năm 2021 mới có tranh chấp. Như vậy ranh giới được xác định theo khoản 1 Điều 270 Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 1 Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005 nay là khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ ba mươi năm trở lên mà không có tranh chấp”*.

Do đó, Tòa sơ thẩm căn cứ vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày, xác định phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 425,3 m² (bao gồm diện tích giải tỏa đền bù thuộc dự án Công trình đường tỉnh 864 là 67,9 m² và phần đất còn lại diện tích 357,4 m²) thuộc thửa đất 1469, tờ bản đồ số 2, tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang là có căn cứ.

[2.1.3] Xét về mặt hình thức của Hợp đồng, vợ chồng bà B và bà Ph2 đều thừa nhận, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa tuân thủ quy định của pháp luật về mặt hình thức. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông H đã nhận đất, giao đủ tiền chuyển nhượng và đã đầu tư sản xuất trồng lúa liên tục, công khai trên phần đất này. Đồng thời xét thời điểm chuyển nhượng, căn cứ vào lời khai của bà Ph2 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án xác định thời điểm bà Ph2 ký chuyển nhượng cho vợ chồng ông H là trước thời điểm bà Ph2 ký hợp đồng chuyển nhượng phần còn lại của thửa đất cho ông Nguyễn Văn N.

Về thời hạn thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ lời khai của bà Ph2 và vợ chồng ông H xác định các đương sự có thỏa thuận khi phía bà Ph2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thực hiện nghĩa vụ sang tên cho nguyên đơn. Do đó đây được coi là giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bà Ph2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, nhưng vào thời điểm bà Ph2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 30/12/1996 đủ điều kiện

để chuyển nhượng. Căn cứ theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng nguyên đơn đã trả cho bà Ph2 toàn bộ số tiền chuyển nhượng và bà Ph2 đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên Tòa sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ph2 với vợ chồng ông H có hiệu lực là đúng quy định.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Căn cứ vào vào Bản tự khai ngày 24/4/2022 và Biên bản lấy lời khai ngày 09/8/2022 của bà Nguyễn Thị Ph2 về thời điểm chuyển nhượng, xác định được bà Nguyễn Thị Ph2 không chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1469 cho ông Nguyễn Văn N mà chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất 1469, tờ bản đồ số 2, tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho vợ chồng ông H trước khi chuyển nhượng cho ông N.

Lời trình bày của bà Ph2 phù hợp với lời thừa nhận của người đại diện hợp pháp của bị đơn được trình bày tại phiên tòa sơ thẩm. Đó là khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2006, ông N đã biết ông H, bà B sử dụng một phần thửa đất 1469 nhưng hoàn toàn không có ý kiến gì với bà Ph2 là bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời tại Biên bản hòa giải ngày 17/12/2021 tại Ủy ban nhân dân xã P, khi ông H đề nghị ông N làm thủ tục sang tên cho ông H phần đất tranh chấp thì ông N yêu cầu phải giao cho ông H 60.000.000 đồng (trong khi ông H đã nộp 20.000.000 đồng).

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, bà Ph2 không chuyển nhượng cho ông N toàn bộ phần đất thửa 1469 mà chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất này về hướng Bắc cho ông N.

Do đó Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, không có tài liệu chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi bản chất vụ việc. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] 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.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu. Tuy nhiên do ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi nên căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 20/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào các khoản 2, 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 106, Điều 116, Điều 129, Điều 158, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào Điều 37, Điều 131 Luật Đất đai.

Căn cứ vào Nghị quyết số 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H và bà Lê Thị B.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2006, giữa ông Nguyễn Văn N và hộ bà Nguyễn Thị B.

1.1. Công nhận phần đất diện tích 425,3 m², thuộc thửa 1469, tờ bản đồ số 2, tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của ông Võ Thanh H và bà Lê Thị B.

Ông Võ Thanh H và bà Lê Thị B được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền được đăng ký đất đai theo quy định, đối với phần đất còn lại diện tích 357,4 m², thuộc thửa 1469, tờ bản đồ số 2, tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Vị trí thửa đất được xác định như sau:

Đông giáp Võ Thanh H.

Tây giáp Võ Thanh H.

Nam giáp Đất công Ủy ban nhân dân xã P.

Bắc giáp Đường tỉnh 864.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ông Võ Thanh H, bà Lê Thị B được quyền liên hệ với Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện G nhận số tiền 41.256.600 đồng.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H và bà Lê Thị B về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02445 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N ngày 13/12/2007.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu ông H, bà B trả lại phần đất tranh chấp diện tích 610 m², thuộc thửa 1469, tờ bản đồ số 2,

tại ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với bà Ph2 là vô hiệu.

[2] 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.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N không phải chịu.

Bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu, MT.

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

Lê Thành Long