

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 524/2025/DS-PT
Ngày 28/8/2025
V/v tranh chấp hợp đồng thuê,
chuyển nhượng và yêu cầu công
nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Quang Nhuận;

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trầm Thị Phương Hằng, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, số 17A, đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Bình, thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025, về tranh chấp hợp đồng thuê, chuyển nhượng và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 346/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị T;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp K, xã N, thành phố Cần Thơ). Địa chỉ liên hệ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, phường N, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Thanh M; địa chỉ: Khóm 1, Phường 2, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là khóm 1, phường N, thành phố Cần Thơ); là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 16/6/2023). (có mặt)

2. Ông Lê Văn N; địa chỉ: Số 144/18, đường T, phường P, thành phố Cần Thơ); là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 08/8/2025). (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn C;
2. Ông Lê Văn L;

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, phường N, thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn N1;
2. Ông Huỳnh Văn B;
3. Bà Đặng Kiều N2;
4. Bà Nguyễn Thị T1;
5. Bà Lê Thị T2;

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, phường N, thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

6. Bà Đặng Thị H, chết ngày 19/8/2024;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị H:

- 6.1. Ông Lê Văn Y;
- 6.2. Bà Lê Thị T;
- 6.3. Bà Lê Thị U;

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, phường N, thành phố Cần Thơ). (đều vắng mặt)

- 6.4. Bà Lê Thị T3;

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

- 6.5. Bà Lê Thị Tố Q;

Địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, phường N, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

7. Bà Lê Thị T3;

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

8. Bà Lê Thị U;

Địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, phường N, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

9. Bà Lê Thị Tố Q;

Địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp V, phường N, thành phố Cần Thơ). (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị T - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 02 năm 2023 của nguyên đơn bà Lê Thị T và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà T có thửa đất số 987, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.042m², tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc đất là của ông Lê Văn H1 (cha bà T) tặng cho vào năm 2014. Bà T được Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/12/2014. Bà T canh tác liên tục đến năm 2019 thì cho ông Lê Văn C, ông Lê Văn L mượn (thuê) canh tác hằng năm. Do hai bên là bà con chú bác ruột nên không có làm hợp đồng, hình thức trả tiền hằng năm.

Đến năm 2021, bà T có nhu cầu sử dụng phần đất này nên yêu cầu ông C, ông L giao trả đất lại nhưng hai ông không đồng ý mà cho rằng thửa đất này là của ông Lê Văn N1 (cha của ông C, ông L) giao cho sử dụng, có giấy tờ sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp.

Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C và ông L trả lại cho bà phần đất thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.042m², tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện: Do nhận thấy thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H1 với bà T chưa đúng trình tự, thủ tục nên yêu cầu Tòa án giải quyết khi buộc ông C, ông L trả lại phần đất nêu trên thì trả cho ông H1, ông H1 đã chết thì do những người thừa kế của ông H1 nhận lại để tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Theo đơn phản tố ngày 30 tháng 10 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn C và ông Lê Văn L đều trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp trên là của cụ Nguyễn Thị H2 (bà nội của hai ông, chết năm 2011). Sau khi chết, cụ H2 mới để thừa kế lại cho ông Lê Văn H1 (cha của bà T). Năm 2010, ông H1 bán hết thửa đất này cho vợ chồng ông Huỳnh Văn B và bà Lê Thị T2. Sau đó, ông B mới cho bà Lê Thị Nh thuê canh tác được 01 năm. Đến năm 2011, vợ chồng ông B chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Lê Văn N1 (cha của hai ông). Cùng năm đó, ông N1 giao lại cho hai ông toàn bộ thửa đất này để canh tác liên tục. Đến năm 2021, bà T mới khởi kiện đòi hai ông trả lại đất.

Tại Biên bản hòa giải ngày 09/3/2021 của Ủy ban nhân dân xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, bà Đặng Thị H (là vợ ông H1, mẹ của bà T) cũng thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B nhưng diện tích chỉ có 01 công. Tuy nhiên, bà T lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 với diện tích 02 công là mâu thuẫn.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông B mặc dù không đúng trình tự, thủ tục nhưng gia đình hai bên đều biết và thực hiện theo tập quán ở địa phương, các bên đã giao nhận tiền đầy đủ, sử dụng đất ổn định từ năm 2011 cho đến năm 2021. Do nguồn gốc đất là của cụ H2, người bác ruột là ông H1 đứng ra chuyển nhượng nên gia đình tiếp tục sử dụng ổn định mà không làm giấy tờ gì. Việc bà T có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế không canh tác, khi cấp giấy chứng nhận thì cũng không thực hiện đo đạc trên thực địa để làm rõ đất do ai đang trực tiếp sử dụng là không đúng.

Nay hai ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho hai ông đối với phần đất thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.042m², tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T ngày 19/12/2014 đối với phần đất thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.042m², tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông C và ông L về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất tranh chấp. Phần đất này ông nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn B và bà Lê Thị T2, nhưng vì nghĩ đất của anh em trong gia đình nên giấy tờ không rõ ràng. Ông B nhận chuyển nhượng từ ông H1 và bà H là sự thật, nhưng nay không còn giấy tờ thì thôi ông cũng chịu thiệt, bà H thừa nhận có bán 01 công đất thì ông theo ý kiến bà H. Nay bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.042m², bà H là mẹ bà T thừa nhận đã bán 01 công rồi thì phần còn lại ông cũng đồng ý trả thêm cho bà T 50.000.000 đồng để thỏa thuận cho xong. Nếu không thỏa thuận được thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn B trình bày:

Ông xác nhận vào ngày 12/7/2010, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn H1 với diện tích là 02 công đất lớn, giá mua 27.500.000 đồng/công, tổng cộng 55.000.000 đồng. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1 thì giá vàng SJC là 28.270.000 đồng/lượng. Đến ngày 24/3/2011, ông chuyển nhượng lại 02 công này cho ông Lê Văn N1 với số tiền 75.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu phản tố của ông C, ông L thì ông không có ý kiến gì. Do không tham gia tố tụng được nên ông xin được vắng mặt khi Tòa án xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Thị H2 (mẹ chồng của bà). Phần đất này vợ chồng bà chuyển nhượng của cụ H2, không nhớ rõ năm nào, diện tích chuyển nhượng là 02 công với giá 01 cây vàng, khi chuyển nhượng

không có làm giấy tờ do là mẹ con với nhau. Sau này, do bà bị bệnh nên mới chuyển nhượng lại cho Lê Thị T (con của bà) 02 công này với giá 50.000.000 đồng/công, nhưng bà T không canh tác mà vẫn để bà cho ông C, ông L thuê từ năm 2019 với giá 2.000.000 đồng/công/năm.

Bà T2 và ông B cũng có quan hệ bà con (bà T2 là con ruột của bà Lê Thị T4, bà T4 là em ruột của ông Lê Văn H1). Trước đây (khoảng 10 năm), vợ chồng bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, bà T2 nhưng chỉ chuyển nhượng 01 công với giá 50.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng do lúc đó con của bà là Lê Văn T5 bị bệnh, chết nên mới chuyển nhượng để lấy tiền làm nhà mồ cho T5, việc chuyển nhượng này không có làm giấy tờ gì, không rõ phần đất chuyển nhượng thuộc thửa đất nào nhưng vị trí phần chuyển nhượng giáp với phần tranh chấp. Do bà có 03 công đất, chuyển nhượng cho ông B 01 công, còn lại 02 công thì chuyển nhượng cho bà T. Phần đất ông B nhận chuyển nhượng cũng không sử dụng mà sau đó đã chuyển nhượng lại luôn cho ông Lê Văn N1. Về hiện trạng, phần đất 01 công chuyển nhượng cho ông B hiện nay do ông C và ông L canh tác. Giữa phần đất 01 công chuyển nhượng cho ông B và 02 công chuyển nhượng cho bà T trước đây có đắp bờ mầu nhưng gia đình ông N1, ông C, ông L đã ban ra bỏ trong quá trình sử dụng đất. Khi phát hiện, bà có ngăn cản và có báo chính quyền địa phương.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2, bà Đặng Kiều N2, bà Nguyễn Thị T1, bà Lê Thị T3, bà Lê Thị U, bà Lê Thị Tố Q: Trong quá trình giải quyết vụ án, các bà đều vắng mặt, không gửi cho Tòa án văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án số 32/2025/DS-ST ngày 24/3/2025, Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 134, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 129, Điều 131, Điều 500, Điều 502, Điều 615, Điều 651, Điều 652, Điều 654, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 45 của Luật Đất đai; khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/7/2010 giữa ông Lê Văn H1 với ông Huỳnh Văn B, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/3/2011 giữa ông Huỳnh Văn B với

ông Lê Văn N1, đối với phần đất thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị T, về việc tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1 với bà T xác lập ngày 27/10/2014, đối với phần đất thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

1.1. Buộc vợ chồng ông Lê Văn C, bà Đặng Kiều N2; vợ chồng ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T1 và ông Lê Văn N1 cùng có trách nhiệm liên đới giao trả lại cho những người thừa kế của ông Lê Văn H1 và bà Đặng Thị H (gồm ông Lê Văn Y, bà Lê Thị T, bà Lê Thị T3, bà Lê Thị U, bà Lê Thị Tố Q) phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 1.797,6m², thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, loại đất chuyên trồng lúa nước, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 34 có số đo 38,5m + 5,71m;
- Hướng Tây giáp thửa số 560 có số đo 38,21m + 0,92m;
- Hướng Nam giáp thửa số 560 có số đo 35,29m;
- Hướng Bắc giáp thửa 32 có số đo 45,33m + 3,23m + 6,75m.

(Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo)

1.2. Buộc những người thừa kế của ông Lê Văn H1 và bà Đặng Thị H gồm ông Lê Văn Y, bà Lê Thị T, bà Lê Thị T3, bà Lê Thị U, bà Lê Thị Tố Q trả lại cho vợ chồng ông Huỳnh Văn B và bà Lê Thị T2 số tiền chuyển nhượng đất 55.000.000 đồng và 50% giá trị chênh lệch là 22.162.595 đồng, tổng cộng là 77.162.595 đồng. Mỗi người thừa kế phải có nghĩa vụ tương ứng 15.432.519 đồng, trong phạm vi di sản của ông Lê Văn H1 và bà Đặng Thị H để lại.

1.3. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn B và bà Lê Thị T2 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Lê Văn N1 số tiền chuyển nhượng đất 75.000.000 đồng và 50% giá trị chênh lệch là 12.162.595 đồng, tổng cộng là 87.162.595 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 093807, sổ vào sổ cấp GCN: CH01182, do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị T ngày 19/12/2014, đối với thửa đất số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng để những người thừa kế của ông Lê Văn H1 và bà Đặng Thị H thực hiện thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T, về việc yêu cầu ông Lê Văn C và Lê Văn L giao trả lại phần đất có diện tích 760,8m²,

tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, loại đất chuyên trồng lúa nước, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 34 có số đo 29,39m;
- Hướng Tây giáp các thửa số 24 và 35 (560) có số đo 3,17m + 18,07m;
- Hướng Nam giáp thửa số 25 (562) có số đo 27,04m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 32 (987) có số đo 35,29m.

(Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo)

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn C và ông Lê Văn L, về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho các ông đối với phần đất thuộc thửa đất số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị T ngày 19/12/2014 đối với phần đất thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.042m², tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 08/4/2025, bà T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông C và ông L trả lại cho gia đình bà diện tích đất cho thuê 2.042m² tại thửa số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Tất cả bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do.

Người đại diện hợp pháp của bà T không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tất cả các ông, bà đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng đều vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có kháng cáo nên căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đối với các ông, bà.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị T đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Phần đất các bên tranh chấp là thửa đất số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Thửa đất này có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Thị H2 (chết năm 2011) để lại thừa kế cho ông Lê Văn H1, ông H1 được Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 931090 ngày 11/10/2012 với diện tích 2.042m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận về nguồn gốc đất, căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết các đương sự không phải chứng minh.

[5] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, hiện trạng thực tế thửa đất số 987 có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa số 34 có số đo 38,5m + 5,71m; hướng Tây giáp thửa số 560 có số đo 38,21m + 0,92m; hướng Nam giáp thửa số 560 có số đo 35,29m và hướng Bắc giáp thửa 32 có số đo 45,33m + 3,23m + 6,75m, diện tích 1.797,6m².

[6] Bà T cho rằng thửa đất số 987 bà được ông H1 tặng cho vào năm 2014, được Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 093807 ngày 19/12/2014, đến năm 2019 bà cho ông C và ông L thuê canh tác, trả tiền thuê hàng năm nên yêu cầu hai ông trả lại, còn theo ông C và ông L thì thửa đất này ông H1 (cha của bà T) chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn B và bà Lê Thị T2 vào năm 2010, đến năm 2011 vợ chồng ông B - bà T2 chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn N1 (cha của hai ông) và ông N1 giao lại cho hai ông canh tác liên tục từ năm 2011 cho đến nay.

[7] Khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”*, đồng thời khoản 4 Điều này còn quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Như vậy,

theo quy định này, cả bà T, ông C và ông L đều phải có nghĩa vụ chứng minh.

[8] Đối với bà T, trong quá trình giải quyết vụ án, bà cũng như người đại diện hợp pháp của bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất này là bà cho ông C và ông L thuê canh tác. Ngược lại, đối với ông C và ông L đã chứng minh được diễn biến, quá trình sử dụng đất, cụ thể: Theo xác nhận của ông Huỳnh Văn B, thửa đất này ông nhận chuyển nhượng của ông H1 vào ngày 12/7/2010, đến ngày 24/3/2011 thì ông chuyển nhượng lại cho ông N1, giấy tờ chuyển nhượng với ông H1 đã thất lạc, còn hợp đồng chuyển nhượng với ông N1 ông vẫn còn lưu giữ; ông Nguyễn Trường S xác nhận vào năm 2010, ông H1 đã chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông B - bà T2 để trả nợ và làm nhà mồ cho T5 (con của ông H1), đất này cụ H2 đứng tên và cho ông H1 (bút lục 67); ông Nguyễn Văn T6 cũng xác nhận nội dung ông S trình bày, ngày ông H1 đo đất chuyển nhượng cho ông B có mặt ông, từ trước đến nay bà T không có canh tác phần đất tranh chấp, đất này của mẹ ông H1, từ năm 2011 đến nay ông N1 canh tác (chuyển nhượng từ ông B); ông N1 cũng trình bày ông nhận chuyển nhượng từ ông B. Đối với bà Đặng Thị H (vợ ông H1, mẹ của bà T) cũng thừa nhận trước đây vợ chồng bà có chuyển nhượng đất cho ông B để lấy tiền làm nhà mồ cho T5 (con bà, bị bệnh chết). Như vậy, bà H cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho ông B. Tuy nhiên, bà cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông B có 01 công, còn 02 công đang tranh chấp hiện nay là bà chuyển nhượng cho bà T là không có căn cứ, không phù hợp với thực tế và mâu thuẫn với lời khai của bà T. Bởi lẽ, bà cho rằng phần đất tranh chấp bà chuyển nhượng cho bà T, trong khi bà T trình bày là được ông H1 tặng cho và thửa đất 987 ông H1 được hưởng thừa kế từ cụ H2 chỉ có 02 công tầm cây, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 2.042m², chứ không phải 03 công tầm cây như bà trình bày. Do đó, lời trình bày của bà T là không có cơ sở, còn lời trình bày của ông C và ông L là có cơ sở.

[9] Tại thời điểm ông H1 chuyển nhượng đất cho ông B (ngày 12/7/2010), ông B chuyển nhượng lại cho ông N1 (ngày 24/3/2011) đối với thửa đất 987 (thửa cũ là 559), cụ H2 vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 chưa được thừa kế nên chưa phải là người sử dụng đất hợp pháp, việc chuyển nhượng cũng không được lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực nên cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đều vô hiệu. Việc tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 987 giữa bà T với ông H1 lập ngày 27/10/2014 cũng không đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thì ông H1 đã chết (ông H1 chết ngày 08/7/2013) nên cũng vô hiệu.

[10] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 093807 Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 19/12/2014 cho bà T trên cơ sở hợp đồng tặng cho giữa ông H1 với bà T, khi Tòa án tuyên bố giao dịch tặng cho vô hiệu thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thu hồi, cấp lại cho đúng quy định của pháp luật nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[11] Như vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông C và ông L; tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 987 xác lập ngày 12/7/2010 giữa ông H1 với ông B, xác lập ngày 24/3/2011 giữa ông B với ông N1 vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu; đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bà T, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 987 xác lập ngày 27/10/2014 giữa ông H1 với bà T vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[12] Bà T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, chấp nhận.

[13] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[14] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà T, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 Điều 29 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 quy định: “*Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm*”. Như vậy, bà T là người kháng cáo không được Tòa án chấp nhận, bà không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm, nên bà phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ), cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị T, tuyên bố Hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H1 với bà Lê Thị T xác lập ngày 27 tháng 10 năm 2014, đối với phần đất thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12 tháng 7 năm 2010 giữa ông Lê Văn H1 với ông Huỳnh Văn B và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24 tháng 3 năm 2011 giữa ông Huỳnh Văn B với ông Lê Văn N1, đối với phần đất thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc vợ chồng ông Lê Văn C, bà Đặng Kiều N2; vợ chồng ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T1 và ông Lê Văn N1 cùng có nghĩa vụ giao trả lại cho những người thừa kế của ông Lê Văn H1 và bà Đặng Thị H (gồm ông Lê Văn Y, bà Lê Thị T, bà Lê Thị T3, bà Lê Thị U, bà Lê Thị Tố Q) phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 1.797,6m², thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, loại đất chuyên trồng lúa nước, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 34 có số đo 38,5m + 5,71m;
- Hướng Tây giáp thửa số 560 có số đo 38,21m + 0,92m;
- Hướng Nam giáp thửa số 560 có số đo 35,29m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 32 có số đo 45,33m + 3,23m + 6,75m.

(Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo)

Buộc những người thừa kế của ông Lê Văn H1 và bà Đặng Thị H (gồm ông Lê Văn Y, bà Lê Thị T, bà Lê Thị T3, bà Lê Thị U, bà Lê Thị Tố Q) có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Huỳnh Văn B và bà Lê Thị T2 số tiền chuyển nhượng đất 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng) và 50% giá trị chênh lệch là 22.162.595 đồng (Hai mươi hai triệu một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm chín mươi lăm đồng), tổng cộng là 77.162.595 đồng (Bảy mươi bảy triệu một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm chín mươi lăm đồng). Mỗi người thừa kế phải có nghĩa vụ tương ứng là 15.432.519 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn năm trăm mười chín đồng), trong phạm vi di sản của ông Lê Văn H1 và bà Đặng Thị H để lại.

Buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn B và bà Lê Thị T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lê Văn N1 số tiền chuyển nhượng đất 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng) và 50% giá trị chênh lệch là 12.162.595 đồng (Mười hai triệu một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm chín mươi lăm đồng), tổng cộng là 87.162.595 đồng (Tám mươi bảy triệu một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm chín mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 093807, số vào sổ cấp GCN: CH01182, do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Lê Thị T ngày 19 tháng 12 năm 2014, đối với thửa đất số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng để những người thừa kế của ông Lê Văn H1 và bà Đặng Thị H thực hiện thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T, về việc yêu cầu ông Lê Văn C và Lê Văn L giao trả lại phần đất có diện tích 760,8m², tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, loại đất chuyên trồng lúa nước, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 34 có số đo 29,39m;
- Hướng Tây giáp các thửa số 24 và 35 (560) có số đo 3,17m + 18,07m;
- Hướng Nam giáp thửa số 25 (562) có số đo 27,04m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 32 (987) có số đo 35,29m.

(Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo)

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn C và ông Lê Văn L, về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho các ông đối với phần đất thuộc thửa đất số 987, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 093807 Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đã cấp cho bà Lê Thị T ngày 19 tháng 12 năm 2014, đối với phần đất thuộc thửa số 987, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.042m², tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

1.4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Bà Lê Thị T phải chịu là 11.266.645 đồng (Mười một triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng), ông Lê Văn C và ông Lê Văn L phải cùng chịu là 11.266.645 đồng (Mười một triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng). Bà Lê Thị T đã nộp tạm ứng trước 17.800.000 đồng (Mười bảy triệu tám trăm nghìn đồng), ông Lê Văn C đã nộp tạm ứng trước 4.733.289 đồng (Bốn triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn hai trăm tám mươi chín đồng) nên ông Lê Văn C và ông Lê Văn L phải có nghĩa vụ cùng hoàn trả lại cho bà Lê Thị T 6.533.356 đồng (Sáu triệu năm trăm ba mươi ba nghìn ba trăm năm mươi sáu đồng).

1.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006542 ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, bà đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Những người thừa kế của ông Lê Văn H1 và bà Đặng Thị H gồm ông Lê Văn Y, bà Lê Thị T, bà Lê Thị T3, bà Lê Thị U, bà Lê Thị Tố Q cùng liên đới

chịu là 3.858.130 đồng (Ba triệu tám trăm năm mươi tám nghìn một trăm ba mươi đồng). Mỗi người thừa kế phải có nghĩa vụ tương ứng là 771.626 đồng (Bảy trăm bảy mươi một nghìn sáu trăm hai mươi sáu đồng) và thực hiện trong phạm vi di sản của ông Lê Văn H1 và bà Đặng Thị H để lại.

- Ông Lê Văn C, ông Lê Văn L, ông Lê Văn N1, bà Đặng Kiều N2, bà Nguyễn Thị T1 cùng chịu là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011927 ngày 06 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, các ông, bà đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Ông Huỳnh Văn B và bà Lê Thị T2 cùng liên đới chịu là 4.358.115 đồng (Bốn triệu ba trăm năm mươi tám nghìn một trăm mười lăm đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009839 ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, bà đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND khu vực 7 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7 - Cần Thơ;
- THADS TP C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Lâm