TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **126**/2025/DS - PT

Ngày: 09/4/2025

V/v: "Tranh chấp chia tài sản chung, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Thường**

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Kim Liên**

Bà **Võ Thị Ngọc Dung**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Hoàng Thị Tú Oanh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Lê Văn Thành**, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 326/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp chia tài sản chung, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 778/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Từ Thị C - sinh năm 1938; Cư trú tại: Đ, thôn G, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Từ Ngô Tuấn H – sinh năm 1973; Trú tại: Đ, thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2019). Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hồng Thị T là Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị D - sinh năm 1938; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Đ, thôn G, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Hiện cư trú tại: Số A Đ, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Từ Thị Kim H1 - sinh năm 1981. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Đ, thôn G, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.(Theo giấy ủy quyền ngày 11/12/2023). Hiện cư trú tại: Số A Đ, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Từ Thị Kim H1 - sinh năm 1981. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Đ, thôn G, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Hiện cư trú tại: Số A Đ, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bà Từ Thị K (tên gọi khác Đỗ Thị L) - sinh năm 1972, cư trú tại: Số A Đ, phường T, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3. Bà Đỗ Thị H2 - sinh năm 1960, cư trú tại: Số G T, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt.

4. Bà Đỗ Thị Đ;

5. Ông Đỗ H3;

6. Bà Đỗ Thị G;

7. Ông Đỗ H4 - sinh năm 1969;

Người giám hộ của ông Đỗ H4 *là* ông Đỗ Hồng

Cùng cư trú tại: Thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Bà Đ, ông H3, bà G, ông H4 đều vắng mặt.

8. Ông Đỗ Q - sinh năm 1964, cư trú tại: Thôn C, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

9. Bà Đỗ Thị N - sinh năm 1972, cư trú tại: Tổ dân phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

10. Bà Đỗ Thị N1 - sinh năm 1976, cư trú tại: Thôn H, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

11. Bà Đỗ Thị V – sinh năm 1952, cư trú tại: Thôn A, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

12. Ông Đỗ Minh C2 – sinh năm 1962, cư trú tại: Tổ C, thôn P, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

13. Bà Đỗ Thị Kim N2 – sinh năm 1968, cư trú tại: Tổ A, thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

14. Bà Đỗ Thị L1 – sinh năm 1960, cư trú tại: Xóm C, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

15. Bà Đỗ Thị Kim T1 – sinh năm 1976, cư trú tại: Số nhà A, xóm C, thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

16. Ông Lương L2 - sinh năm 1935, cư trú tại: Thôn G, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

17. Ông Lương Đức D1 - sinh năm 1966, cư trú tại: Thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

18. Ông Lương Đức C3 - sinh năm 1966, cư trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

19. Ông Lương Công A, cư trú tại: Thôn N, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

20. Bà Lương Thị V1 – sinh năm 1972, cư trú tại: Tổ B, thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

21. Bà Lương Xuân Đ1 – sinh năm 1981, cư trú tại: Thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

22. Ông Lương B, cư trú tại: Thôn L, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

23. Ông Lương Đông D2 - sinh năm 1983, cư trú tại: Thôn Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

24. Ông Từ Tuấn Đ2 - sinh năm 1946 (chết 25/5/2019)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Từ Tuấn Đ2:

- Bà Ngô Thị N3 - sinh năm 1949;

- Bà Từ Thụy Thanh H5 - sinh năm 1976;

- Ông Từ Ngô Tuấn H6 - sinh năm 1981;

- Ông Từ Ngô Tuấn H - sinh năm 1973;

Bà N3, bà H5, ông H6, ông H đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị N3, *bà* Từ Thụy Thanh H5, *ông* Từ Ngô Tuấn H6*:* Ông Từ Ngô Tuấn H – sinh năm 1973 (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2019). Cùng cư trú tại : Đ, thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

- Bà Từ Thụy Thanh H7 - sinh năm 1970; Cư trú tại: Số E, đường T, phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

25. Bà Nguyễn Thị Thu H8 - sinh năm 1983, cư trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

26. Ông Đỗ H3 – sinh năm 1978; địa chỉ: Số A đường Đ, tổ E, khu phố C, phường T, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

27. Ông Tống Quốc V2;

28. Bà Huỳnh Thị T2.

Cùng địa chỉ: Đ, thôn G, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Ông V2, bà T2 đều vắng mặt.

29. Văn phòng C5. Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Trưởng văn phòng

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

30. Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T.

31. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q*:* Ông Phạm Văn B1, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đ3, chi nhánh thành phố Q (Theo Quyết định số 204/QĐ-STNMT ngày 07/6/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q). Có đơn xin xét xử vắng mặt

*** Người kháng cáo:** Bị đơn bà Huỳnh Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Từ Thị Kim H1, chị Từ Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, biên bản lấy lời khai đương sự, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông* Từ Ngô Tuấn H *trình bày:*

Nguyên thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25 (bản đồ năm 1996), diện tích 1.580 m², loại đất T là của cha mẹ bà Từ Thị C, là ông Từ Ấ và bà Đặng Thị K1 tạo lập. Vợ chồng ông Từ Ấ (chết năm 1980) và bà Đặng Thị K1 (chết năm 1988) có 06 người con gồm: Ông Từ K2 (chết năm 2010 là chồng bà Huỳnh Thị D); ông Từ Tuấn Đ2 (chết tháng 6/2019); bà Từ Thị C; bà Từ Thị Q1 (chết năm 2019); bà Từ Thị T3 (chết năm 2011) và bà Từ Thị C4 (chết năm 2015). Bà và anh trai bà là ông Từ K2 từ nhỏ đến lớn sống chung tại thửa đất này. Sau khi cha mẹ qua đời, bản thân bà không chồng, không con nên bà tiếp tục ở cùng với gia đình anh trai là Từ Ký và cùng sử dụng mảnh đất này. Trong quá trình sử dụng, ông Từ K2 đã đại diện hộ gia đình đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 702, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.482m², loại đất T tại sổ đăng ký ruộng đất: số thứ tự 01, quyển số 02, trang 113. Việc kê khai này không có văn bản đồng ý của mẹ bà. Thực hiện cân đối đất theo Nghị định 64/CP, ngày 3/8/2001, hộ ông Từ K2 được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số phát hành T116511, số vào sổ 00282/QSDĐ/541/QĐ-UB, thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.580m² (200m² ONT và 1.380m² HNK) tại xã T, thành phố Q (được UBND xã T xác nhận tại Thông báo số 125/TB-UBND ngày 05/10/2018). Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001, hộ ông Từ K2 gồm có 05 người, gồm: Từ Ký, Từ Thị C, Huỳnh Thị D, Từ Thị K, Từ Thị Kim H1. Đến năm 2009 ông Từ K2 bị bệnh rồi qua đời. Bà vẫn tiếp tục sinh sống tại thửa đất này. Đến ngày 10/9/2010 bà Huỳnh Thị D nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vì chồng bà là ông Từ K2 đã chết) và được UBND huyện S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị D, số phát hành BD 243367, số vào sổ CH 00035, cấp ngày 20/10/2010, thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.580m² (200 m² ONT và 1.380 m² HNK), xã T. Đến ngày 12/8/2011, hộ bà Huỳnh Thị D nộp hồ sơ tách thửa thành hai thửa: Thửa thứ nhất là thửa số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 720,5m² (100m² ONT, và 620,5m² HNK); Thửa thứ hai là thửa số 550, tờ bản đồ số 25, diện tích 859,5m² (100m² ONT và 759,5m² HNK) được cấp giấy chứng nhận cùng ngày 5/12/2011 tại xã T. Ngày 27/4/2012, bà Huỳnh Thị D làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Kim H1 đối với thửa đất số 550, tờ bản đồ số 25, diện tích 859,5m². Sau

đó, đến năm 2017 bà H1 tách thửa đất này làm 05 thửa gồm các thửa: 747, 748, 749, 750, 751. Cùng thời gian này hộ bà D cũng tách thửa 248 thành hai thửa có số hiệu 745 và 746. Tất cả các thửa đất nêu trên đều thuộc tờ bản đồ số 25, tại xã T, thành phố Q. Đến năm 2017 khi bà phát hiện ra sự việc trên đã làm đơn yêu cầu tới UBND xã T để giải quyết, nhưng cả 03 lần xã mời bà D đều vắng mặt không có lý do, vụ việc không thể hòa giải được. Trong thời gian Tòa án chưa thụ lý vụ án, thì vào ngày 05/3/2019 bà Từ Thị Kim H1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng 05 thửa đất gồm: Thửa 747, 748, 749, 750, 751 cho bà Nguyễn Thị Thu H8 (cư trú tại Phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi). Các hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng C5 cùng ngày ngày 05/3/2019.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết:

1. Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị D và bà Từ Thị Kim H1 đối với thửa đất số 550, tờ bản đồ số 25, diện tích 859,5m^2 đã được UBND xã T, huyện S (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 27/4/2012;

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 899410, số vào sổ CS 01095 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ bà Huỳnh Thị D ngày 27/02/2017 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 899411, số vào sổ CS 01094 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ bà Huỳnh Thị D ngày 27/02/2017 đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 25, diện tích 570,5m^2 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Chia tài sản chung của hộ ông Từ K2 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.580m^2 cho 05 người là: Từ Ký, Từ Thị C, Huỳnh Thị D, Từ Thị K, Từ Thị Kim H1. Phần tài sản của bà C được nhận là 316m^2. Tuy nhiên, theo diện tích đo đạc thực tế của nguyên thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25 xã T (nay biến động thành các thửa 745, 746 cùng tờ bản đồ số 25 và các thửa 194, 195, 200, 203, 204 cùng tờ bản đồ số 21 xã T) có tổng diện tích 1.668,2m^2, nên bà C yêu cầu phần tài sản của bà được nhận là: 333,6m^2 (1668,2m^2/5).

5. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Từ Thị Kim H1 và chị Nguyễn Thị Thu H8 đối với các thửa đất số 747, tờ bản đồ số 25, diện tích 220m^2; thửa đất số 748, tờ bản đồ số 25, diện tích 148m^2; thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25, diện tích 150,5m^2; thửa đất số 750, tờ bản đồ số 25, diện tích 153m^2; thửa đất số 751, tờ bản đồ số 25, diện tích 220m^2 đều tại xã T, thành phố Q, đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc H9 công chứng cùng ngày 05/3/2019.

** Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 16/12/2021, bị đơn bà Huỳnh Thị D và người đại diện theo ủy quyền là bà Từ Thị Kim H1 trình bày:*

Bà không thống nhất quyền sử dụng đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.580 m² tại thôn G, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi là tài sản chung của hộ (trong đó có phần của bà Từ Thị C). Quyền sử dụng đất và toàn bộ

tài sản có trên đất này thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của vợ chồng bà (ông Từ K2, bà Huỳnh Thị D). Bà Từ Thị C là em gái của chồng bà (ông Từ K2), trước đây bà Từ Thị C không sống cùng với vợ chồng bà, đến năm 1967 bà Từ Thị C bỏ chồng, không có con cái và không có nơi nương tựa, vợ chồng bà mới cho bà Từ Thị C sống nhờ nương tựa với vợ chồng bà tại thửa đất này. Bà không thống nhất về việc bà Từ Thị C yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và con gái bà là bà Từ Thị Kim H1, cũng như hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Việc các cơ quan Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Hiện nay, bà Từ Thị C không có chồng và con để nương tựa tuổi già, sau khi tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái bà (bà Từ thị Kim H1), bà vẫn còn nhà ở để thờ cúng ông bà và chồng bà tại thửa đất này và hiện nay bà C đang ở tại ngôi nhà này. Nguyên nhà này vợ chồng bà đã xây dựng lại vào năm 1993 (gồm gian chính và nhà ngang). Vào năm 2014 bà và con gái bà là Từ Thị Kim H1 có sửa chữa và tu bổ lại nhà. Bà Từ Thị C không có đóng góp gì trong việc xây dựng nhà, sửa và tu bổ nhà. Hiện nay tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25 xã T còn 01 phần đất trống chưa xây dựng công trình nào. Bà đồng ý cho bà Từ Thị C 01 phần diện tích đất trống là 300m² để bà Từ Thị C có nơi ở. Khi tòa án chia, đề nghị tòa án không xâm phạm tài sản đã xây dựng của vợ chồng bà.

** Tại bản tự khai ngày 25/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Từ Thị Kim H1 trình bày:*

Phần đất thuộc bản đồ thửa 248, bản đồ số 25, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi có nguồn gốc của gia đình bà (cha Từ Ký và mẹ Huỳnh Thị D) sử dụng từ năm 1975 đến nay. Việc bà Từ Thị C cho rằng đây là tài sản chung của bà và ông Từ K2 thì bà không biết sự việc này.

Trong suốt quá trình sử dụng đất, cha bà là ông Từ K2 đã đăng ký, kê khai đóng thuế cho Nhà nước. Bà không biết về việc tách thửa 248, tờ bản đồ số 25 xã T. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị C. Trường hợp Tòa án có căn cứ tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa mẹ bà và bà đối với thửa đất số 550, tờ bản đồ số 25, diện tích 859,5m^2 xã T; các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Nguyễn Thị Thu H8 đối với các thửa đất số 747, tờ bản đồ số 25, diện tích 220m^2; thửa đất số 748, tờ bản đồ số 25, diện tích 148m^2; thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25, diện tích 150,5m^2; thửa đất số 750, tờ bản đồ số 25, diện tích 153m^2; thửa đất số 751, tờ bản đồ số 25, diện tích 220m^2 đều tại xã T bị vô hiệu, thì bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu xem xét các chi phí liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại thửa đất 248.

** Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 16/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Từ Thị K (Đỗ Thị L) trình bày:*

Bà không thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị C, bà thống nhất với trình bày của mẹ bà là bà Huỳnh Thị D và em gái bà là bà Từ Thị Kim H1. Vì lý do công việc nên bà không thể tham gia trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tham gia các phiên tòa sơ thẩm trong vụ án nêu trên, bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án tại các phiên tòa (nếu có).

** Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 16/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ H3 trình bày:*

Ông là chồng bà Từ Thị Kim H1, ông không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị C, ông thống nhất với trình bày của mẹ vợ ông là bà Huỳnh Thị D và vợ ông là bà Từ Thị Kim H1. Vì lý do công việc nên ông không thể tham gia trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tham gia các phiên tòa sơ thẩm trong vụ án nêu trên, ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án tại các phiên tòa (nếu có).

** Tại Công văn số 3781 ngày 13/8/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q trình bày:*

Về nguồn gốc, quá trình biến động đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, xã T, huyện S:

- Hộ ông Từ K2 được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00282/QSDĐ/541/QĐ-UB, ngày 03/8/2001 đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.580m², xã T, huyện S (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi.

- Đến ngày 10/9/2010, hộ bà Huỳnh Thị D đề nghị đăng ký biến động, cấp mới giấy chứng nhận (vì người đứng tên trên giấy chứng nhận là ông Từ K2 - chồng bà D đã chết) và được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận số vào sổ CH 00035, ngày 22/10/2010, thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 1580m² (200m² ONT và 1.380m² HNK) tại xã T.

- Ngày 12/8/2011, hộ bà Huỳnh Thị D đề nghị tách thành 02 thửa đất được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận ngày 05/12/2011, cụ thể: Thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 720,5m² (100m² ONT và 620,5m² HNK); Thửa đất số 550, tờ bản đồ số 25, diện tích 859,5m² (100m² ONT và 759,5m² HNK). Đến ngày 17/10/2016, hộ bà Huỳnh Thị D xác định lại diện tích đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25 được Sở T xác nhận trang 03 giấy chứng nhận ngày 28/10/2016; đến ngày 08/02/2017, hộ bà Huỳnh Thị D đề nghị tách thành 02 thửa được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận ngày 27/2/2017, cụ thể:

+ Thửa đất số 745, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m² (141m² ONT và 9m² HNK), số vào sổ CS 01095.

+ Thửa đất số 746, tờ bản đồ số 25, diện tích 570,5m² (509,5m² ONT và 61m² HNK), số vào sổ CS 01094.

- Ngày 27/4/2012, hộ bà Huỳnh Thị D tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Từ Thị Kim H1 đối với thửa đất số 550, tờ bản đồ số 25, được UBND xã T chứng thực theo hợp đồng số 07, quyển số 2/2012.TP/CC- SCT/HĐGD được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận cho bà Từ Thị Kim H1, số vào sổ CH 00122, cấp ngày 18/9/2012; đến ngày 17/10/2016, bà Từ Thị Kim H1 xác định lại diện tích đất ở được Sở T xác nhận lên trang 03 giấy chứng nhận ngày 03/11/2016.

- Ngày 08/02/2017, bà Từ Thị Kim H1 đề nghị tách thửa 550, tờ bản đồ số 25 thành 05 thửa, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận ngày 23/02/2017, cụ thể là các thửa đất số 747, 748, 749, 750, 751, tờ bản đồ số 25.

- Ngày 05/3/2019, bà Từ Thị Kim H1 cùng chồng là ông Đỗ Hồng chuyển N4 quyền sử dụng đất thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25, xã T cho bà Nguyễn Thị Thu H8, được Văn phòng C5 chứng thực theo hợp đồng số 00667, quyển số 02.TP/CC-SCC/HĐGD và được Sở T cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Thu H8, số vào sổ CS 06897, cấp ngày 01/4/2019 thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 21, xã T, thành phố Q.

- Tương tự, ngày 05/3/2019, bà Từ Thị Kim H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H8 đối với các thửa đất 747, 748, 750, 751, tờ bản đồ số 25, được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc H9 chứng thực, Sở T cấp các giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Thu H8 ngày 01/4/2019, lần lượt là: Thửa đất số 747, 748, 750, 751 tờ bản đồ số 25 thành thửa đất số 195, tờ bản đồ số 21.

Quan điểm của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đối với yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị C: Quá trình giải quyết hồ sơ đăng ký biến động nhận tặng cho của hộ bà Huỳnh Thị D, hồ sơ tách thửa của hộ bà Huỳnh Thị D đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25; hồ sơ nhận tặng cho của bà Từ Thị Kim H1 đối với thửa đất số 550, tờ bản đồ số 25 (được tách ra từ thửa đất số 248); hồ sơ tách thửa của bà Từ Thị Kim H1 (thành 05 thửa); hồ sơ đăng ký biến động cấp giấy chứng nhận do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu H8, Văn phòng Đ3, Chi nhánh thành phố Q đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và giải quyết hồ sơ đúng quy định của pháp luật.

** Tại Công văn số 65/UBND ngày 22/3/2022, Ủy ban nhân dân xã T trình bày:*

Thửa đất số 248, tờ bản đồ 25, xã T, diện tích 1.580m². Theo hồ sơ 299/TTg tại thửa số 702, tờ bản đồ số 04, diện tích đo vẽ 1.482m², loại đất T do ông Từ K2 kê khai đăng ký tại Sổ 5b – Quyển số 02 – Trang số 113, số thứ tự 01.

Theo hồ sơ giao đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì thửa đất: 248, tờ bản đồ 25, xã T không cân đối theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993; hộ ông Từ K2 cũng không được giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ tại xã T.

Qua kết quả đo đạc thực tế thì diện tích thửa đất chênh lệch tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 47,4m². Diện tích tăng nêu trên từ trước đến nay hộ bà Huỳnh Thị D và bà Nguyễn Thị Thu H8 quản lý sử dụng, phù hợp quy hoạch (ranh, mốc giới tổng thể thửa đất không thay đổi).

Việc Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố huỷ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 550, tờ bản đồ địa chính số 25, diện tích 859,5m², giữa bà Huỳnh Thị D và bà Từ Thị Kim H1 đã được UBND xã T chứng thực ngày

27/4/2012 thì UBND xã T không có ý kiến gì khác với nội dung đã được chứng thực.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H8 trình bày:*

Bà không thống nhất với yêu cầu của bà Từ Thị C về việc tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Từ Thị Kim H1 và giữa bà với vợ chồng ông H9, bà H1. Không thống nhất hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà. Việc chuyển nhượng, mua bán giữa bà và với vợ chồng bà Từ Thị Kim H1, ông Đỗ H3 trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận mua bán đúng quy định pháp luật và được cấp có thẩm quyền xác nhận. Tại thời điểm mua bán đất không có tranh chấp; bà không biết gì về việc tranh chấp của gia đình bà H1. Sau khi mua bán đất với vợ chồng ông H3, bà H1 xong, bà đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Trường hợp có căn cứ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất trên bị vô hiệu, thì bà không yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp, bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

** Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/01/2021, ông Đỗ Q trình bày:*

Đối với yêu cầu của bà Từ Thị C về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2 và thửa đất số 746, tờ bản đồ số 25, diện tích 570,5m^2 tại xã T do Sở T5 tường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bà Huỳnh Thị D thì ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của bà Từ Thị C về việc yêu cầu chia tài sản chung hộ ông Từ K2 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25 diện tích 1.580m^2 và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Từ Thị Kim H1 và chị Nguyễn Thị Thu H8 đối với các thửa đất số 747, 748, 749, 750 và thửa 751 cùng tờ bản đồ số 25 xã T (trước đây thuộc thửa đất số 550) ông đồng ý theo yêu cầu này của bà C, nhưng để lại một phần diện tích đất làm nơi thờ cúng tổ tiên, ông, bà. Do ông ở xa nên ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt ông.

** Tại biên bản ghi lời khai ngày 03/8/2020, bà Lương Thị V1 và ông Đỗ Minh C2 trình bày:*

Ông, bà yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 09/6/2020, ông Lương Đông D2 trình bày:*

Bản thân ông không có quyền lợi gì trong khối tài sản trên vì ông ngoại ông đã chia từ trước.

** Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 29/7/2020, ông Lương Đức C3; ông Lương B trình bày:*

Các ông không có ý kiến và yêu cầu gì đối với việc khởi kiện của bà Từ Thị C.

** Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 13/10/2020, ông Lương Đức D1 trình bày:*

Ông không ý kiến gì đối với việc bà Từ Thị C yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị D và bà Từ Thị Kim H1 đối với thửa đất 550 được UBND xã T chứng thực ngày 27/4/2012, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 745, 746 thì ông cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu chia tài sản chung của hộ ông T4 Ký thửa đất số 248 phần bà Từ Thị C nhận 316m^2 thì ông không đồng ý, vì trên thửa đất trên phải có 01 phần diện tích để làm nhà thờ họ nên ông đề nghị chia làm 06 phần, trong đó có 01 phần để làm nhà thờ họ, còn 05 phần còn lại chia cho 05 người là Từ Ký, Từ Thị C, Từ Thị K, Từ Thị Kim H1, Huỳnh Thị D.

Đối với yêu cầu của bà C yêu cầu tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Từ Thị Kim H1 với bà Trần Thị Thu H10 đối với các thửa đất số 747, 748, 749, 750, 751, cùng tờ bản đồ số 25, xã T thì ông cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại Đơn giải quyết vắng mặt đề ngày 05/12/2019 và Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 05/12/2019, ông Lương Công L2 trình bày:*

Ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà Từ Thị C.

** Tại Đơn giải quyết vắng mặt đề ngày 07/8/2019 và Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 07/8/2019, bà Đỗ Thị V trình bày:*

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị C.

** Người đại diện theo ủy quyền của ông T4 Ngô Tuấn H6, bà Từ Thụy Thanh H5, bà Ngô Thị N3 là ông Từ Ngô Tuấn H trình bày:*

Thống nhất như ý kiến của nguyên đơn.

** Tại Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 15/11/2019 (bút lục 259) người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C5 trình bày:*

Ngày 05/3/2019, Văn phòng C5 có nhận yêu cầu công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00663, 00664, 00665, 00666 giữa bên chuyển nhượng là bà Từ Thị Kim H1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H8 và 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00667 giữa bên chuyển nhượng bà Từ Thị Kim H1 và ông Đỗ H3 (ông Đỗ Hồng D3 bà Từ Thị Kim H1 đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 3407 do Văn phòng Công chứng Phong Phú Thành phố H chứng nhận ngày 04/3/2019) với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H8. Trong quá trình tiếp nhận hồ sơ thực

hiện việc công chứng, Văn phòng Công chứng đã thực hiện thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật. Về các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên bà Từ Thị Kim H1 có 04 Giấy chứng nhận, có nguồn gốc sử dụng đất là đất được "tặng cho" nên bà H1 có quyền định đoạt và có quyền ký chuyển nhượng vì là tài sản riêng của bà H1; còn 01 Giấy chứng nhận có nguồn gốc sử dụng đất là "Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất" trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng bà H1 nên cần có ý kiến của chồng bà H1 là ông Đỗ Hồng . Do đó, ông Đỗ H3 đã ủy quyền cho bà Từ Thị Kim H1 đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 3407 do Văn phòng Công chứng Phong Phú Thành phố H chứng nhận ngày 04/3/2019. Căn cứ theo quy định của pháp luật, căn cứ nguồn gốc quyền sử dụng đất của bà Từ Thị Kim H1 để thực hiện công chứng hợp đồng theo yêu cầu của các bên từ ngày công chứng đến nay, các bên yêu cầu công chứng không ai có yêu cầu hủy bỏ hoặc có ý kiến sửa đổi, bổ sung. Nay Văn phòng nhận được Thông báo về việc thụ lý bổ sung của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi số 1617/TB-TLVA ký ngày 08/11/2019 về vấn đề nguyên đơn bà Từ Thị C yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Từ Thị Kim H1 và bà Nguyễn Thị Thu H8 đối với các số công chứng như đã nêu trong Thông báo "về việc thụ lý bổ sung". Văn phòng nhận thấy việc thực hiện công chứng 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên Văn phòng làm theo sự tự nguyện thỏa thuận, giao kết của các bên; mục đích, nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng các bên giao kết Hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

** Tại đơn trình bày đề ngày 10/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tống Quốc V2 trình bày:*

Phía Đông thửa đất tranh chấp (thửa 248, tờ bản đồ số 25, xã T) có 12 trụ bê tông kéo lưới B40 là tài sản của ông và bà Huỳnh Thị D cùng góp tiền xây dựng theo tỉ lệ ông đóng góp 40% giá trị xây dựng, còn bà D đóng góp 60% giá trị xây dựng. Hàng rào này nằm trên ranh giới giữa thửa đất của ông và thửa 248 của bà D. Ông và bà D không tranh chấp về ranh giới. Trường hợp Tòa án chia thừa kế thửa đất trên có phần diện tích đất có trụ bê tông của ông và bà D cùng xây dựng thì đề nghị Tòa án giao giá trị phần trụ bê tông móng xây đá và lưới B40 mà ông đã đóng góp 40% cho bà D nhận, ông không tranh chấp gì về giá trị này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị C đối với các yêu cầu sau đây:

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 899411, số vào sổ CS 01094 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ bà Huỳnh Thị D ngày 27/02/2017 đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 25 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Xác định phần diện tích 32m^2 (có kí hiệu F3) được giới hạn bởi các điểm: 4, 5, 6, 13, 12, 4 thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 25 tại xã T, thành phố Q là lối đi chung của hộ bà Huỳnh Thị D và bà Từ Thị C.

Chia cho bà Từ Thị C được nhận diện tích 300m^2, loại đất ONT (có kí hiệu F2) được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 12, 11, 10, 9, 8, 1 thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 25 tại xã T, thành phố Q.

Việc phân chia đất có sơ đồ địa chính kèm theo là một phần không tách rời của bản án này.

Các đương sự được chia đất có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Từ Thị C về việc thanh toán lại giá trị tài sản cho bà Huỳnh Thị D số tiền 3.805.221 đồng *(ba triệu, tám trăm lẻ năm nghìn, hai trăm hai mươi mốt đồng)*. Bà Từ Thị C được sở hữu toàn bộ tài sản, cây cối trên phần diện tích 300m^2, loại đất ONT (có kí hiệu F2) mà bà Từ Thị C đã được chia.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị C đối với các yêu cầu sau đây:

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị D và bà Từ Thị Kim H1 đối với thửa đất số 550, tờ bản đồ số 25, diện tích 859,5m^2 đã được Ủy ban nhân dân xã T, huyện S (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 27/4/2012.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Từ Thị Kim H1 và chị Nguyễn Thị Thu H8 đối với các thửa đất số 747, tờ bản đồ số 25, diện tích 220m^2 (nay là thửa 195, tờ bản đồ 21, diện tích đo đạc thực tế là 251,4m^2); thửa đất số 748, tờ bản đồ số 25, diện tích 148m^2 (nay là thửa 203, tờ bản đồ 21, diện tích đo đạc thực tế là 156m^2); thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25, diện tích 150,5m^2 (nay là thửa 194, tờ bản đồ 21, diện tích đo đạc thực tế là 149,2m^2); thửa đất số 750, tờ bản đồ số 25, diện tích 153m^2 (nay là thửa 200, tờ bản đồ 21, diện tích đo đạc thực tế là 152,6m^2); thửa đất số 751, tờ bản đồ số 25, diện tích 220m^2 (nay là thửa 204, tờ bản đồ 21, diện tích đo đạc thực tế là 192m^2) đều tại xã T, thành phố Q, đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc H9 công chứng cùng ngày 05/3/2019.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 899410, số vào sổ CS 01095 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ bà Huỳnh Thị D ngày 27/02/2017 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2 tại xã T, thành phố Q.

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

Ngày 06/8/2024, bị đơn bà Huỳnh Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Từ Thị Kim H1, chị Từ Thị K kháng cáo không chấp nhận quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị D, chị Từ Thị Kim H1, chị Từ Thị K và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của bà Huỳnh Thị D, chị Từ Thị Kim H1, chị Từ Thị K; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về nguồn gốc, quá trình biến động đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi:

Đối chiếu bản đồ đo vẽ năm 1996 là thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.580m^2, loại đất T. Tương ứng qua bản đồ 299/TTg là thửa đất số 702, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.482m^2, loại đất T.

Theo sổ mục kê: Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.482m^2, loại đất T, trang số 131, quyển số 01, chủ sử dụng đất ghi tên Từ K2.

Theo sổ đăng ký ruộng đất (mẫu 5b): Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.482m^2, loại đất T, trang số 113, quyển số 02, số thứ tự 01, chủ sử dụng đất ghi tên Từ K2.

Hộ ông Từ K2 được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu có số vào sổ 00282/QSDĐ/541/QĐ-UB, ngày 03/8/2001 đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.580m², xã T, huyện S (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi.

Đến ngày 10/9/2010, hộ bà Huỳnh Thị D đề nghị đăng ký biến động (cấp mới giấy chứng nhận vì người đứng tên trên giấy chứng nhận là ông Từ K2 - chồng bà D đã chết) và được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận số vào sổ CH 00035, ngày 22/10/2010, thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.580m² (200m² ONT và 1.380m² HNK), xã T.

[2] Như vậy, thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25 (bản đồ năm 1996) có nguồn gốc của cụ Từ Ẩ và cụ Đặng Thị K1 để lại cho hộ ông T4 Ký quản lý, sử dụng. Ông Từ K2 là người đại diện cho hộ gia đình đăng ký, kê khai và được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 03/8/2001. Ông Từ K2 là người đứng tên đại diện hộ gia đình đăng ký kê khai và được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dung đất lần đầu vào ngày 03/8/2001. Sau khi ông T4 Ký chết, bà Huỳnh Thị D là người đại diện hộ gia đình, kê khai đăng ký biến động và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này. Do đó, thửa đất 248, tờ bản đồ số 25 xã T (nay biến động thành các thửa 745, 756 cùng tờ bản đồ số 25 và các thửa 194, 195, 200, 203, 204 cùng tờ bản đồ số 21 xã T), có tổng diện tích đo đạc thực tế là 1.668,2m^2 là tài sản chung của hộ gia đình ông Từ K2 gồm: Ông Từ K2; bà Từ Thị C; bà Huỳnh Thị D; bà Từ Thị K và bà Từ Thị Kim H1.

[3] Về chia tài sản chung của hộ ông Từ K2 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.580m^2 cho 05 người là: Từ Ký, Từ Thị C, Huỳnh Thị D, Từ Thị K, Từ Thị Kim H1. Phần tài sản của bà C được nhận là

316m^2. Tuy nhiên, theo diện tích đo đạc thực tế của nguyên thửa đất số 248, tờ bản đồ số 25 xã T (nay biến động thành các thửa 745, 756 cùng tờ bản đồ số 25 và các thửa 194, 195, 200, 203, 204 cùng tờ bản đồ số 21 xã T) có tổng diện tích 1.668,2m^2, nên bà C yêu cầu phần tài sản của bà được nhận là: 333,6m^2 (1668,2m^2/5).

Để thuận tiện trong việc quản lý và sử dụng đất, cũng như thuận tiện trong việc thi hành án sau này, Hội đồng xét xử xét thấy cần chia cho bà C diện tích đất trống 300m^2 phía Đông (phía trước nhà thờ và nhà ngang) thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 25 xã T, sau khi đã trừ lối đi chung hiện nay vào thửa đất này (có diện tích 32m^2). Trên phần diện tích chia cho bà C có các tài sản của bà D gồm: 44m^2 sân bê tông có giá trị 1.375.221 đồng; 01 cây mít đang có quả có giá trị 300.000 đồng; 01 cây hoa phượng có giá trị 100.000 đồng; 01 cây na (mãng cầu) có giá trị 200.000 đồng; 19 trụ bê tông có giá trị 1.330.000 đồng (70.000đ/trụ x 19 trụ); lưới B40 có giá tri 500.000 đồng. Tổng cộng: 3.805.221 đồng. Đối với toàn bộ tài sản có trên phần này, nếu buộc bà D tháo dỡ, đốn chặt để giao đất cho bà C thì sẽ gây lãng phí. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà C đồng ý sẽ thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản này cho bà D và bà C sẽ được sở hữu toàn bộ tài sản này là phù hợp.

[4] Với nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Huỳnh Thị D, chị Từ Thị Kim H1, chị Từ Thị K và giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[5] Theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì bà Huỳnh Thị D được miễn án phí dân sự phúc thẩm; còn chị Từ Thị Kim H1, chị Từ Thị K mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 463, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 209, 212, 218, 219, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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:

I. Bác kháng cáo của Huỳnh Thị D, chị Từ Thị Kim H1, chị Từ Thị K và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị C đối với các yêu cầu sau đây:

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 899411, số vào sổ CS 01094 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ bà Huỳnh Thị D ngày 27/02/2017 đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 25 tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Xác định phần diện tích 32m^2 (có kí hiệu F3) được giới hạn bởi các điểm: 4, 5, 6, 13, 12, 4 thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 25 tại xã T, thành phố Q là lối đi chung của hộ bà Huỳnh Thị D và bà Từ Thị C.

Chia cho bà Từ Thị C được nhận diện tích 300m^2, loại đất ONT (có kí hiệu F2) được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 12, 11, 10, 9, 8, 1 thuộc thửa đất số 746, tờ bản đồ số 25 tại xã T, thành phố Q.

Việc phân chia đất có sơ đồ địa chính kèm theo là một phần không tách rời của bản án này.

Các đương sự được chia đất có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Từ Thị C về việc thanh toán lại giá trị tài sản cho bà Huỳnh Thị D số tiền 3.805.221 đồng *(ba triệu, tám trăm lẻ năm nghìn, hai trăm hai mươi mốt đồng)*. Bà Từ Thị C được sở hữu toàn bộ tài sản, cây cối trên phần diện tích 300m^2, loại đất ONT (có kí hiệu F2) mà bà Từ Thị C đã được chia.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị C đối với các yêu cầu sau đây:

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị D và bà Từ Thị Kim H1 đối với thửa đất số 550, tờ bản đồ số 25, diện tích 859,5m^2 đã được Ủy ban nhân dân xã T, huyện S (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi chứng thực ngày 27/4/2012.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Từ Thị Kim H1 và chị Nguyễn Thị Thu H8 đối với các thửa đất số 747, tờ bản đồ số 25, diện tích 220m^2 (nay là thửa 195, tờ bản đồ 21, diện tích đo đạc thực tế là 251,4m^2); thửa đất số 748, tờ bản đồ số 25, diện tích 148m^2 (nay là thửa 203, tờ bản đồ 21, diện tích đo đạc thực tế là 156m^2); thửa đất số 749, tờ bản đồ số 25, diện tích 150,5m^2 (nay là thửa 194, tờ bản đồ 21, diện tích đo đạc thực tế là 149,2m^2); thửa đất số 750, tờ bản đồ số 25, diện tích 153m^2 (nay là thửa 200, tờ bản đồ 21, diện tích đo đạc thực tế là 152,6m^2); thửa đất số 751, tờ bản đồ số 25, diện tích 220m^2 (nay là thửa 204, tờ bản đồ 21, diện tích đo đạc thực tế là 192m^2) đều tại xã T, thành phố Q, đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc H9 công chứng cùng ngày 05/3/2019.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CG 899410, số vào sổ CS 01095 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho hộ bà Huỳnh Thị D ngày 27/02/2017 đối với thửa đất số 745, tờ bản đồ số 25, diện tích 150m^2 tại xã T, thành phố Q.

II. Về án phí:

- Bà Huỳnh Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Chị Từ Thị Kim H1, chị Từ Thị K mỗi người phải chịu 300.000 *(Ba trăm ngàn)* đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp 0004239 ngày 21/8/2024 tại Cục Thi hành án dân tỉnh Quảng Ngãi; chị T4, chị K đã nộp xong.

III. Các quyết định 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Đã ký

Lê Văn Thường