TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 244/2025/DS-PT
Ngày: 05- 8-2025
V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thu Trang
Ông Trần Văn Lực

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 154/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1959; (có mặt)
Địa chỉ: ấp T, xã X, tỉnh Vĩnh Long
Người đại diện hợp pháp cho bà S: Ông Trần Minh T, sinh năm 1968 (theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2024) (có mặt)
Địa chỉ: ấp Đ, xã H, tỉnh Vĩnh Long.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn N – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn N thuộc đoàn Luật sư tỉnh T.
- *Bị đơn:*
1. Ông Dư Thành D, sinh năm 1973 (vắng mặt)
2. Bà Trương Thị C, sinh năm 1966 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (nay là ấp L, xã H, tỉnh Vĩnh Long);
Người đại diện hợp pháp cho ông D, bà C: Ông Phan Văn H, sinh năm 1963; Địa chỉ: ấp Q, xã H, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền cùng ngày 09/6/2016) (có mặt)

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

1/ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh;

Người thừa kế nghĩa vụ tố tụng Ủy ban nhân dân huyện C: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Vĩnh Long; (vắng mặt)

2/ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1958; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1958; (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

4/ Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1994 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

5/ Chị Huỳnh Thị Ú, sinh năm 1992 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

6/ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1937. (vắng mặt)

Địa chỉ: số C, đường H, phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho ông Đ: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

7/ Anh Dư Phong D1, sinh năm 2003 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

8/ Chị Dư Yến N1, sinh năm 2006 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp L, xã H, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo*: Bà Trương Thị C là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị S và lời trình bày ông Trần Minh T được bà S ủy quyền như sau:

Vào tháng 4/2010 ông Nguyễn Văn Đ (chồng bà S) có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị B1 thửa 2201 diện tích 6.705 m^2, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh và ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/5/2010. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Đ cho bà Trương Thị C thuê, mỗi năm đong cho ông Đ 20 giạ lúa (chỉ thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản). Đến tháng 5/2012 ông Đ tách thửa 2201 thành 2 thửa: Thửa 2229 diện tích 892m^2 (chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 7/6/2012) và thửa 2230 diện tích 5.813m^2 (tặng cho bà Nguyễn Thị S ngày 12/6/2012). Tháng 9/2012 bà B1 và ông D, bà C phát sinh mâu thuẫn (từ việc bà B1 bị mất trộm vàng) nên ông Đ và bà S đưa bà B1 về M, tỉnh Bến Tre chăm sóc. Đồng thời yêu cầu bà C, ông D trả lại đất không cho thuê nữa nhưng phía bà C và ông D không trả và cũng ngưng đóng lúa thuê mà còn xúc phạm ông Đ và bà S nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu ông Dư Thanh D2 và bà Trương Thị C trả lại cho bà thửa 2230 diện tích 5.813m^2, tọa lạc ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Theo đơn yêu cầu phản tố của bà Trương Thị C và lời trình bày của ông Phan Văn H đại diện hợp pháp cho ông Dư Thanh D2 và bà Trương Thị C như sau:

Bà Trương Thị C là con của bà Phạm Thị B1 và ông Trương Văn C1 (ông C1, bà B1 không có con nên nhận bà C làm con lúc bà C còn nhỏ). Ông C1, bà B1 có tài sản là thửa đất thửa 357 loại đất LUK, diện tích 11.603 m^2, tờ bản đồ số 4, loại đất cây lâu năm, cùng tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Ông

C1 chết năm 1992. Đến năm 1997 bà B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên. Ngày 07/4/2010 hộ bà B1 có đơn xin tách thửa 357 thành 2 thửa:

+ Thửa 2201 diện tích 6.705 m^2

+ Thửa 2202, diện tích 4.898 m^2

Ngày 16/4/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà B1 hai thửa đất số 2201, 2202. Ngày 28/4/2010 ông Đ thực hiện nhận chuyển nhượng từ bà B1 thửa 2201 diện tích 6.705 m^2 được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2010.

Ngày 15/5/2012 ông Đ xin tách thửa 2201 thành hai thửa là: Thửa 2229 diện tích 892 m^2, thửa 2230 diện tích 5.813m^2. Ngày 05/6/2012 ông Đ thực hiện thủ tục tặng cho bà Nguyễn Thị S thửa số 2230, diện tích 5.813 m^2. Ngày 01/6/2012 ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng thửa 2229 diện tích 892m^2 cho ông Nguyễn Văn T1 bà bà Nguyễn Thị B.

Bà Phạm Thị B1 không có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Đ. Do lúc đó bà B1 mất năng lực hành vi dân sự không có người đại diện, không có giấy khám sức khỏe, không có xác nhận của những thành viên trong hộ, chuyển nhượng đất bà C cũng không hay biết.

Nay bà Trương Thị C và ông Dư Thành D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S và có đơn yêu cầu phản tố:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2010 giữa hộ bà Phạm Thị B1 với ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất 2201, diện tích 6.705m^2.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ ngày 11/5/2012 đối với thửa 2201, diện tích 6.705m^2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2012 giữa ông Nguyễn Văn Đ với hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất 2229, diện tích 892m^2, loại đất LUK, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ ngày 31/5/2012 đối với thửa 2230, diện tích 5.813m^2.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị B ngày 07/6/2012 đối với thửa 2229, diện tích 892m^2.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất 2230, diện tích 5.813m^2, loại đất LUK, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S đối với thửa 2230, diện tích 5.813m^2.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị C thuộc thửa đất 2230, diện tích 5.813m^2, và thửa đất số 2229, diện tích 892m^2, cùng loại đất LUK, cùng tờ bản đồ số 4 và cùng tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Theo lời khai của bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn T1 như sau:

Vào năm 2012 ông T1, bà B có nhu cầu cất nhà ở thấy gần bà B1 treo bảng bán đất nên bà B mới vào nhà bà B1 hỏi mua thì bà B1, bà C trả lời đất của bà S không phải của bà, bà đã bán cho bà S rồi. Lúc đó bà không biết bà S là ai cả nên ra về. Khoảng vài ngày sau thì con trai của bà C xuống nhà bà B kêu lên gặp bà S tại nhà bà B1. Bà B và bà S nói qua lại thì hai bên thỏa thuận là ông T1, bà B có nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà S thửa đất 2229, diện tích 892m^2, loại đất LUK, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh giá 261.000.000 đồng.

Sau khi bà B, ông T1 chuyển nhượng thì cất nhà kiên cố ở cho đến nay. Việc chuyển nhượng này bà B1 và bà C đều biết không có ai tranh chấp. Nay bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2229, diện tích 892m^2 là ông T1 và bà B không đồng ý.

Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C tại công văn số 3189/UBND-NC ngày 07/11/2018:

- Theo tư liệu đo đạc năm 1983: Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 380, diện tích 4.000m^2, loại đất 1L do Quang Tô H1 kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê ruộng đất. Thuộc một phần thửa đất số 381, diện tích 21.100m^2, loại đất 1L do Trương Văn T2 kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê và Sổ Đăng ký ruộng đất.

- Theo tư liệu đo đạc năm 1996: Thửa đất số 357, tờ bản đồ số 4, diện tích 11.603m^2, loại đất LUK do Phạm Thị B2 kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê đất và đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phạm Thị B1 ngày 01/7/1997.

Quá trình biến động quyền sử dụng đất:

Ngày 16/4/2010, thửa đất số 357, tờ bản đồ số 4 được tách ra thành thửa đất số 2201, diện tích 6.705m^2, loại đất LUK và thửa đất số 2202, diện tích 4.898m^2, loại đất LUK, cùng tờ bản đồ số 4 và đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phạm Thị B1.

Ngày 11/5/2010, thửa đất số 2202, tờ bản đồ số 4 đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ba Trương Thị C do nhận tặng cho từ bà Phạm Thị B1.

Ngày 11/5/2010, thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 4 đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ do nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị B1.

Ngày 31/5/2010, thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 4 được tách ra thành thửa đất số 2229, diện tích 892m^2- loại đất LUK và thửa đất số 2230, diện tích 5.813m^2 loại đất LUK, cùng tờ bản đồ số 4 và được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ.

Ngày 07/6/2012, thửa đất số 2229, tờ bản đồ số 4 đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận chuyển nhượng trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị B do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ.

Ngày 12/6/2012, thửa đất số 2230, tờ bản đồ số 4 đã được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận tặng cho trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S do nhận tặng cho từ ông Nguyễn Văn Đ.

Việc kê khai trên Sổ Mục kê ở các tài liệu đo đạc năm 1983, năm 1996 đối với thửa đất số 357, tờ bản đồ số 4 có thay đổi chủ thê kê khai, đăng ký qua các thời kỳ là do tài liệu này chỉ ghi nhận trong quá trình đo đạc hiện trạng sử dụng đất. Theo hồ sơ địa chính được lập năm 1983 và 1996 lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không có văn bản, giấy tờ thể hiện sự chuyển giao quyền sử dụng đất giữa các chủ thể

Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phạm Thị B1 đối với thửa đất số 357, tờ bản đồ số 4, diện tích 11.603 m^2, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh dựa trên cơ sở Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của Phạm Thị B1, ý kiến xét cấp của Hội đồng đăng ký ruộng đất xã H và biên bản ghi chi tiết quá trình xét duyệt của hội đồng là đúng quy định pháp luật đất đai.

Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.705m^2, đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh do nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị B1 trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (được Ủy ban nhân dân xã H ngày 28/4/2010, số chứng thực 60, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD) là đúng quy định pháp luật đất đai.

Việc Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận tặng cho trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2230, tờ bản đồ số 4 cho bà Nguyễn Thị S do nhận tặng cho từ ông Nguyễn Văn Đ trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (được Ủy ban nhân dân xã H ngày 05/6/2012, số chứng thực 80, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD) là đúng quy định pháp luật đất đai.

Việc Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận chuyển nhượng trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2229, tờ bản đồ số 4 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị B3 do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đ trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật đất đai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; 147; 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng điều 203 Luật đất đai

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị C.

Buộc bà Trương Thị C và ông Dư T3 Dùng trả lại cho bà Nguyễn Thị S thửa số 2230, diện tích 5.813 m^2, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, chi phí thẩm định, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/01/2025 bà Trương Thị C kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Đ, chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn Văn T1. Công nhận thửa số 2230, diện tích 5.813 m^2 và thửa đất số 2229 diện tích 892 m^2 cho bà Trương Thị C.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà Nguyễn Thị S: Nguồn gốc đất tranh chấp thửa đất số 357 là của bà B1 và ông C1. ông C1 chết , năm 1996 bà B1 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/4/2010, bà B1 tách thửa đất số 357 thành thửa đất số 2201, diện tích 6.705m^2, loại đất LUK và thửa đất số 2202, diện tích 4.898m^2, loại đất LUK bà B1 cho bà C thửa số 2202, thửa 2201 chuyển nhượng cho ông Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ tách ra 892m^2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T1. Còn lại ông Đ tặng cho bà S. Nên diện tích 5.813 m^2 không còn di sản thừa kế và cũng không phải là tài sản chung của hộ gia đình. Sau khi phân chia đất không có ai khiếu nại hay tranh chấp. Căn cứ án lệ số 24 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị C giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của bà Trương Thị C không có căn cứ để chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Bà Trương Thị C phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trương Thị C còn trong hạn luật định nên được chấp nhận. Việc vắng mặt của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc kháng cáo của bà Trương Thị C nên căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của bà Trương Thị C yêu cầu không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C.

Cụ Trương Văn C1 và cụ Phạm Thị B1 không có con chung, hai cụ có nhận 03 người là Trương Công Đ1 (hy sinh năm 1971), Trương Thị C, Trương Văn T4 (bỏ địa phương đi từ năm 1979 không biết địa chỉ) làm con nuôi. Ông Nguyễn Văn Đ là cháu của bà Phạm Thị B1.

Nguyên đơn và bị đơn khai thống nhất thửa đất số 357, tờ bản đồ số 4, diện tích 11.603m^2, loại đất LUK do Phạm Thị B1 kê khai, đăng ký trên Sổ Mục kê đất và đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phạm Thị B1 ngày 01/7/1997 là của ông bà chết để lại cho bà Phạm Thị B1 và ông Trương Văn C1. Đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét ý kiến của bà Trương Thị C cho rằng thửa đất số 357, tờ bản đồ số 4, diện tích 11.603m^2 được tách ra thành thửa đất số 2201, diện tích 6.705m^2, loại đất LUK và thửa đất số 2202, diện tích 4.898m^2, loại đất LUK, cùng tờ bản đồ số 4 và đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phạm Thị B1 là tài sản chung của hộ gia đình, bà là thành viên của hộ gia đình nhưng việc bà B1 chuyển nhượng thửa đất số 2201, diện tích 6.705m^2 cho ông Nguyễn Văn Đ ngày 11/5/2010 không được sự đồng ý của bà là không hợp pháp.

Theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: *Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Cha, mẹ hoặc một thành viên khác đã thành niên có thể là chủ hộ. Chủ hộ có thể uỷ quyền cho thành viên khác đã thành niên làm đại diện của hộ trong quan hệ dân sự. Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình.*

Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định*: Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thoả thuận là tài sản chung của hộ. Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình cũng là tài sản chung của hộ.*

Quyền sử dụng các thửa đất đang tranh chấp bà Trương Thị C không cùng tạo lập mà do cụ B1 được cha mẹ để lại. Cụ B1 là chủ hộ nên được quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình.

Mặt khác, song song với việc cụ B1 chuyển nhượng thửa đất đất số 2201, diện tích 6.705m^2 cho ông Nguyễn Văn Đ thì cụ B1 cũng làm thủ tục tặng cho thửa đất số 2202, diện tích 4.898m^2 cho bà Trương Thị C.

Việc phân chia đất của cụ B1 có tình huống tương tự như án lệ số 24/2018 AL việc phân chia đất của cụ B1 không ảnh hưởng đến quyền thừa kế của bà C. Việc tặng cho đất đã được thực hiện trên thực tế và đã được điều chỉnh trên sổ sách giấy tờ về đất đai. Sau khi cụ B1 chết thì bà C mới phát sinh tranh chấp nên thửa đất số 2230 không còn là di sản thừa kế của cụ C1 và cũng không phải là tài sản chung của hộ gia đình cụ B1 và bà C.

[4] Xét ý kiến của người đại diện bà Trương Thị C cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ, cụ B1 không còn minh mẫn mất năng lực hành vi dân sự, nhưng ông H là người đại diện của bà C không đưa ra được chứng cứ pháp lý chứng minh cụ B1 bị hạn chế năng lực hành vi khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Mặt khác. theo lời khai của ông Nguyễn Văn L1 là người chứng thực hợp đồng (BL167) khi ông ký hồ sơ có mặt cụ B1 tại Ủy ban nhân dân xã. Hợp đồng chuyển nhượng đất là đúng trình tự, thủ tục.

Bên nguyên đơn có cung cấp giấy chứng nhận sức khỏe của cụ Phạm Thị B1 do Trung tâm giám định y khoa thuộc Sở Y khám ngày 01/10/2012 cụ B1 tỉnh táo tiếp xúc tốt đủ sức khỏe lập di chúc. Giấy giám định này lập sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng 05 tháng điều đó xác định khi chuyển nhượng đất cụ B1 còn minh mẫn đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch dân sự.

Mặt khác, ông Trương Văn L2 là bà con chú bác với bà C khai cụ B1 đã chuyển nhượng đất cho ông Đ nhưng ông Đ không canh tác mà cho bà C thuê lại được 2 năm, cụ B1 chết thì bà C không đong lúa và xảy ra tranh chấp đến nay. Bà S có đưa ra hai người là Lê Thị C2 và Lê Thị H2 biết việc bà C thuê đất của ông Đ. Tại Bút lục số 165, ngày 06/12/2024 ông Trương Văn L2 đến Tòa án huyện Châu Thành trình báo là bà C đến nhà ông yêu cầu sửa lời khai tại Tòa là bà B1 không có bán đất cho bà S ông không đồng ý nên trình báo cho Tòa án biết.

[5] Ngày 19/3/2024 bà Trương Thị C có làm tờ cam kết trả lại đất cho bà S được Ủy ban nhân dân xã H. Ông H2 cho rằng do bà C bị bà S và chính quyền địa phương ép buộc tuy nhiên qua xác minh lời khai của ông Trương Văn L2 (BL 164), Ông Nguyễn Văn T5 (BL166), ông Lê Văn B4 (BL 168) và lời khai của bà Trương Thị Cẩm H3 cán bộ tư pháp (BL 164), Ông Nguyễn Thanh T6 - Quyền chủ tịch xã H (BL 170) cùng khai bà C ký tên trước mặt cán bộ tiếp nhận hồ sơ không bị ép buộc. Bà C có lời khai do ông H3 là người đại diện của bà không đồng ý việc rút đơn phản tố nên mọi việc bà để ông H3 quyết định.

Ủy ban nhân dân huyện C cũng có ý kiến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất đang tranh chấp là đúng quy định pháp luật (BL 129)

Từ đó các chứng cứ cứ nêu trên đủ cơ sở xác định cụ Phạm Thị B1 đã chuyển nhượng thửa đất 2201 diện tích 6.705m^2 cho ông Nguyễn Văn Đ. Bà C kháng cáo yêu cầu hủy đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị B1 và ông Nguyễn Văn Đ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trương Thị C yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2012 giữa ông Nguyễn Văn Đ với hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất 2229, diện tích 892m^2.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị B ngày 07/6/2012 đối với thửa 2229, diện tích 892m^2.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất 2230, diện tích 5.813m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S.

Như nhận định trên việc chuyển nhượng đất giữa cụ B1 và ông Đ là hợp pháp nên ông Đ có quyền chuyển nhượng cho ông T1, bà B và tặng cho bà S. Việc bà C yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho của ông Nguyễn Văn Đ là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của vị đại diện kiểm sát là phù hợp với các tình tiết của vụ án nên được chấp nhận.

[8] Về chi phí thẩm định và án phí dân sự: Yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trương Thị C không được chấp nhận nên bà phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 147 khoản 1 điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 236, Điều 237 Luật đất đai năm 2024;

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 yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị C.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn phản tố của bà Trương Thị C yêu cầu về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2010 giữa hộ bà Phạm Thị B1 với ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất 2201, diện tích 6.705m^2.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ ngày 11/5/2012 đối với thửa 2201, diện tích 6.705m^2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2012 giữa ông Nguyễn Văn Đ với hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất 2229, diện tích 892m^2, loại đất LUK, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ ngày 31/5/2012 đối với thửa 2230, diện tích 5.813m^2.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị B ngày 07/6/2012 đối với thửa 2229, diện tích 892m^2.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất 2230, diện tích 5.813m^2, loại đất LUK, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S đối với thửa 2230, diện tích 5.813m^2.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị C thuộc thửa đất 2230, diện tích 5.813m^2, và thửa đất số 2229, diện tích 892m^2, cùng loại đất LUK, cùng tờ bản đồ số 4 và cùng tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Buộc bà Trương Thị C, ông Dư Thành D, Dư Phong D1, Dư Yến N1 giao trả cho bà Nguyễn Thị S thửa số 2230, diện tích 5.813 m^2, loại đất LUK tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ở ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp L, xã H, tỉnh Vĩnh Long).

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Trương Thị C phải chịu 300.000 đồng. Bà C đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009824 ngày 16/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành nên cấn trừ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 10- Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 10- Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung