

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **696/2025/DS-PT**

Ngày: 23- 12- 2025

V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Tám

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Tòa phúc thẩm tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Đoàn- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 32/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc “*tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2025/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là TAND tỉnh Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 972/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2025; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1957. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (Nay là xã VL, tỉnh CM)

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Việt Q**, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Phường N, thành phố BL, tỉnh BL (Nay là phường VT, tỉnh CM (văn bản ủy quyền ngày 25/4/2024) (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị Tuyết N1**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp TTA, thị trấn HB, huyện HB, tỉnh BL. (nay là xã HB, tỉnh CM)

Đại diện theo ủy quyền của bà Tuyết N1: Ông **Huỳnh Đăng K**, sinh năm 1984.
(Có mặt)

Địa chỉ: Số X, đường TH, Phường B, thành phố BL, tỉnh BL. (Nay là phường BL, tỉnh CM)

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

3.1. Ông **Phan Văn Đ**, sinh năm 1946.

Địa chỉ: khóm BT, phường NM, thành phố BL, tỉnh BL. (Nay là phường HT, tỉnh CM)

3.2. Chị **Phan Thanh T**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (nay là xã VL, tỉnh CM).

3.3. Chị Phan Thanh T, sinh năm 1970. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (nay là xã VL, tỉnh CM)

3.4. Chị **Phan Thanh V**, sinh năm 1974. (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm BT, phường NM, thành phố BL, tỉnh BL. (Nay là phường HT, tỉnh CM)

3.5. Chị **Phan Thanh T1**, sinh năm 1976. (Có mặt)

Địa chỉ: khóm BT, phường NM, thành phố BL, tỉnh BL. (Nay là phường HT, tỉnh CM)

3.6. Anh **Phan Quốc C**, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm BT, phường NM, thành phố BL, tỉnh BL. (Nay là phường HT, tỉnh CM)

3.7. Anh **Phan Quốc K**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Khóm BT, phường NM, thành phố BL, tỉnh BL (Nay là phường HT, tỉnh CM). Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL (Vắng mặt)

3.8. Bà **Trần Thị Đ1**, sinh năm 1957. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (Nay là xã VL, tỉnh CM)

3.9. Chị **Lê Thanh T2**, sinh năm 1974. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (nay là xã VL, tỉnh CM)

3.10. Chị **Lê Thanh K1**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (nay là xã VL, tỉnh CM)

3.11. Anh **Lê Văn V**, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (nay là xã VL, tỉnh CM)

3.12. Ông **Lê Văn C1**, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (nay là xã VL, tỉnh CM)

3.13. Chị **Lê Kim N2**, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (nay là xã VL, tỉnh CM)

3.14. Anh **Lê Quốc T3**, sinh năm 1992. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (nay là xã VL, tỉnh CM)

- 3.15. Bà **Lê Thị B1**, sinh năm 1964. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (nay là xã VL, tỉnh CM)
- 3.16. Ông **Lê Văn D**, sinh năm 1966. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (nay là xã VL, tỉnh CM)
- 3.17. Ông **Lê Thanh L**, sinh năm 1973. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp CD, thị trấn CH, huyện VL, tỉnh BL. (nay là xã VL, tỉnh CM)
- 3.18. Ông **Trần Văn Q**, sinh năm 1959. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp BHN, xã LT, huyện VL, tỉnh BL. (Nay là xã HB, tỉnh CM)
- 3.19. Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1969. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp BHN, xã LT, huyện VL, tỉnh BL. (Nay là xã HB, tỉnh CM)
- 3.20. Ông **Huỳnh Đăng K2**, sinh năm 1984. (Có mặt)
Địa chỉ: đường TH, Phường B, thành phố BL, tỉnh BL. (Nay là phường BL, tỉnh CM)
- 3.21. Ông **Trần Sanh P**, sinh năm 1987. Địa chỉ: đường LTR, ấp CP, thị trấn HB, huyện HB, tỉnh BL (Nay là xã HB, tỉnh CM). Chỗ ở hiện nay: Đường số S, ấp S2, xã XM, huyện CM, tỉnh ĐN. (Nay là xã CM, tỉnh ĐN) (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P:

1. Ông **Phan Thanh H1**, sinh năm 1967; (Có mặt)
2. Ông **Nguyễn Minh T4**, sinh năm 1967; (Có mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: Số MS, đường NQ, phường AD, TP HCM

3.22. Ủy ban nhân dân huyện VL, tỉnh BL. (Vắng mặt)

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã HB, tỉnh CM.

3.23. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh BL. Trụ sở: đường LD, Phường M, thành phố BL, tỉnh BL. (Vắng mặt)

Do có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Sanh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 12/10/2023 (bút lục 16) và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:***

Nguồn gốc đất đang tranh chấp với bà Lê Thị Tuyết N1 là của cha mẹ ông là cụ Lê Minh T5 và cụ Lê Thị B2 khai phá vào khoảng trước năm 1945, diện tích khoảng hơn 4.000m² tọa lạc tại ấp BHN, xã LT, huyện VL, tỉnh BL. Do có chỗ ở khác, nên cha mẹ ông không cất nhà ở mà sử dụng để trồng cây ngăn ngày. Đến khoảng trước năm 2000, cha mẹ ông đã lớn tuổi, các anh em trong gia đình có công việc riêng nên không sử dụng trồng trọt nữa mà cho ông Trần Văn Q mượn để trồng cây ngăn ngày (hoa màu). Trong lúc ông Q sử dụng đất đã đăng ký, kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đã mượn của cụ T5 và có ý định chiếm luôn phần đất này, nên cha mẹ ông yêu cầu ông và anh ông là ông Lê Văn H2 đến gặp ông Q để đòi lại đất, ông Q đồng ý và giao trả đất cho gia đình cụ T5. Sau đó, gia đình cụ T5 cho ông Nguyễn Văn L1 (là người giáp ranh) mượn để trồng cây hoa màu.

Khi ông Q trả đất, ông Q tự ý thương lượng với ông H2 chỉ trả lại diện tích khoảng 2.000m² cho ông H2, ông H2 cho con gái là bà N1 đứng tên giấy chứng nhận. Phần diện tích đất còn lại ông H2 cho ông Q quản lý, sử dụng (ông đang khởi kiện ông Q trong vụ án khác).

Phần đất ông Q trả lại cho gia đình ông, nhưng ông H2 tự ý cho bà N1 đứng tên quyền sử dụng đất và hiện nay đã chuyển nhượng lại cho người khác. Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với ông Nguyễn Sanh P vào năm 2017; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 843185 và số BA 843186 cùng do UBND huyện VL, tỉnh BL cấp cho bà Lê Thị Tuyết N1 qua đo đạc thực tế diện tích đất 1.635,8m² thuộc thửa 6, tờ bản đồ số 19 (thửa 81, 2078 tờ số 5 cũ)(ông Trần Sanh P được điều chỉnh biên độ nhận chuyển nhượng ngày 08/8/2017) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 226296 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp ông Trần Văn Q ngày 16/6/2022 đối với diện tích 635,2m² tại một phần thửa số 5, tờ bản đồ số 19. Công nhận diện tích đất 2.271m² thuộc một phần thửa đất số 5 và thửa số 6 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp BHN, xã LT, huyện VL, tỉnh BL cho những người thừa kế hàng thứ nhất của cụ T5, cụ B2. Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận diện tích 33,9m² cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ T5, cụ B2.

*** Theo bà Lê Thị Tuyết N1 là bị đơn trình bày:**

Nguồn gốc đất tranh chấp nguyên đơn khởi kiện là của ông, bà nội bà N1 là cụ Lê Minh T5 (đã chết năm 2018) và cụ Lê Thị B2 (đã chết năm 2017). Trước đây, cụ T5, cụ B2 cho ông Q mượn để trồng rẫy, năm 2010 ông Q có trả cho ông, bà nội bà N1, và ngay sau đó ông, bà nội bà N1 tặng cho phần đất này cho cha bà N1 là ông Lê Văn H2 (việc tặng cho chỉ bằng lời nói, không có làm giấy tờ). Sau đó, ông H2 tặng cho bà N1 phần đất này tại thửa 81, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.165m² và thửa 2078, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.261,4m², bà N1 đã được Ủy ban nhân dân huyện VL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 843185 và số BA 843186 cùng ngày 21/01/2010. Diện tích đất còn lại do ông Q đứng tên và sử dụng, hiện ông đang tranh chấp với ông Q. Phần đất đang tranh chấp với ông, hiện bà N1 đã chuyển nhượng cho ông Trần Sanh P vào năm 2017, với giá 500.000.000 đồng và đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông P nên bà N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Theo ông Lê Văn C1, bà Lê Thị B1, ông Lê Thanh L, ông Lê Văn D, bà Phan Thanh T1, ông Phan Văn Đ, bà Phan Thanh T, bà Phan Thanh T3, ông Phan Quốc C2, bà Phan Thanh V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H.

*** Theo bà Lê Thanh T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:** Thống nhất với ý kiến trình bày của bà Lê Thị Tuyết N1, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H.

*** Theo ông Trần Sanh P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Ông P nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Tuyết N1 02 thửa đất số 81 và 2078, tờ bản đồ số 5 với giá 492.000.000 đồng, thực tế hợp đồng chuyển nhượng thể hiện

bao nhiêu tiền ông P không nhớ do thời gian qua lâu. Ông P đã giao đủ số tiền 492.000.000 đồng cho bà N1. Ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H vì phần đất trên ông P đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà N1. Trước đây, ông có yêu cầu nếu có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, ông P yêu cầu bà N1 trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đất là 492.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 18%/năm kể từ ngày 01/02/2017 (ngày vợ chồng bà N1 nhận số tiền 492.000.000 đồng của ông P) cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án, nay ông rút lại yêu cầu này. Ông P bổ sung yêu cầu độc lập là yêu cầu được quyền trực tiếp sử dụng đất.

*** Theo ông Trần Văn Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Nguồn gốc đất hiện ông đang tranh chấp với bà N1 là của cụ Lê Minh T5 (tên thường gọi là Trần Văn T5, là cha ruột của ông Lê Văn H và cũng là ông nội bà Lê Thị Tuyết N1) cho ông Q mượn sử dụng từ năm 1999, đến khoảng năm 2010, ông Lê Văn H2 đòi lại đất nên ông Q trả lại đất cho ông H2 (ông Q nghe ông H2 nói lại là cụ T5 đã tặng cho phần đất này cho ông H2) nên ông Q trả lại đất cho ông H2, ông H2 cho bà N1 đứng tên quyền sử dụng đất. Ông Q không xác định được diện tích đất đã mượn của cụ T5 do không có đo đạc, khi ông Q trả lại cho ông H2 là trả hết diện tích đất đã mượn trước đây. Khi trả lại đất có mời địa chính xã LT đến đo đạc, chứng kiến và dùng trụ xi măng cam ranh. Khi đó, gia đình ông H không có ai ngăn cản ông Q trả lại đất cho ông H2. Vị trí ranh đất mà ông Q chỉ để Tòa án đo đạc thực tế đúng với vị trí ranh đất mà ông Q trả lại cho ông H2. Bản vẽ đất tranh chấp có diện tích 635,2m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q tại một phần thửa 5, Tờ bản đồ số 19 thì ông Q đồng ý điều chỉnh lại Giấy chứng nhận để đúng với diện tích đất ngoài thực tế giao trả cho gia đình ông H2 trước đây. Những tài sản trên đất ông Q đồng ý tháo dỡ di dời nếu ông , bà N1 có yêu cầu và không có yêu cầu bồi thường.

Tại bản án số 19/2025/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 9, khoản 14 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 100, khoản 2 Điều 106, khoản 1 Điều 170, khoản 3 Điều 192, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 33,9m² (thứ 2), có vị trí, Tờ bản đồ như sau:

- Hướng Đông giáp kênh Trà Khứa, có chiều dài 16,80m.

- Hướng Tây giáp đường bê tông, có chiều dài 9,03m + 7,64m.
- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp thứ (4), có chiều dài 2,14m.
- Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp giữa ông và ông Trần Văn Q, có chiều dài 2,18m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2023, ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh BL, bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất đang tranh chấp ngày 11/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh BL).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H về việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 843185 và số BA 843186 cùng do UBND huyện VL, tỉnh BL cấp cho bà Lê Thị Tuyết N1, qua đo đạc thực tế diện tích đất 1.635,8m² thuộc thửa 6, tờ bản đồ số 19 (thửa 81, 2078 tờ số 5 cũ) (ông Trần Sanh P được điều chỉnh biên động nhận chuyển nhượng ngày 08/8/2017) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 226296 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp ông Trần Văn Q ngày 16/6/2022 đối với diện tích 635,2m² tại một phần thửa số 5, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp BHN, xã LT, huyện VL, tỉnh BL.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H về tranh chấp quyền sử dụng đất. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.271m², thuộc thửa số 6, tờ bản đồ 19 (một phần thửa 81, một phần thửa 2078 tờ bản đồ 5 cũ), một phần thửa số 5 tờ bản đồ 19, đất tọa lạc tại ấp BHN, xã LT, huyện VL, tỉnh BL cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lê Minh T5 và cụ Lê Thị B2. Đất có vị trí, Tứ cận như sau:

* Phần đất tranh chấp thứ (1):

- Hướng Đông giáp đường bê tông, có chiều dài 9,41m + 7,13m.
- Hướng Tây giáp đất bà Dương Thị C4, có chiều dài 13,77m.
- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp thứ (3), có chiều dài 40,83m.
- Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp giữa ông H2 và ông Trần Văn Q, có chiều dài 43,51m.

Diện tích: 635,2m² thuộc một phần thửa 5, tờ số 19 do ông Trần Văn Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Phần đất tranh chấp thứ (3):

- Hướng Đông giáp đường bê tông, có chiều dài 23,54m + 13,63m + 5,59m.
- Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn H4, bà Dương Thị C5, có chiều dài 32,74m + 9,04m.
- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn B3, có chiều dài 31,74m.
- Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp thứ (1), có chiều dài 40,83m.

Diện tích: 1.524,2m², thuộc thửa số 6, tờ bản đồ 19 (một phần thửa 81, một phần thửa 2078 tờ bản đồ 5 cũ) do bà Lê Thị Tuyết N1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 08/8/2017, ông Trần Sanh P nhận chuyển nhượng toàn bộ).

* Phần đất tranh chấp thứ (4):

- Hướng Đông giáp kênh Trà Khứa, có chiều dài 22,34m + 15,10m + 5,09m.
- Hướng Tây giáp đường bê tông, có chiều dài 0,32m + 22,79m + 13,96m + 5,73m.
- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn B3, có chiều dài 4,36m.
- Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp thứ (2), có chiều dài 2,14m.

Diện tích: 111,6m² thuộc thửa số 6, tờ bản đồ 19 (một phần thửa 81, một phần thửa 2078 tờ bản đồ 5 cũ) do bà Lê Thị Tuyết N1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 08/8/2017, ông Trần Sanh P nhận chuyển nhượng toàn bộ).

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp (1), (3), (4) có 06 cây tràm bông vàng của ông Nguyễn Văn L; 01 bàn thờ ông Thiên, 01 cái miếu, 01 trụ đá của ông Trần Văn Q; 01 cây bình bát tự mọc.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2023, ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu, Bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất đang tranh chấp ngày 11/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh BL).

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ T5, cụ B2 được quyền đăng ký, kê khai đối với các phần diện tích đất được công nhận quyền sử dụng như trên.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Sanh P về việc yêu cầu nguyên đơn ông Lê Văn H giao trả diện tích đất tranh chấp 2.271m², thuộc thửa số 6, tờ bản đồ 19 (một phần thửa 81, một phần thửa 2078 tờ bản đồ 5 cũ), một phần thửa số 5 tờ bản đồ 19, đất tọa lạc tại ấp BHN, xã LT, huyện VL, tỉnh BL.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2023, ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu, bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất đang tranh chấp ngày 11/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh BL).

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Sanh P về việc yêu cầu bà Lê Thị Tuyết N1, ông Huỳnh Đăng K hoàn trả 492.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi hai triệu đồng) và lãi suất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn kháng cáo, bà N1 và ông P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, cụ thể:

- Bà N1 đề nghị sửa án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý đối với nội dung án sơ thẩm tuyên về việc ông phải giao trả đất và hủy giấy chứng nhận QSD đất của ông.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của bà N1 và người đại diện hợp pháp của ông P sửa đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

Trong phần tranh tụng, các bên đương sự trình bày:

Đại diện theo ủy quyền của bà N1 trình bày: Nguyên đơn và ông L cho rằng ông L là người sử dụng đất tại thời điểm bà N1 làm thủ tục sang tên nhưng khi bà N1 đo đạc đất thì không thấy ông L phản đối. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc đất. Đề nghị hủy án để giải quyết lại.

Đại diện của ông P trình bày: Ông P mua đất của bà N1 ngay tình. Đề nghị xem xét lại nguồn gốc đất vì ông T5, bà B2 không kê khai đăng ký đất, không có chứng cứ về nguồn gốc đất. Đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

Người đại diện của ông H trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông T5, bà B2 cho ông Q mượn. Tuy nhiên không có sự đồng ý của các thừa kế của ông T5, bà B2 nhưng ông H2 lại yêu cầu ông Q chuyển nhượng đất cho bà N1 là vi phạm. Tại thời điểm ông Q làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N1 thì đất do ông L sử dụng, ông L được cụ T5, cụ B2 cho mượn. Bà N1 và ông P thực tế chưa bao giờ sử dụng đất nên việc bà N1 chuyển nhượng đất cho ông P là ngay tình.

Đại diện Viện công tố phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng, không vi phạm tố tụng.

Về nội dung kháng cáo của bà N1: Tất cả các bên đều xác nhận đất tranh chấp là của cụ T5 và cụ B2. Ông Q cho rằng ông H2 có nói với ông Q là cụ T5, cụ B2 cho ông H2 đất nhưng không có chứng cứ. Do đó, đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của các thừa kế của cụ T5, cụ B2, không phải của ông Q hay ông H2. Bà N1 kháng cáo yêu cầu hủy án là không có căn cứ.

Về kháng cáo của ông P: Ông P thừa nhận chưa sử dụng đất, bà N1 chưa sử dụng đất. Ông P không phải là người sản xuất nông nghiệp nhưng nhận chuyển nhượng đất trồng lúa là vi phạm, không ngay tình. Kháng cáo của ông P không có căn cứ.

Đề nghị bác kháng cáo của bà N1 và ông P; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]- Nguyên đơn ông cho rằng diện tích đất đang tranh chấp 2.271m² thuộc một phần thửa đất số 5 và thửa 6 cùng tờ bản đồ số 19, xã LT là di sản của cụ T5 và cụ B2 (Là cha mẹ nguyên đơn). Nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện như sau:

- Hủy 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số seri: BA 843815 và BA 843186 đứng tên bà N1, đã điều chỉnh biến động sang tên ông Trần Sanh P năm 2017.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số seri: CX 226296 cấp cho ông Q ngày 16/6/2022 đối với diện tích 635,2m².

- Công nhận quyền sử dụng diện tích 2.271m² thuộc một phần thửa đất số 5 và thửa 6 cùng tờ bản đồ số 19, xã LT cho những người thừa kế hàng thứ nhất của cụ T5 và cụ B2.

Cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P.

Bị đơn bà N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông P kháng cáo.

[2]- Xét kháng cáo của bà N1 và ông P thì thấy:

Các cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, lời thừa nhận của bị đơn, lời trình bày của các đương sự khác và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thì có căn cứ kết luận nguồn gốc diện tích 2.271m² thuộc một phần thửa đất số 5 và thửa 6 cùng tờ bản đồ số 19, xã LT là của cụ Lê Minh T5 và Lê Thị B2 (là cha mẹ của ông H, ông H2) khai phá, sử dụng trước năm 1975. Năm 1999 cụ T5, cụ B2 cho ông Q mượn đất canh tác trồng cây ngắn ngày. Ông Q tự ý đăng ký, kê khai diện tích đất này và xin cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Q.

Đến năm 2010, các con của cụ T5, cụ B2 đòi đất lại, ông Q chỉ nghe ông H2 nói ông H2 đã được cha mẹ cho diện tích đất này, nên ông Q mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho con ông H2 là bà Lê Thị Tuyết N1 theo yêu cầu của ông H2 (bút lục 230-231).

Bà N1 cho rằng cụ T5, cụ B2 đã cho ông H2 diện tích 2.271m² thuộc một phần thửa đất số 5 và thửa 6 cùng tờ bản đồ số 19, xã LT ngay khi ông Q trả đất nhưng bà N1 không có chứng cứ chứng minh. Sau khi bà N1 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích đất này ngày 21/01/2010 bà N1 cũng không sử dụng đất. Năm 2017 bà N1 chuyển nhượng diện tích đất này cho ông P. Tuy nhiên ông P cũng không sử dụng đất. Thực tế diện tích đất này do ông L (là người có đất giáp ranh được cụ T5 cho mượn đất) sử dụng. Do đó, không có căn cứ kết luận cụ T5 và Cụ B2 cho ông H2 đất.

Như vậy, diện tích 2.271m² thuộc một phần thửa đất số 5 và thửa 6 cùng tờ bản đồ số 19, xã LT là di sản của cụ T5 và Cụ B2 chưa chia, Nay thuộc quyền sử dụng đất của các thừa kế của 2 cụ. Việc ông Q chuyển nhượng đất cho bà N1 và bà N1 chuyển nhượng đất cho ông P là trái pháp luật. Ông P biết bà N1 không phải là người trực tiếp sử dụng đất, ông P không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng lại nhận chuyển nhượng đất lúa của bà N1 nên ông P ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.271m² đất lúa với bà N1 không thuộc trường hợp giao dịch với người thứ 3 ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự, vi phạm khoản 3 Điều 191 Luật đất đai 2013.

Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P; công nhận cho các thừa kế của cụ B2, cụ T5 được quyền sử dụng diện tích 2.271m² thuộc một phần thửa đất số 5 và thửa 6 cùng tờ bản đồ số 19, xã LT là có căn cứ pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N1 với ông P do các bên bà N1 và ông P không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu, ông P không yêu cầu bà N1 trả lại tiền chuyển nhượng đất trong vụ án này nên các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định.

Vì vậy, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà N1 và ông P; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[3]- Án phí phúc thẩm: Bà N1 và ông P phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết N1 và ông Trần Sanh P; giữ nguyên quyết định của án số 19/2025/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là TAND tỉnh Cà Mau) như sau:

Căn cứ Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; khoản 1 Điều 100, khoản 2 Điều 106, khoản 1 Điều 170, khoản 3 Điều 191, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 33,9m² (thứ 2), có vị trí, Tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp kênh Trà Khứa, có chiều dài 16,80m.
- Hướng Tây giáp đường bê tông, có chiều dài 9,03m + 7,64m.
- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp thứ (4), có chiều dài 2,14m.
- Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp giữa ông H và ông Trần Văn Q, có chiều dài 2,18m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2023, ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh BL, bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất đang tranh chấp ngày 11/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh BL- kèm theo bản án).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H.

Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 843185 và số BA 843186 cùng do UBND huyện VL, tỉnh BL cấp cho bà Lê Thị Tuyết N1 qua đo đạc thực tế diện tích đất 1.635,8m² thuộc thửa 6, tờ bản đồ số 19 (thửa 81, 2078 tờ số 5 cũ) (ông Trần Sanh P được điều chỉnh biến động nhận chuyển nhượng ngày 08/8/2017) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 226296 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BL cấp ông Trần Văn Q ngày 16/6/2022 đối với diện tích 635,2m² tại một phần thửa số 5, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp BHN, xã LT, huyện VL, tỉnh BL.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.271m², thuộc thửa số 6, tờ bản đồ 19 (một phần thửa 81, một phần thửa 2078 tờ bản đồ 5 cũ), một phần thửa số 5 tờ bản đồ 19, đất tọa lạc tại ấp BHN, xã LT, huyện VL, tỉnh BL cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lê Minh T5 và cụ Lê Thị B2. Đất có vị trí, Tứ cạnh như sau:

* Phần đất tranh chấp thứ (1):

- Hướng Đông giáp đường bê tông, có chiều dài 9,41m + 7,13m.
- Hướng Tây giáp đất bà Dương Thị C4, có chiều dài 13,77m.
- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp thứ (3), có chiều dài 40,83m.
- Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp giữa ông H và ông Trần Văn Q, có chiều dài 43,51m.

Diện tích: 635,2m² thuộc một phần thửa 5, tờ số 19 do ông Trần Văn Q đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Phần đất tranh chấp thứ (3):

- Hướng Đông giáp đường bê tông, có chiều dài 23,54m + 13,63m + 5,59m.

- Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn H3, bà Dương Thị C4, có chiều dài 32,74m + 9,04m.

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn B3, có chiều dài 31,74m.

- Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp thứ (1), có chiều dài 40,83m.

Diện tích: 1.524,2m², thuộc thửa số 6, tờ bản đồ 19 (một phần thửa 81, một phần thửa 2078 tờ bản đồ 5 cũ) do bà Lê Thị Tuyết N1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 08/8/2017, ông Trần Sanh P nhận chuyển nhượng toàn bộ).

* Phần đất tranh chấp thứ (4):

- Hướng Đông giáp kênh Trà Khứa, có chiều dài 22,34m + 15,10m + 5,09m.

- Hướng Tây giáp đường bê tông, có chiều dài 0,32m + 22,79m + 13,96m + 5,73m.

- Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn B3, có chiều dài 4,36m.

- Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp thứ (2), có chiều dài 2,14m.

Diện tích: 111,6m² thuộc thửa số 6, tờ bản đồ 19 (một phần thửa 81, một phần thửa 2078 tờ bản đồ 5 cũ) do bà Lê Thị Tuyết N1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 08/8/2017, ông Trần Sanh P nhận chuyển nhượng toàn bộ).

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp (1), (3), (4) có 06 cây tràm bông vàng của ông Nguyễn Văn L; 01 bàn thờ ông Thiên, 01 cái miếu, 01 trụ đá của ông Trần Văn Q; 01 cây bình bát tự mọc.

(Vị trí, kích thước, diện tích đất xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2023, ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh Bạc Liêu, Bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất đang tranh chấp ngày 11/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh BL- kèm theo bản án).

Hàng thừa kế thứ nhất của cụ T5, cụ B2 được quyền đăng ký kê khai đối với các phần diện tích đất được công nhận quyền sử dụng như trên.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Sanh P về việc yêu cầu nguyên đơn ông Lê Văn H giao trả diện tích đất tranh chấp 2.271m², thuộc thửa số 6, tờ bản đồ 19 (một phần thửa 81, một phần thửa 2078 tờ bản đồ 5 cũ), một phần thửa số 5 tờ bản đồ 19, đất tọa lạc tại ấp BHN, xã LT, huyện VL, tỉnh BL.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2023, ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện VL, tỉnh BL, bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất đang tranh chấp ngày 11/9/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh BL).

5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Sanh P về việc yêu cầu bà Lê Thị Tuyết N1, ông Huỳnh Đăng K hoàn trả 492.000.000 đồng (Bốn trăm chín mươi hai triệu đồng) và lãi suất.

6. Về chi phí tố tụng:

Bà Lê Thị Tuyết N1 phải chịu 4.872.983 đồng (Bốn triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn chín trăm tám mươi ba đồng). Ông H đã nộp tạm ứng 4.872.983 đồng (Bốn triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn chín trăm tám mươi ba đồng). Buộc bà Lê Thị Tuyết N1 hoàn lại cho ông Lê Văn H số tiền 4.872.983 đồng (Bốn triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn chín trăm tám mươi ba đồng).

Ông Trần Sanh P phải chịu 4.872.983 đồng (Bốn triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn chín trăm tám mươi ba đồng).

7. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Tuyết N1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Trần Sanh P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí ông P nộp theo Biên lai thu số 0000647 ngày 07/01/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu; hoàn lại cho ông Trần Sanh P 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0004227 ngày 16/8/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu

- Án phí phúc thẩm: Ông P, bà N1 mỗi người phải chịu 300.000đ. được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do bà N1 và ông P mỗi người đã nộp 300.000đ theo các biên lai thu tiền số 0000781 ngày 14/5/2025 và số 0000765 ngày 05/5/2025 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (nay là tỉnh Cà Mau).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND TP.Hồ Chí Minh ;
- VKSND TP.Hồ Chí Minh ;
- THADS TP.Hồ Chí Minh ;
- Bị cáo
- Công an địa phương (nơi bị cáo cư trú)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- ĐHV).

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Hùng