

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 320/2025/DS-PT

Ngày: 17 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP 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 Đức Minh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Dương Anh Văn

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1024/2024/TLPT-DS ngày 16/12/2024 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 857/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị P, sinh năm 1949 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, AV DES LOMBARS 10000 TROYES FRANCE.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số A, đường T, khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thị H, Văn phòng Luật sư Trương Thị H, Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Bà Phan Như Ý, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường Q, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

1/ Ông Lâm Văn Đ, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số C, đường L, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

2/ Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số B, đường Q, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (Có mặt)

3/ Ủy ban nhân dân Thành phố C, tỉnh Cà Mau;

Địa chỉ: Đường N, khóm A, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị P và lời trình bày người đại diện là ông Phan Hoàng B thể hiện:* Vợ chồng cụ Trần T1, sinh năm 1890, chết năm 1963 và cụ Phạm Thị M, sinh năm 1898, chết năm 1978. Cụ T1 và cụ M có ba người con chung là Trần Thị G, Trần Thị H1 và Trần Thị P. Cụ T1, cụ M tạo lập được phần đất diện tích 1.371m² trong đó có 300m² thổ cư, còn lại là đất vườn, tọa lạc tại số B, đường Q, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Cụ T1, cụ M không làm thủ tục để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi hai cụ chết không để lại di chúc. Ngày 22 tháng 8 năm 2014, bà H1, bà P, bà G thỏa thuận miệng về việc phân chia diện tích 1.371m² thành ba phần, theo đó, bà G được chia 573m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lâm Văn Đ đứng tên vì thời điểm này bà G chưa có quốc tịch Việt Nam. Bà P được nhận 352m² (trong đó có 120m² đất thổ cư), phần còn lại là của bà H1. Do vào thời điểm năm 2014, bà P không có quốc tịch Việt Nam nên không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao cho bà H1 tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Đến năm 2018, bà P có quốc tịch Việt Nam nên yêu cầu bà H1 cắt quyền sử dụng đất, trả lại bà Phương diện T2 352m² để bà P làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Sau đó, bà H1 đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích đất cho con gái là bà Phan Như Ý. Vì vậy, bà P khởi kiện yêu cầu bà Phan Như Ý trả lại diện tích 352m² (theo đo đạc thực tế diện tích là 336,1m²) đất tọa lạc tại số B, đường Q, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phan Như Ý đứng tên để bà P làm thủ tục đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với quyền sử dụng đất do bà Ý

đứng tên. Bà P yêu cầu được nhận diện tích là 336m², đất tọa lạc tại số B, đường Q, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phan Như Ý là bà Quách Ngọc L trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là cụ Phạm Thị M nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Văn S vào năm 1975, khi chuyển nhượng có hợp đồng bằng giấy tay, có chứng thực của Ủy ban. Phần đất gồm 15 công đất ruộng, 03 công đất vườn tọa lạc tại số B, đường Q, khóm E, phường E, thành phố C. Sau khi nhận đất, cụ M cùng bà Trần Thị H1 (mẹ bà Ý) về sinh sống và canh tác trên đất. Cùng năm 1975, cụ M đã tặng cho bà P 08 công đất ruộng, tặng cho bà H1 07 công đất ruộng và 03 công đất vườn còn lại. Đối với bà G do đi nước ngoài nên cụ M không tặng cho đất.

Đến năm 1978, cụ M chết, không để lại di chúc. Đến năm 1979 bà H1 kết hôn với ông Phan Văn X và cùng nhau tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất được tặng cho. Đến năm 2002, bà H1, ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Phạm Văn X1, bà Trần Thị H1 với diện tích 12.772,6m². Quá trình quản lý, sử dụng ông X1, bà H1 đã chuyển nhượng cho nhiều người và có một phần diện tích bị nhà nước thu hồi làm lộ, diện tích còn lại là 1.371m². Đến năm 2007, ông X1 qua đời không để lại di chúc nên gia đình thỏa thuận để bà H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 21 tháng 11 năm 2011, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG195129 diện tích 1.371m². Đến ngày 22 tháng 8 năm 2014, bà H1 chuyển nhượng cho bà G diện tích 573m² với giá 70 triệu đồng do ông Lâm Văn Đ đứng tên dùm bà G. Bà H1 còn lại 798m², đến ngày 05 tháng 7 năm 2018, bà H1 tặng cho con gái là bà Ý toàn bộ diện tích 798m², sau đó bà Ý cùng chồng là ông Nguyễn Ngọc T quản lý sử dụng đến nay. Trên đất có căn nhà kiên cố, hàng rào và một số cây trồng. Đến năm 2020 bà H1 chết.

Đối với 08 công đất của bà P được cụ M tặng cho, trước khi đi nước ngoài bà P đã chuyển nhượng cho ông Nguơn Văn S1 05 công, còn lại 03 công bị Nhà nước thu hồi. Nay bà P khởi kiện yêu cầu bà Ý trả 352m² tọa lạc tại số B, đường Q, khóm E, phường E, thành phố C bà Ý không đồng ý. Vì không có việc thỏa thuận chia thừa kế như nguyên đơn trình bày.

** Ông Nguyễn Ngọc T trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của đại diện bị đơn.

** Ông Lâm Văn Đ trình bày:* Ông có đứng tên dùm phần đất của bà G, còn việc vì sao bà H1 giao đất cho bà G là chuyện của người lớn ông không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa

án nhân dân tỉnh Cà Mau đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị P về việc yêu cầu bà Phan Như Ý giao trả phần đất diện tích 352m² (theo đo đạc thực tế là 336m²), đất tọa lạc tại số B, đường Q, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 7/11/2024, nguyên đơn bà Trần Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Trần Thị P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Trương Thị H thống nhất trình bày: phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Phan Như Ý và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Về nội dung, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xác định bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị P trong hạn, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Phạm Thị M nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Văn S vào năm 1975, khi chuyển nhượng có hợp đồng bằng giấy tay, có chứng thực của Ủy ban; phần đất gồm có 15 công đất ruộng và 03 công đất vườn tọa lạc tại số B, đường Q, khóm E, phường E, thành phố C.

Bị đơn cho rằng bà P được tặng cho 08 công đất ruộng, còn bà H1 được tặng cho 07 công đất ruộng và 03 công đất vườn, do bà P đi nước ngoài nên đã chuyển nhượng cho ông S1 05 công, còn lại 03 công do nhà nước tịch thu. Tại phiên tòa, người đại diện của bà P thừa nhận bà P có được cụ M tặng cho đất ruộng, sau khi nhận đất thì bà P có canh tác trên đất một thời gian, sau đó bà P đi nước ngoài nên phần đất được tặng cho không còn, lý do không còn phần đất thì người đại diện không nắm được. Do đó, có căn cứ để xác định, cụ M đã tặng cho toàn bộ phần đất ruộng cho bà P và bà H1, điều này là thực tế và được các đương sự thừa nhận.

[2.2] Đối với diện tích 03 công đất vườn, các đương sự không thống nhất được về diện tích được tặng cho, cụ thể: Nguyên đơn cho rằng đất vườn chưa được cụ M phân chia, đến năm 2012 thì bà H1, bà P và bà G họp thống nhất phân chia phần đất do mẹ để lại cho bà H1, bà P và bà G, cụ thể bà G được nhận 573m², bà P được nhận 352m², phần đất còn lại giao cho bà H1. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định việc họp thống nhất chia đất vào năm 2012 chỉ thể hiện bằng lời nói không lập thành văn bản, tuy nhiên, các bên đã thực hiện trên thực tế đó là bà H1 đã tách sổ cho bà G vào năm 2014, có ông Đ và ông Trương Chí M1 biết sự việc.

Tại hồ sơ thể hiện Giấy xác nhận đề ngày 01/3/2020 có chữ ký ghi tên Trương Chí M1. Nội dung đơn thể hiện ông M1 có đi cùng ông Đ, bà P để tách quyền sử dụng đất cho bà G và ông M1 biết việc thỏa thuận phân chia đất giữa bà H1, bà G, bà P. Giấy xác nhận của ông Trương Chí M1 là bản phô tô, không có công chứng, chứng thực. Người đại diện của nguyên đơn cũng không biết được mối quan hệ giữa ông M1 và các đương sự như thế nào để biết được sự việc này, hơn nữa không biết ông M1 hiện nay cư trú tại đâu để Tòa án xác minh. Do đó, Giấy xác nhận có ký tên Trương Chí M1 không đủ cơ sở để làm chứng cứ chứng minh.

Hơn nữa, ông Đ cũng thừa nhận chỉ đứng tên thay cho bà G, lý do bà G được giao đất thì ông Đ không biết; đối với việc tách sổ, cắt đất cho bà G do ông Đ đứng tên thay thể hiện bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, giá chuyển nhượng là 70.000.000 đồng. Việc giá chuyển nhượng đất thấp hơn giá thị trường được đại diện bị đơn xác định là do tình nghĩa chị em. Như vậy, ngoài lời trình bày thì nguyên đơn không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì chứng minh có việc thỏa thuận phân chia đất vào năm 2012, bị đơn cũng không thừa nhận có việc thỏa thuận này.

[2.3] Xét quá trình quản lý, sử dụng đất: Qua xem xét toàn bộ hồ sơ, thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ bà Trần Thị H1 và ông Phan Văn X, có biên bản xác minh và đề nghị của cơ quan chức năng thể hiện nguồn gốc đất là cha mẹ cho vào năm 1976, bà H1 cũng đã có giấy

xác nhận có đóng thuế đất đầy đủ với Nhà nước. Vào năm 2002, ông Phan Văn X và bà Trần Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất ruộng đã được tặng cho và phần đất vườn 03 công. Tổng diện tích bà H1 ông X quản lý và được cấp giấy chứng nhận là 12.772,6m². Trong quá trình quản lý sử dụng, bà H1 ông X đã chuyển nhượng cho nhiều người và bị nhà nước thu hồi một phần, tổng diện tích còn lại là 1.371m². Đến năm 2007, ông X chết, ngày 21/11/2011, bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.371m². Ngày 29/9/2014, bà H1 chuyển nhượng cho bà G diện tích 573m², với giá 70.000.000 VNĐ do ông Lâm Văn Đ đứng tên thay bà G; phần đất còn lại năm 2018 bà H1 làm hợp đồng tặng cho toàn bộ cho bà Ý. Vợ chồng bà Ý, ông T quản lý sử dụng đến nay.

Mặt khác, bà P có biết việc ông X, bà H1 kê khai, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến; quá trình bà H1, ông X quản lý, sử dụng đất thì các chị em của bà H1 là bà P, bà G cũng không có ý kiến gì. Khi cụ M chết từ năm 1978, các con của cụ cũng không ai yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất của cụ M để lại. Như vậy, bà H1 đã sử dụng đất ổn định, liên tục từ 1975 đến nay là hơn 40 năm, cũng đã thực hiện kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đối với Nhà nước. Từ đó chứng minh lời trình bày của bị đơn xác định phần đất tranh chấp đã được cụ M tặng cho bà H1 là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích đánh giá nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P là phù hợp. Do phần đất tranh chấp nằm trong một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị H1 đứng tên, bà H1 đã tặng cho lại con gái là Phan Như Ý. Nên nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Phan Như Ý đứng tên là không phù hợp, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Ý đứng tên không phải được cấp lần đầu nên yêu cầu của nguyên đơn chỉ liên quan đến việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên không phải điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp các tài liệu, chứng cứ gì mới ngoài những tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Chi phí tố tụng: Chi phí do đặc là 6.451.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 5.832.000 đồng, tổng số tiền là 12.283.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong.

[5] Án phí dân sự: do nguyên đơn bà Trần Thị P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được xem xét miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 100, 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị P về việc yêu cầu bà Phan Như Ý giao trả phần đất diện tích 352m² (theo đo đạc thực tế là 336m²), đất tọa lạc tại số B, đường Q, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Chi phí tố tụng: Bà Trần Thị P phải chịu số tiền 12.283.000 đồng (Trong đó, chi phí đo đạc là 6.451.000 đồng; chi phí thẩm định giá là 5.832.000 đồng), bà P đã nộp và thanh toán xong.

3. Án phí dân sự: Bà Trần Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm và miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục THADS Cà Mau;
- ND (3);
- BD (1);
- NLQ (3);

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

- Lưu (10) 18b (Án TPQ).

Nguyễn Đắc Minh