

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 212/2026/DS-PT

Ngày: 29 - 01 - 2026

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thương

Ông Hoàng Trí Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 26 đến ngày 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở A) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 970/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về việc: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6124/2025/QĐ-PT ngày 16/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 19684/2025/QĐ-PT ngày 30/10/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 21201/2025/QĐ-PT ngày 25/11/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 23059/2025/QĐ-PT ngày 19/12/2025; Thông báo v/v thay đổi thời gian mở phiên tòa số 23581/2025/TB-TA ngày 29/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim N, sinh năm 1959; Địa chỉ: Q, tổ G, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Hoàng Đức T, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số A đường H, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường R, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn K, sinh năm 1961 và bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số C, đường C, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

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

3.1. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1922 (chết ngày 29/7/2024); Địa chỉ cư trú cuối cùng: Tổ E, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1 (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trừ ông Trần Văn T2 và bà Trần Thị Ngọc L), gồm:

3.1.1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1954; Địa chỉ: Q, tổ C, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

3.1.2. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1948; Địa chỉ: K, tổ B, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.1.3. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1955; Địa chỉ: Q, tổ G, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Là người mất năng lực hành vi dân sự).

Người đại diện theo pháp luật của ông T2: Bà Lê Thị Kim N, sinh năm 1959; Địa chỉ: Q, tổ G, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

3.1.4. Bà Trần Thị Ngọc T4, sinh năm 1959; Địa chỉ: Q, tổ G, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

3.1.5. Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt).

3.1.6. Ông Trần Quang Đ, sinh năm 1986; Địa chỉ: Hẻm C đường P, xã P, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.1.7. Bà Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1984 Địa chỉ: Hẻm C đường P, xã P, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.1.8. Ông Trần Quốc H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số F, tổ G, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3.2. Bà Hồ Thị T5, sinh năm 1965; Địa chỉ: Hẻm C đường P, xã P, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.3. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

3.4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu); Địa chỉ: Số D, H, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mạch Văn L2, chức vụ: Trưởng Phòng Kinh tế xã L. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số D tổ A, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Kim N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị Kim N là vợ của ông Trần Văn T2, mẹ ông T2 là bà Trần Thị T1 được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1998 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, diện tích 3090,6m² tại xã P, huyện H, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nguồn gốc đất do cha, mẹ ông T2 là ông Trần Văn K1 và bà Trần Thị T1 khai phá năm 1970.

Sau khi ông K1 chết, khoảng năm 1998 bà T1 có bàn bạc với các con và thống nhất phân chia đất thành 10 lô, mỗi lô có diện tích ngang 6m x dài 50m (300m²) cụ thể gồm những người được chia đất như sau: Ông K1, bà T1 và 8 người con gồm: ông Trần Văn S, bà Trần Thị T3, ông Trần Văn T2, bà Trần Thị Ngọc T4, bà Trần Thị Ngọc L, ông Trần Văn T6 (chết khi còn nhỏ), bà Trần Thị Tuyết M (chết khi còn nhỏ) và ông Trần Văn T7. Phần đất chia cho người đã chết được giao lại cho bà T1 quản lý, sử dụng. Việc chia đất chỉ nói miệng, không lập biên bản, giấy tờ gì. Tham gia cuộc họp có ông S, ông T2, chồng bà T3 (ông Trần Văn V đã chết) và ông Trần Thanh H1 địa chính xã P để phân chia đất của bà T1, bà T1 không tham gia, bà để cho các con trai tự quyết định.

Bốn (04) lô đất của: Ông K1, bà T1, ông T6 và bà M hiện nay bà L nhận luôn, tổng cộng bà L đã nhận được 05 lô đất, mục đích để bà L nuôi mẹ, làm gỗ chập, hương khói sau này.

Phần đất gia đình bà được chia có vị trí như sau: Tính từ đường Tỉnh lộ 44A đi vào, phần đất đầu tiên là đất ông S, tiếp theo là đất bà T3, đến đất ông T2, đất bà T4, đất ông T7 và đất bà L. Sau khi được chia đất, các anh em có mời địa chính đo đạc. Khi nào ai muốn tách thửa thì đo đủ 6m ngang và dài hết đất. Thời điểm chia đất, vợ chồng bà chưa có điều kiện kinh tế, một phần lo làm ăn

và tin tưởng anh em trong gia đình nên vợ chồng bà chưa làm thủ tục tách thửa sang tên và cắm ranh mốc ngoài thực địa đối với lô đất được chia.

Đến nay, khi vợ chồng bà cần làm thủ tục tách thửa, sang tên đối với phần đất được mẹ chồng cho thì bà L không đồng ý, không chịu giao đất cho vợ chồng bà và cho rằng thời điểm chia đất đã được ông T2 cho lại đất nhưng bà L không cung cấp được giấy tờ chứng minh.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/1999 giữa bà Trần Thị T1 với bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K (có xác nhận của Phòng địa chính nông nghiệp huyện L ngày 02/11/2001) đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418436 do UBND huyện L (nay là huyện L) cấp ngày 06/11/2012 cho bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Yêu cầu bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K trả lại cho ông Trần Văn T2 lô đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L theo Mảnh trích đo địa chính ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là huyện L).

- Yêu cầu bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K phải làm thủ tục tách thửa đối với diện tích 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62 nêu trên cho ông Trần Văn T2.

Trường hợp phần diện tích 292,9m² không đủ điều kiện tách thửa thì yêu cầu bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T2 theo giá của Hội đồng định giá đã định ngày 17/4/2024.

Tại phiên tòa sơ thẩm, do bị đơn không đồng ý thỏa thuận thanh toán giá trị lô đất trên cho ông T2 nên bà N thay đổi một phần nội dung khởi kiện:

Từ yêu cầu: Trường hợp phần diện tích 292,9m² không đủ điều kiện tách thửa thì yêu cầu bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn T2 theo giá của Hội đồng định giá đã định ngày 17/4/2024.

Thay đổi thành yêu cầu công nhận diện tích đất 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L cho ông Trần Văn T2 được đồng sử dụng chung với bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418436 do UBND huyện L cấp ngày 06/11/2012.

Bà N đồng ý với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản. Đồng ý với phần trình bày của bà L về hàng thừa kế của bà T1. Không yêu cầu giải quyết về tài sản trên đất tranh chấp, không yêu cầu chia di sản của cha mẹ; không tranh

chấp hay yêu cầu giải quyết đối với các phần đất mà các anh chị em đã nhận, làm thủ tục sang tên và chuyển nhượng cho người khác.

Đối với ý kiến của bà L cho rằng bà N nợ tiền của bà L 35.000.000 đồng tương đương 7 cây vàng 24K nhưng bà N không trả và đã cầm trữ vào tiền đất là không đúng. Bà đã trả cho bà L, hiện chỉ còn nợ 17.000.000 đồng nhưng nhiều lần trả tiền nhưng bà L không chịu nhận. Trường hợp các bên có tranh chấp số tiền nợ trên thì yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

* Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Cha mẹ bà L tên Trần Văn K1, sinh năm 1919 (chết năm 1987) và mẹ tên Trần Thị T1, sinh năm 1922 (chết năm 2024). Ông K1 và bà T1 có 08 người con chung: Bà Trần Thị T3, sinh năm 1948; Ông Trần Văn S, sinh năm 1954; Ông Trần Văn T2, sinh năm 1955; Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1964; Bà Trần Thị Ngọc T4, sinh năm 1959; Bà Trần Thị Tuyết M (đã chết khi còn nhỏ); Ông Trần Văn T6 (đã chết khi còn nhỏ) và ông Trần Văn T7, sinh năm 1957 (chết năm 2021). Ngoài ra ông K1 và bà T1 không có con riêng, con nuôi nào khác.

Nguồn gốc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, diện tích 3090,6m² tại xã P, huyện L là của bà Trần Thị T1 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1998. Thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà T1, chỉ có bà L và bà T1 quản lý, sử dụng thửa đất trên, các anh chị em khác đã lập gia đình và ở riêng.

Sau khi ông K1 chết, khoảng năm 1989 bà T1 có họp gia đình để chia đất cho các con, mỗi người 300m² (ngang 6m x dài 50m), nhưng mấy năm sau (khoảng năm 1998) mới phân chia để làm thủ tục tách thửa. Tham gia cuộc họp gồm có vợ chồng ông S, chồng bà T3 (ông Trần Văn V đã chết), ông T2, ông T7, bà T4, bà L và ông K. Tại cuộc họp đã thống nhất chia đất như sau: Chia cho ông S, ông T2, bà T4, ông T7, bà T3, bà L mỗi người 300m², phần đất còn lại bà T1 nói cho bà L do bà L là người nuôi bà T1.

Cũng tại cuộc họp, ông T2 tuyên bố cho lại bà L lô đất được mẹ cho, có sự chứng kiến của anh chị em trong gia đình tham gia cuộc họp vì bà L đang ở và nuôi mẹ. Đến năm 2001 bà L được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 diện tích 1.897,3m² tại xã P, huyện L.

Năm 2012 bà L làm hồ sơ tách thửa đất số 62 thành thửa số 734 và thửa số 62. Trong đó, thửa số 734 bà L đã chuyển nhượng cho một người cháu. Còn lại thửa số 62 diện tích 1.696,9m² bà L và ông K đang quản lý, sử dụng. Trên thửa đất 62 có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 200m², phần còn lại là đất trống.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà L trả lại lô đất có diện tích đo đạc thực tế 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L cho ông Trần Văn T2 thì vợ chồng bà không đồng ý trả lại lô đất. Vì đất đã được mẹ và các anh chị em thỏa thuận phân chia xong, tại cuộc họp gia đình ông T2 tuyên bố cho bà L lô đất này. Quá trình cấp giấy chứng nhận cho bà L, ông T2

và bà N không có ý kiến gì. Bà L là người quản lý sử dụng ổn định đất từ trước đến nay. Hiện lô đất cũng không đủ điều kiện để tách thửa.

Đối với việc trước đây khoảng năm 2003 bà N có vay của bà L số tiền 35.000.000 đồng tương đương 7 cây vàng 24K. Bà N không chịu trả và nói cần trừ tiền nợ vào lô đất của ông T2, thời điểm đó 300m² đất tương đương 5 cây vàng 24K, coi như hai bên đã giải quyết xong, không ai có tranh chấp gì nữa. Số tiền bà N cho rằng còn nợ bà, bà không yêu cầu bà N trả lại.

Vợ chồng bà đồng ý với kết quả đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định, định giá lại. Hiện trạng đất vợ chồng bà đã tháo dỡ tài sản.

* Quá trình tham gia tố tụng, ông Trần Văn S trình bày:

Sau giải phóng năm 1975 cha mẹ ông tên Trần Văn K1 và Trần Thị T1 vừa khai phá và mua của người khác được 01 miếng đất tọa lạc tại xã P, huyện L, đất có diện tích ngang 60m x dài 50m.

Sau khi ông K1 chết. Khoảng năm 1998, bà T1 họp gia đình để phân chia đất cho các con. Tham gia cuộc họp có vợ chồng ông, ông T2, bà T4, ông T7, vợ chồng bà L, chồng bà T3 (ông Trần Văn V đã chết). Tại cuộc họp bà T1 chia cho mỗi người con diện tích ngang 6m dài 50m (tổng cộng 1.800m²). Phần đất còn lại 1.200m² bà T1 nói cho bà L để bà nuôi dưỡng mẹ già và hương khói giỗ chạp. Hình thức nhận đất là theo bốc thăm. Đối với phần đất của bà T3, bà T3 đã bán lại cho ông. Đối với phần đất ông T2, cũng tại cuộc họp ông T2 tuyên bố cho lại bà L do bà L có công nuôi mẹ, mặc dù không có làm giấy tờ cho đất nhưng có mặt của những người anh em trong gia đình chứng kiến. Thời điểm đó ông T2 làm ở cảng cá, có điều kiện kinh tế.

Sau khi có thỏa thuận trên thì những người được cho đất tiến hành làm thủ tục tách thửa và sang tên. Đối với phần đất của ông, của bà T3 bán lại cho ông, ông cũng đã tách thửa sang tên cho con. Đối với phần đất của ông T2, bà L đã nhập vào phần đất của bà L và đã được cấp sổ đỏ từ năm 2001.

Từ năm 1998 đến năm 2020 không có xảy ra tranh chấp gì. Vài năm trở lại đây bà N làm đơn khởi kiện đòi lại đất và có nghe nói bà N còn nợ tiền hụi của bà L khoảng 35.000.000 đồng. Hai bên có nói chuyện trả nợ với nhau và thống nhất cần trừ vào phần đất của ông T2 đã cho bà L xong rồi.

Ông S thống nhất với bà L trình bày về hàng thừa kế của bà T1, không có ý kiến gì bổ sung.

* Quá trình tham gia tố tụng, bà Trần Thị Ngọc T4 trình bày:

Sau giải phóng năm 1975 cha mẹ bà tên Trần Văn K1 và Trần Thị T1 có khai phá được 01 miếng đất có diện tích ngang 60m x dài 50m tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau khi ông K1 chết, khoảng năm 1998, bà T1 có họp gia đình để phân chia đất cho các con. Tham gia cuộc họp có bà T1, chồng bà T3 (ông Trần Văn V đã chết), vợ chồng ông S, ông T2, ông T7, bà T4, vợ chồng bà L và ông K, có sự tham gia của ông H1 cán bộ địa chính xã. Tại cuộc họp gia

đình, bà T1 thống nhất chia cho mỗi người con (6 người con) diện tích 300m², ngang 6m dài 50m (tổng cộng 1.800m²). Phần đất còn lại 1.200m² bà T1 nói cho bà L do bà L đang nuôi dưỡng mẹ và lo hương khói giỗ chạp cho người đã khuất. Sau khi chia đất, cũng tại cuộc họp ông T2 tuyên bố cho bà L lô đất 300m² vì bà L có công chăm sóc mẹ. Hình thức nhận đất là bốc thăm. Phần đất của ông T7 và ông T2 đã nhập vào đất của bà L. Phần đất của bà được mẹ cho, bà đã nhận và bà cũng cho cháu tên Trần Quốc H2.

Bà có nghe nói bà N nợ tiền hụi của bà L. Sau đó, hai bên có thỏa thuận việc cản trở vào tiền đất, cụ thể thế nào thì bà cũng không rõ.

* Quá trình tham gia tố tụng, bà Trần Thị T3 trình bày:

Nguồn gốc đất là do bà T1 và ông K1 mua lại của người khác bằng giấy tay, đất chưa có giấy tờ chủ quyền. Bà không nhớ thời gian mua và diện tích cụ thể là bao nhiêu, lúc đó bà đã lập gia đình và ra ở riêng.

Khoảng năm 1998 (không nhớ ngày tháng) mẹ bà Trần Thị T1 đã họp gia đình để chia đất cho 6 người con (gồm có ông S, bà T8, ông T2, bà L, bà T4 và ông T7), mỗi người con được chia 300m² (ngang 6m, dài 50m). Cuộc họp có chồng bà tham gia và được chồng bà nói lại chứ bà không biết gì thêm vì bà không tham gia cuộc họp.

Sau khi họp gia đình xong, vợ chồng bà, ông S, ông T7 và bà T4 có mời cán bộ địa chính xuống đo đạc để tách thửa. Phần đất vợ chồng bà được chia đã nhận đất, đến năm 2015 bà bán lại cho con ông S. Phần đất của ông T7 cũng bán lại cho con ông S. Phần đất mẹ chia cho chỉ có bà L làm nhà ở, còn các phần đất khác đều để đất trống.

Bà có biết phần đất của ông T2 được chia nhưng chưa làm thủ tục đo đạc, tách thửa. Vì lúc đó ông T2 không có tiền. Bà có nghe bà N mượn tiền của bà L và bà N có lên nhà bà L để trả tiền nhưng bà L không nhận. Ngoài ra bà cũng không rõ sự việc thế nào. Do vậy, đến nay ông T2 và bà N vẫn chưa làm được thủ tục tách thửa, sang tên chủ quyền đất. Nay bà N khởi kiện yêu cầu bà L trả lại lô đất 300m² cho ông T2, bà mong muốn các bên hòa giải với nhau.

* Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T5 trình bày:

Bà và ông Trần Văn T7 là vợ chồng, có 3 người con chung tên Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1984; Trần Quang Đ, sinh năm 1986 và Trần Quốc H, sinh năm 1989. Ngoài ra bà và ông T7 không có con nuôi, con riêng nào khác.

Nguồn gốc đất tranh chấp bà được biết là do mẹ chồng tên Trần Thị T1 đứng tên, sau đó mẹ chồng bà phân chia đất cho các con, mỗi người con diện tích ngang 6m dài 50m, tổng cộng 300m² tại xã P, huyện L. Việc phân chia đất trên chồng bà tham gia chứ bà không tham gia nên không biết, sau này ông T7 có nói lại với bà về việc mẹ chia đất cho các con. Gia đình bà đã nhận đất và bán lại cho bà L tại thời điểm chia đất. Từ đó đến nay bà L quản lý sử dụng và làm thủ tục sang tên, gia đình bà không có tranh chấp gì cả. Bà đề nghị Tòa án giải

quyết theo quy định pháp luật, bà không có yêu cầu vì lô đất đã bán lại cho bà L nên không còn liên quan gì.

* Quá trình tham gia tố tụng, ông Trần Quang Đ và bà Trần Thị Mỹ L1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà nội tên Trần Thị T1 đứng tên, sau đó bà nội chia đất cho các con, trong đó có ông Trần Văn T7, mỗi người con 01 lô đất ngang 6m dài 50m (300m²) tại xã P, huyện L. Sau khi được chia đất, ông T7 bán lại cho bà Trần Thị Ngọc L cùng thời điểm đó. Việc phân chia đất trên ông bà không được tham gia, mà được cha mẹ nói lại, ngoài ra ông bà không biết gì thêm. Do ông T7 và bà T5 đã nhận đất và bán lại cho bà L nên gia đình không còn liên quan gì nữa và không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì.

* Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) trình bày:

Ngày 08/5/1998, bà Trần Thị T1 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, diện tích 3.090,6m², loại đất “TQ” (đất ở và đất trồng cây lâu năm) tại xã P (nay là xã P), huyện L. Nguồn gốc đất được UBND xã P xác nhận do khai phá năm 1972.

Ngày 10/10/1998, UBND xã P có Tờ trình số 04/TT/UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 12/10/1998, Phòng địa chính huyện L có Tờ trình số 67/TT.ĐC về việc đề nghị UBND Long Đất ký quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho xã P, trong đó có trường hợp hộ bà Trần Thị T1.

Ngày 15/10/1998, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1.033 hộ, trong đó hộ bà Trần Thị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 230126 ngày 15/10/1998 đối với thửa đất số 62, diện tích 3.090,6m² loại đất “TQ”, tờ bản đồ số 39, xã P (nay thuộc xã P).

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, bà T1 đã tách thửa và tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dương Quốc B, Trần Quốc H2, Trần Thị Ngọc T4, Trần Thị Ngọc L. Trong đó, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 32919 ngày 13/12/2001 cho hộ bà Trần Thị Ngọc L với diện tích 1.897,3m² (100m² ONT và 1.797,3m² CLN), thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã P xác nhận ngày 11/10/2001).

Ngày 04/9/2012, bà Trần Thị Ngọc L được UBND huyện cho phép chuyển mục đích sang đất ở với diện tích 40m² theo Quyết định số 3471/QĐ-UBND ngày 04/9/2012.

Ngày 06/11/2012, ông Đinh Văn K và bà Trần Thị Ngọc L được UBND huyện cho phép tách thửa đất số 62 diện tích 1.897,3m², tờ bản đồ số 39 thành 2 thửa: Thửa đất số 734, diện tích 200,4m², tờ bản đồ số 39, được cấp sang giấy

chứng nhận số BM 418435 ngày 06/11/2012 và thửa đất số 62, diện tích 1.696,9m², tờ bản đồ số 39, được cấp sang giấy chứng nhận số BM 418436 ngày 06/11/2012.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T1 và giải quyết các thủ tục đất đai sau khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận trong đó có thủ tục tách thửa cho ông K và bà L năm 2012 được thực hiện theo đúng quy định về đất đai tại thời điểm giải quyết hồ sơ. Do đó UBND huyện không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Lê Thị Kim N yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418436 do UBND huyện L (nay là huyện L) cấp ngày 06/11/2012 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.696,9m² tại xã P.

* Quá trình tham gia tố tụng, bà Bùi Thị C trình bày:

Bà thuê một phần đất của ông K và bà L và có làm 1 nhà tạm lợp tôn, vách tôn nền xi măng hiện phần đất này nằm trong phần diện tích đất tranh chấp để bán rau. Bà chỉ là người thuê đất, không có yêu cầu gì nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và đồng thời xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

* Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Trần Thanh H1 trình bày:

Ông không biết và không tham gia vào việc phân chia đất của gia đình bà T1. Sau này những người được bà T1 tặng cho đất thì mới ra Ủy ban nhân dân xã P để làm thủ tục thì ông có biết và làm thủ tục sang tên cho những người này. Ông không biết bà T1 cho các con đất, cũng không biết chia cho mấy người con, diện tích là bao nhiêu. Ông biết bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1998 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau đó bà T1 tặng cho con Trần Thị Ngọc L diện tích khoảng 1.800m² thuộc một phần thửa đất số 62. Từ thời điểm bà L và những người được bà T1 tặng cho đất không ai có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận và không có ai tranh chấp.

* Ông Trần Quốc H, đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng vắng mặt, không có ý kiến.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim N đối với bị đơn ông Đinh Văn K và bà Trần Thị Ngọc L về việc:

- Tuyên hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/1999 giữa bà Trần Thị T1 với bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K (có xác nhận của Phòng địa chính nông nghiệp huyện L ngày 02/11/2001) đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418436 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp ngày 06/11/2012 cho bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Yêu cầu bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K trả lại lô đất cho ông Trần Văn T2 có diện tích đo đạc thực tế 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L theo Mảnh trích đo địa chính ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (nay là huyện L).

- Yêu cầu bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K phải làm thủ tục tách thửa đối với diện tích 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Trần Văn T2.

- Yêu cầu công nhận diện tích 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Trần Văn T2 được đồng sử dụng chung với bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418436 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp ngày 06/11/2012.

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

* Ngày 26/5/2025 bà Lê Thị Kim N là nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim N.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Kim N trong thời hạn luật định, bảo đảm thủ tục nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về quyền khởi kiện: Bà Lê Thị Kim N là vợ của ông Trần Văn T2. Ông T2 là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định của Tòa án. Ngày 19/10/2022 bà Lê Thị Kim N đã đăng ký giám hộ cho ông T2 theo quy định. Căn cứ Điều 186, điểm b khoản 2 Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 57, 58 Bộ luật dân sự, bà Lê Thị Kim N là người đại diện theo pháp luật của ông T2 khởi kiện.

[1.4] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn T2 và yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất này cho ông T2, yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T1 với bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K và hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418436 do UBND huyện L cấp ngày 06/11/2012 đứng tên bị đơn ông K, bà L. Xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Cấp phúc thẩm chỉnh lý lại quan hệ tranh chấp cho phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Kim N1:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thể hiện:

Ngày 08/5/1998, bà Trần Thị T1 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 62, tờ bản đồ số 39, diện tích 3.090,6m², tại xã P, huyện L. Nguồn gốc đất theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T1 và bảng kê khai đất đai có xác nhận của UBND xã P là do khai phá 1972 (BL 80).

Ngày 12/01/1998, Phòng địa chính huyện L có Tờ trình số 67/TT.ĐC về việc đề nghị UBND huyện L ký quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho xã P, trong đó có trường hợp hộ bà Trần Thị T1.

Ngày 15/10/1998, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 230126 đối với thửa đất số 62, diện tích 3.090,6m², tờ bản đồ số 39, xã P, huyện L.

Theo xác nhận của Công an huyện L tại thời điểm ngày 10/8/1995 thì hộ bà Trần Thị T1 có 1 nhân khẩu là bà Trần Thị T1.

Ngày 13/12/2001, bà T1 chuyển nhượng diện tích đất 581,9m² cho ông Trần Quốc H2; chuyển nhượng 507,2m² đất cho ông Dương Quốc B, chuyển nhượng 304,2m² đất cho bà Trần Thị Ngọc T4 và chuyển nhượng 1897,3m² đất cho bà Trần Thị Ngọc L (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/1999, được UBND xã P xác nhận ngày 11/10/2001).

Ngày 06/11/2012, bà L làm thủ tục tách thửa đất số 62 thành thửa đất số 734 diện tích 200,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418435 do UBND huyện L cấp đứng tên ông K và bà L và thửa đất số 62 diện tích 1.696,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418436 do UBND huyện L cấp đứng tên ông K và bà L.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Như nhận định ở phần trên, nguồn gốc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, diện tích 3.090,6m², xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/5/1998 của bà Trần Thị T1 và bảng kê khai đất đai có xác nhận của UBND xã P là do khai phá năm 1972. Bà T1 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi ông Trần Văn K1 chết, bà T1 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 230126 ngày 15/10/1998.

Theo xác nhận của các đương sự thì ông Trần Văn K1, sinh năm 1919 (chết năm 1987) và bà Trần Thị T1, sinh năm 1922 (chết năm 2024) có 08 người con chung là: Bà Trần Thị T3, sinh năm 1948; Ông Trần Văn S, sinh năm 1954; Ông Trần Văn T2, sinh năm 1955; Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1964; Bà Trần Thị Ngọc T4, sinh năm 1959; Bà Trần Thị Tuyết M (đã chết khi còn nhỏ); Ông Trần Văn T6 (đã chết khi còn nhỏ); Ông Trần Văn T7, sinh năm 1957 (chết năm 2021), ông T7 có vợ là bà Hồ Thị T5 và 03 người con là Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1984, Trần Quang Đ, sinh năm 1986 và Trần Quốc H, sinh năm 1989.

Theo sự thừa nhận của các đương sự: Khoảng năm 1998 sau khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 họp gia đình để phân chia thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho các con, mỗi người con được một lô đất có diện tích 300m² (ngang 6m x dài 50m), trong đó có phần của ông S, ông T5, ông T7, bà T3, bà L, bà T4, phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng của bà T1. Cuộc họp gia đình phân chia đất chỉ bằng lời nói, không lập văn bản và đều được các anh chị em trong gia đình thừa nhận. Ông S, bà T3, ông T7, bà L, bà T4 đã nhận đất và hoàn tất thủ tục sang tên.

Đối với phần đất của ông T5: Bị đơn bà L cho rằng tại thời điểm cho đất, ông T5 cho lại bà L vì bà L đang nuôi mẹ. Ông T5 do bà N1 đại diện không thừa nhận việc ông T5 cho bà L đất như bà L trình bày. Bà T3 xác nhận phần ông T5 được chia 300m² chưa làm thủ tục tách thửa vì lúc đó ông T5 chưa có tiền, bà T3 có nghe bà N1 nói bà N1 mượn tiền bà L nhưng bà N1 trả thì bà L không lấy, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà L và ông K trả lại lô đất cho ông T5 (BL 53, 178); Ông S và bà T4 trình bày ông T5 cho bà L đất, bà T4 xác nhận bà N1 chơi H3 và nợ bà L 50.000.000 đồng và nghe nói cản trở vào tiền đất nhưng không rõ (BL 57 và tại phiên tòa). Trình bày của bà T3, ông S và bà T4 có nội dung mâu thuẫn nhau và không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình nên không có căn cứ để xem xét. Bà L cho rằng khoảng năm 2003 bà N1 có vay của bà L số tiền 35.000.000 đồng tương đương 7 cây vàng 24k nhưng bà N1 không chịu trả và nói cản trở tiền nợ vào lô đất của ông T5, thời điểm đó 300m² đất tương đương 5 cây vàng 24K, coi như hai bên

đã giải quyết xong, không ai tranh chấp gì nữa. Bà N1 không thừa nhận việc cản trở tiền vay vào tiền đất như bà L trình bày. Như vậy, theo bà L thì sau thời điểm năm 2003 đã có sự cản trở tiền bà N1 vay bà L đối với giá trị lô đất của ông T5, điều đó thể hiện năm 1998 khi được chia đất ông T5 không cho bà L đất vì theo bà L thì sau đó có việc cản trở tiền vay vào tiền đất như bà L trình bày nêu trên. Ngoài ra, bà L không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh việc ông T5 cho bà L đất nên không có căn cứ chấp nhận trình bày của bà L.

Án sơ thẩm nhận định từ thời điểm chia đất đến khi ông T5 bị bệnh và bị Tòa án bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự năm 2022, ý chí của ông T5 cũng không yêu cầu đòi lại lô đất trên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 năm 1998, bà T1 cho bà L năm 2001 và cho ông K và bà L năm 2012, các anh chị em không ai tranh chấp, ý kiến gì, bà L và ông K là người đang quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, để từ đó án sơ thẩm cho rằng ông T5 đã cho bà L đất là không bảo đảm.

Ngoài ra, bà L khai năm 1998, anh chị em họp chia đất có ông H1 địa chính xã thời đó tham gia, việc ông T5 sau khi chia đất cho lại bà L có sự chứng kiến của ông H1. Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2024 ông H1 không thừa nhận tham gia vào cuộc họp chia đất của gia đình bà T1.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận cho ông T5 được quyền sử dụng diện tích đất 292,9m² thửa 62 tờ bản đồ số 39 tại xã P là có căn cứ. Tuy nhiên, theo Công văn số 467/CNVPĐK ngày 23/02/2024 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện L thì phần diện tích đất tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa, hiện đất đang do bị đơn sử dụng ổn định, nếu công nhận cho ông T5 sử dụng chung theo phần đối với diện tích đất này thì không thuận lợi cho các bên trong việc sử dụng đất và thi hành án. Do vậy, cần giao cho bị đơn quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp, buộc bị đơn có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông T5. Theo kết quả định giá thì giá trị đất 292,9m² thửa 62 tờ bản đồ số 39 tại xã P là 2.050.300.000 đồng.

Từ nhận định trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Đinh Văn K và bà Trần Thị Ngọc L được quyền sử dụng diện tích đất 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, xã P, huyện L (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Mảnh trích đo địa chính ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Ông Đinh Văn K và bà Trần Thị Ngọc L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn T2 số tiền 2.050.300.000 đồng giá trị diện tích đất 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, xã P, huyện L (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Mảnh trích đo địa chính ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Tuyên hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/1999 giữa bà Trần Thị T1 và bà Trần Thị Ngọc L, ông Đinh Văn K đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; T9 hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418436 do UBND huyện L cấp ngày 06/11/2012 cho bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn

K đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Yêu cầu bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K phải làm thủ tục tách thửa đối với diện tích 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Trần Văn T2; Trả lại cho ông Trần Văn T2 diện tích đất đo đạc thực tế 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L theo Mạnh trích đo địa chính ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

[3] Đối với số tiền bà N1 nợ bà L, theo bà L là 35.000.000 đồng do bà N1 không trả và hai bên thỏa thuận cần trừ vào tiền đất, còn theo bà N1 thì chỉ còn nợ bà L 17.000.000 đồng. Các bên không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình. Bà N1 và bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết số nợ trên nên không xem xét.

[4] Về chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản là 3.974.174 đồng: Bà Lê Thị Kim N tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K phải chịu 73.006.000 đồng đối với số tiền 2.050.300.000 đồng phải trả cho nguyên đơn, nhưng được miễn do là người cao tuổi.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Kim N không phải chịu (đã được miễn tạm ứng án phí).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kim N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 244, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật đất đai năm 1993; Điều 113 Luật đất đai năm 2003; các Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Luật đất đai 2024; Điều 231 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 216 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 209 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim N đối với bị đơn ông Đinh Văn K và bà Trần Thị Ngọc L.

Ông Đinh Văn K và bà Trần Thị Ngọc L được quyền sử dụng diện tích đất 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, xã P, huyện L (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Mạnh trích đo địa chính ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ông Đinh Văn K và bà Trần Thị Ngọc L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn T2 số tiền 2.050.300.000 đồng (hai tỷ không trăm năm mươi triệu ba trăm nghìn đồng) giá trị diện tích đất 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39, xã P, huyện L (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Mảnh trích đo địa chính ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim N đối với bị đơn ông Đinh Văn K và bà Trần Thị Ngọc L đối với các yêu cầu sau:

- Tuyên hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/1999 giữa bà Trần Thị T1 với bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K (có xác nhận của Phòng địa chính nông nghiệp huyện L ngày 02/11/2001) đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 418436 do Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp ngày 06/11/2012 cho bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Yêu cầu bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K phải làm thủ tục tách thửa đối với diện tích 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Trần Văn T2.

- Yêu cầu bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K trả lại lô đất cho ông Trần Văn T2 có diện tích đo đạc thực tế 292,9m² thuộc một phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 39 tại xã P, huyện L theo Mảnh trích đo địa chính ngày 02/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

3. Về chi phí tố tụng là 3.974.174 đồng (ba triệu chín trăm bảy mươi tư nghìn một trăm bảy mươi bốn đồng), bà Lê Thị Kim N tự nguyện chịu. Đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Ngọc L và ông Đinh Văn K phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Kim N không phải chịu (đã được miễn tạm ứng án phí).

6. Trường hợp Bản án 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 và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- THADS TP Hồ Chí Minh;
- TAND KV13, TP Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV13, TP Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Văn Tâm

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Thương Hoàng Trí Thức

Trương Văn Tâm

