

Bản án số: 864/2025/DS-PT

Ngày 12/12/2025

V/v tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Võ Ngọc Giàu

- **Các Thẩm phán:** Ông Võ Trung Hiếu

Ông Nguyễn Lê Huy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Kim Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 537/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1219/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Phạm Trí Đ, sinh năm 1962

Địa chỉ: Khu phố , xã T T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944

Địa chỉ: Số R G, phường M T, tỉnh Đồng Tháp).

Là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. Văn bản uỷ quyền ngày 12/02/2025.

* **Bị đơn:**

1. Cù Lý Thị S, sinh năm 1938.

Địa chỉ: Khu phố B T, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của cụ Lý Thị S: Ông Võ Văn S, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố B Q, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

Là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. Văn bản uỷ quyền ngày 06/12/2022.

2. Cụ Võ Văn T, sinh năm 1931 (chết ngày 19/6/2023).

Địa chỉ: Khu phố B Q, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T gồm:

2.1. Cụ Lý Thị S, sinh năm 1938.

Địa chỉ: Khu phố B T, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Bà Võ Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 23 Pinewood Crescent, Deer Park Melbourne Australia.

2.3. Bà Võ Thị L, sinh năm 1959.

Địa chỉ: 10278 Soprano Way Elk Grove 95757 Sacramento. California. USA.

2.4. Ông Võ Văn Q, sinh năm 1964.

2.5. Bà Võ Thị P, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Khu phố B T, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

2.6. Ông Võ Văn S, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố B Q, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

2.7. Bà Võ Thị Ngọc G, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Phường C L, tỉnh Đồng Tháp.

2.8. Bà Võ Thị Ngọc T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu phố B T, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà H, bà L, ông Q, bà P, bà G, bà T: Ông Võ Văn S, sinh năm 1968. (Văn bản uỷ quyền ngày 06/12/2022 và ngày 12/12/2022)

Địa chỉ: Khu phố B Q, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963

Địa chỉ: Khu phố , xã T T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Phạm Trí Đ, sinh năm 1962

Địa chỉ: Khu phố , xã T T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Võ Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 23 Pinewood Crescent, Deer Park Melbourne Australia.

3. Bà Võ Thị L, sinh năm 1959.

Địa chỉ: 10278 Soprano Way Elk Grove 95757 Sacramento. California. USA.

4. Ông Võ Văn Q, sinh năm 1964.

5. Bà Võ Thị P, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Khu phố B T, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Võ Văn S, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố B Q, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

7. Bà Võ Thị Ngọc G, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Phường C L, tỉnh Đồng Tháp.

8. Bà Võ Thị Ngọc T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khu phố B T, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà H, bà L, ông Q, bà P, bà G, bà T: Ông Võ Văn S, sinh năm 1968. (Văn bản ủy quyền ngày 06/12/2022 và ngày 12/12/2022)

Địa chỉ: Khu phố B Q, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

9. Ông Võ Văn S, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Khu phố B Q, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

10. Chị Võ Thị Quỳnh N, sinh năm 1996

Địa chỉ: Khu phố B Q, xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

11. Đại diện Ủy ban nhân dân xã B P, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Trí Đ.

Ông Đ, ông G và ông S có mặt tại phiên toà

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Phạm Trí Đ theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/8/2019, ngày 06/9/2023, các bản tự khai và các biên bản hòa giải tại Tòa án trình bày:*

Vào ngày 30/10/1984 ông có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn T, bà Lý Thị S 1.000m² đất thuộc thửa đất số 769, tờ bản đồ số 2, tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang với giá 45.000 đồng, biên nhận ông T ký tên nhận tiền, việc chuyển nhượng có làm văn bản là Đơn xin nhận đất cất nhà ở ngày 30/10/1984 được chính quyền ấp xác nhận ngày 31/10/1984 và Ủy ban nhân dân xã B P xác nhận ngày 03/11/1984, sau khi chuyển nhượng đất, ông T, bà S giao đất cho ông sử dụng cất nhà ở, ông đến Ủy ban nhân dân xã kê khai đất và Ủy ban nhân dân xã B P cấp giấy đất tạm thời ngày 11/12/1990 diện tích

đất 1.000m² có số thửa 769 (số thửa này do bà Lý Thị S đứng tên đăng ký kê khai trên sổ mục kê 299 vào năm 1984) trên đất chuyển nhượng ngoài việc cất nhà ở ông Đ còn trồng 33 cây dừa, 50 cây xoài, bà S khiếu nại về việc chuyển nhượng đất, ngày 13/9/1993 Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy ban hành Quyết định số 272 giao phần đất 1.000m² trong phần diện tích số thửa 1719, 1720 tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho bà Lý Thị S, là bị nhầm vì ông T, bà S tranh chấp với ông là thửa 769 (thửa mới 1718), căn cứ vào Quyết định số 272 ông T, bà S đã đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1718, 1724 và Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn T vào ngày 25/9/2002 là không đúng vì ngày 16/3/1994 Ủy ban nhân dân xã B P vẫn xác nhận thửa đất 1718 trên sổ bộ địa chính tên Phạm Trí Đ tên kê khai. Khi nhận được Quyết định số 272 ông có đơn khiếu nại Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang, theo văn bản số 4674 ngày 27/9/2010 trả lời do ông T, bà S đã đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp 1718 nên thông báo ông khởi kiện ra Tòa án giải quyết. Ông có đơn khởi kiện tranh chấp đòi diện tích 1.000m² nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Võ Văn T, bà Lý Thị S, tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu nên ông kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm ông thấy chưa thu thập đầy đủ chứng cứ nên rút đơn, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang hủy án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, nên ông làm đơn khởi kiện lại vụ án.

Nay ông Phạm Trí Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông Võ Văn T và bà Lý Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 1.000m² thuộc một phần thửa đất số 1718, tờ bản đồ số 2 (số thửa đất cũ 769), tọa lạc tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, ông được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai và đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định;

- Buộc ông Võ Văn T, bà Lý Thị S và các thành viên trong hộ ông Võ Văn T gồm: Võ Văn S, Võ Thị H, Võ Thành N, Võ Thị Minh T, Võ Thị Thanh T phải tháo dỡ di dời nhà kho, đồ đạc để giao 1.000m² thuộc thửa đất số 1718, tờ bản đồ số 2 (số thửa đất cũ 769), tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, ông Đ không phải bồi thường hỗ trợ bất kỳ chi phí nào;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03406 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/9/2017 cho ông Võ Văn Q đứng tên thửa số 216, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.175,4m² tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang; Buộc ông Võ Văn Q phải giao cho ông 600m² nằm một phần trong thửa đất 216, tờ bản đồ số 28;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03407 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/9/2017 cho ông Võ Văn S đứng tên thửa số 217, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.974,7m² tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang; Buộc ông Võ Văn S phải giao cho ông 400m² nằm một phần trong thửa đất số 217, tờ bản đồ số 28;

- Các yêu cầu trên được thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp GCN: 03943QSDĐ/1/36 vào ngày 25/9/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông Võ Văn T.

** Tại bản tự khai ngày 31/7/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ Võ Văn T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đồng thời là đại diện ủy quyền của cụ Lý Thị S, bà Võ Thị H, bà Võ Thị L, ông Võ Văn Q, bà Võ Thị P, bà Võ Thị Ngọc G, bà Võ Thị Ngọc T, bà Võ Thị H, anh Võ Thành N, chị Võ Thị Minh T, chị Võ Thị Thanh T, bà Mai Thị Thu H, anh Võ Quang H là ông Võ Văn S trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 1718, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.004m² đất trồng cây lâu năm tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do cha mẹ ông là cụ Võ Văn T và cụ Lý Thị S sang nhượng của bà Nguyễn Thị Đ, gia đình ông sinh sống, canh tác từ năm 1978 cho đến nay, năm 1984 do có quan hệ bà con nên cụ T cho ông Phạm Trí Đ cất nhà ở nhờ phần đất 1.000m² thuộc thửa đất 1718 để tiện công tác vì thời điểm đó ông Đ làm Công an, ông Đ ở đến năm 1989 thì mua phần đất giáp ranh nên di dời nhà qua phần đất mới mua sinh sống và kê bán phần đất của gia đình ông, cụ S biết được ngăn cản và khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã B P, theo quyết định số 42 ngày 10/6/1993 của Ủy ban nhân dân xã buộc ông Đ phải giao lại 1.000m² đất cho cụ Lý Thị S và cụ S tự nguyện trả công bồi bổ đất cho ông Đ, ông Đ không đồng ý nên khiếu nại Quyết định của Ủy ban nhân dân xã B P và tại biên bản xử lý hành chính huyện ngày 29/7/1993 của Thanh tra huyện Cai Lậy, ông Đ cũng tự nguyện giao trả phần đất cho bà S, bà S bồi hoàn huê lợi cho ông Đ theo biên bản định giá của Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy; Tại Quyết định số 272 của Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy, nội dung giao 1.000m² đất vườn trong phần diện tích có số thửa 1719 và 1720 tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho cụ S và buộc cụ S phải trả thành quả bồi thổ đất đai và hoa màu trên phần diện tích 1.000m² cho ông Đ số tiền 2.188.000 đồng, gia đình cụ S thực hiện đúng theo Quyết định số 272 của Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy và được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01040.QSDĐ/0170 gồm thửa 1724 diện tích 1.825m² và thửa 1718 diện tích 2.170m² vào ngày 10/6/1994 do cụ Võ Văn T đứng tên, đến ngày 25/9/2002 cụ T được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03943.QSDĐ/1/36 gồm thửa 1724 diện tích 1.825m² và thửa 1718 diện tích 2.004m² (trong đó 1.754m² mục đích sử dụng Q và 250m² mục đích sử dụng T). Năm 2017 cụ Võ Văn T lập thủ tục xin nhập, tách thửa, nhập thửa đất số 1724 và thửa 1718 thành thửa 131, tờ bản đồ số 28, diện tích 4150,1m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03262 ngày 27/7/2017 đồng thời tách thửa 131 thành 02 thửa gồm thửa 216, tờ bản đồ số 28 diện tích 2.175,4m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03406 ngày 18/9/2017 do ông Võ Văn Q đứng tên và thửa 217, tờ bản đồ số 28 diện tích 1.974,7m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03407 ngày 18/9/2017 do ông Võ Văn S đứng tên.

Theo biên bản đo đạc ngày 26/8/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy thì ông Q xây dựng nhà trên phần 600m² và ông S xây

dựng nhà trên phần 400m² đất mà ông Đ tranh chấp, theo Quyết định 272 có sự nhầm lẫn về các thửa đất, vì gia đình ông chỉ có thửa 1718 và thửa 1724, ông S xác nhận cụ T, cụ S không có bán đất cho ông Đ, biên nhận tiền ngày 18/11/1984 và đơn xin nhận đất cất nhà ở ngày 30/10/1984 do ông Đ cung cấp đều ngụy tạo không phải chữ ký của cụ T, cụ S, giấy giao đất sản xuất nông lâm nghiệp tạm thời có tên Phạm Văn Đ sinh năm 1963 không đúng tên năm sinh của ông Đ. Nay không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông Phạm Trí Đ.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Võ Thị Quỳnh N có đơn xin vắng mặt, theo bản tự khai không ghi ngày tháng năm chị N trình bày:*

Phần diện tích 1.000m² tranh chấp có nguồn gốc của gia đình chị quản lý sử dụng từ năm 1978 đến nay, đã được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định pháp luật, ông Đ chỉ tạm thời cất nhà ở trong lúc khó khăn chưa có nơi ở ổn định, nhằm giúp ông Đ an tâm công tác, không chuyển nhượng cho ông Đ với bất kỳ hình thức nào, biên nhận đề ngày 18/11/1984 có chữ ký của ông chị là ngụy tạo, giấy giao đất tạm thời của UBND xã không đúng, việc tranh chấp đất đai đã giải quyết dứt điểm từ năm 1993 và gia đình chị đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ không tranh chấp hoặc khiếu nại gì, không đồng ý yêu cầu của ông Đ.

- Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy xin vắng mặt, theo công văn số 892/UBND-TNMT ngày 10/6/2024 UBND huyện có ý kiến như sau:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất 1718, 1719, 1720 và 1724, tại khu phố B Q, thị trấn B P được thực hiện theo quy định pháp luật đất đai qua các thời kỳ, nên UBND huyện không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Trí Đ đối với bị đơn Võ Văn T, Lý Thị S. Việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà S với ông Đ từ năm 1993 đến nay, hồ sơ đất đai đã giao, quản lý, khai thác qua nhiều thời kỳ, hiện nay là Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện lưu trữ và trích lục hồ sơ. UBND huyện cung cấp các hồ sơ kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất trên để Tòa án giải quyết theo quy định.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - tỉnh Đồng Tháp đã xét xử:*

1. Không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Trí Đ:

- Yêu cầu ông Võ Văn T và bà Lý Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 1.000m² thuộc một phần thửa đất số 1718, tờ bản đồ số 2 (số thửa đất cũ 769), tọa lạc tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, ông được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai và đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định;

- Buộc ông Võ Văn T, bà Lý Thị S và các thành viên trong hộ ông Võ Văn T gồm: Võ Văn S, Võ Thị H, Võ Thành N, Võ Thị Minh T, Võ Thị Thanh T phải tháo dỡ di dời nhà kho, đồ đạc để giao 1.000m² thuộc thửa đất số 1718, tờ bản đồ số 2 (số thửa đất cũ 769), tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, ông Đ không phải bồi thường hỗ trợ bất kỳ chi phí nào;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03406 do

Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/9/2017 cho ông Võ Văn Q đứng tên thửa số 216, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.175m² tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang; Buộc ông Võ Văn Q phải giao cho ông 600m² nằm một phần trong thửa đất 216, tờ bản đồ số 28;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03407 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/9/2017 cho ông Võ Văn S đứng tên thửa số 217, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.974,7m² tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang; Buộc ông Võ Văn S phải giao cho ông 400m² nằm một phần trong thửa đất số 217, tờ bản đồ số 28;

- Yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp GCN: 03943QSDĐ/1/36 vào ngày 25/9/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông Võ Văn T.

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

Ngày 15/7/2025 ông Phạm Trí Đ kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông S không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ khác để chứng minh, không cung cấp được tài liệu thể hiện việc giao đất, giao tiền nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của ông Đ. Ngoài ra, thửa đất tranh chấp được bà S đứng tên trong sổ mục kê, do ông T, bà S quản lý sử dụng từ trước đến nay nên ông Đ cho rằng đã bán cho ông mà ông không chứng minh được việc mua bán nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Đ, các yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ để xem xét. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[I]- Về nội dung: Diện tích tranh chấp 1.000m² có số thửa 1718 tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do cụ Lý Thị S đứng tên mục kê 299 lập năm 1984 là thửa 769, theo hồ sơ thể hiện ông Phạm Trí Đ có đơn xin nhận đất cất nhà ở ngày 30/10/1984 và ngày 11/12/1990 Ủy ban nhân dân xã B P có giấy giao đất sản xuất nông - lâm nghiệp (ghi tên là Phạm Văn Đ, Nguyễn

Thị N). Tuy nhiên, ngày 10/6/1993 Ủy ban nhân dân xã B P có quyết định số 42 giao lại phần đất vườn 1.000m² cho bà Lý Thị S, xác định nguồn gốc là của bà Lý Thị S; trong thời gian giải quyết khiếu nại ông Đ có thừa nhận là ở nhờ tại biên bản làm việc của Thanh tra huyện Cai Lậy, đến ngày 13/9/1993 Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy có quyết định số 272 giải quyết đất tranh chấp giữa bà Lý Thị S với ông Phạm Trí Đ, theo nội dung là giao 1.000m² tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho bà Lý Thị S sản xuất và thực hiện nghĩa vụ đất đai với nhà nước, bà S trả lại thành quả bồi thổ và hoa màu cho ông Đ số tiền 2.188.000 đồng.

Thực hiện theo các quyết định nêu trên, ngày 10/6/1994 cụ T và cụ S được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 25/9/2002 được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa 1724 diện tích 1.825m² và thửa 1718 diện tích 2.004m² do hộ cụ T đứng tên. Năm 2017 cụ T lập thủ tục xin nhập thửa đất số 1724 và thửa 1718 thành thửa 131 diện tích 4.150,1m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017; đến ngày 18/9/2017 tách thửa 131 thành hai thửa cho các con gồm thửa 216 diện tích 2.175,4m² do ông Võ Văn Q đứng tên và thửa 217 diện tích 1.974,7m² do ông Võ Văn S đứng tên; phần đất 1.000m² ông Đ tranh chấp có diện tích 600m² có căn nhà ông Q xây dựng và diện tích 400m² có căn nhà của ông S xây dựng.

[I.1]- Như vậy, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ và quy định của pháp luật, cụ thể là tại tiêu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao quy định các tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 đến ngày 15/10/1993 là pháp luật nghiêm cấm việc mua bán, chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức, hợp đồng là trái pháp luật, nếu có tranh chấp chưa thực hiện thì Tòa án tuyên bố huỷ hợp đồng, hợp đồng vô hiệu... Từ những cơ sở, căn cứ pháp lý đã phân tích, ông Đ cho rằng có nhận chuyển nhượng đất từ ông T nhưng chỉ cung cấp tài liệu là tờ nhận tiền 45.000 đồng ngày 18/11/1984 không nêu cụ thể, không có tài liệu thể hiện việc mua bán, chuyển nhượng 1.000m² đất, gia đình bà S không thừa nhận và có tranh chấp; diện tích đất gia đình bà S quản lý, canh tác từ thời gian đó cho đến nay và đã được nhà nước công nhận giao quyền sử dụng. Đến thời gian sau này đã tặng cho các con là anh Q và anh S đứng tên sử dụng. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Đ yêu cầu Huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, giao quyền sử dụng đất cho ông là không có căn cứ và trái quy định của pháp luật; không có cơ sở để xem xét.

[I.2]- Ông Đ có cung cấp 03 giấy xác nhận vào ngày 23/6/2025 của ông Hồ Công C xác nhận ông T có bán 1.000m² cho ông Đ, ông Phan Văn V xác nhận biết ông Đ mua 01 công đất của ông T có bắt cầu bằng cây 2 nhịp ngang 1,5m đối diện lộ 28 vào nhà và ông Trần Hoàng M xác nhận có biết ông Đ bắt một cây cầu 3 nhịp đối diện lộ 28 để vào nhà. Tuy nhiên, xác nhận của những người làm chứng này không thể hiện cụ thể có việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ với ông T, đất do bà S đứng tên mục kê 299 và hộ

gia đình bà S canh tác sử dụng, nếu có việc chuyển nhượng thì giao dịch này cũng là trái pháp luật, vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 1995. Ông Đ không cung cấp chứng cứ thể hiện có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc tranh chấp giữa các bên đã được giải quyết hậu quả tại quyết định 272 ngày 13/9/1993, bà S trả lại cho ông Đ số tiền 2.188.000 đồng, đồng thời các đương sự không có yêu cầu trong vụ án này nên không xem xét giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông G có yêu cầu giám định chữ viết của ông Võ Văn T tại biên nhận tiền ngày 18/11/1984, nhưng xem xét qua nhiều lần xét xử nguyên đơn không có yêu cầu này, đồng thời tài liệu này cũng không phải là chứng cứ có giá trị duy nhất chứng minh, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của đương sự trong vụ án do đã có nhiều tài liệu, căn cứ pháp lý khác đã chứng minh, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận tiến hành giám định theo yêu cầu của ông G.

[II]- Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, cần thiết giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do ông Đ là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[III]- Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Trí Đ uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn Giáp.

Giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm số: 111/2025/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ các Điều 131, 136, 264, 705, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 256, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 26, 27, 37, 137 Luật Đất đai 2024.

Căn cứ tiêu mục 2.2; 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Trí Đ:

- Yêu cầu ông Võ Văn T và bà Lý Thị S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 1.000m² thuộc một phần thửa đất số 1718, tờ bản đồ số 2 (số

thửa đất cũ 769), tọa lạc tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, ông được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai và đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định;

- Buộc ông Võ Văn T, bà Lý Thị S và các thành viên trong hộ ông Võ Văn T gồm: Võ Văn S, Võ Thị H, Võ Thành N, Võ Thị Minh T, Võ Thị Thanh T phải tháo dỡ di dời nhà kho, đồ đạc để giao 1.000m² thuộc thửa đất số 1718, tờ bản đồ số 2 (số thửa đất cũ 769), tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, ông Đ không phải bồi thường hỗ trợ bất kỳ chi phí nào;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03406 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/9/2017 cho ông Võ Văn Q đứng tên thửa số 216, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.175m² tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang; Buộc ông Võ Văn Q phải giao cho ông 600m² nằm một phần trong thửa đất 216, tờ bản đồ số 28;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03407 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/9/2017 cho ông Võ Văn S đứng tên thửa số 217, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.974,7m² tại ấp B Q, xã B P, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang; Buộc ông Võ Văn S phải giao cho ông 400m² nằm một phần trong thửa đất số 217, tờ bản đồ số 28;

- Yêu cầu hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp GCN: 03943QSDĐ/1/36 vào ngày 25/9/2002 của Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho hộ ông Võ Văn T.

3. Về án phí: Ông Phạm Trí Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND Khu vực 4;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Giàu