

**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: 542/2025/DS-PT

Ngày: 27 - 5 - 2025

V/v: Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất và
tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất.

**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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán:

Ông Lê Văn An;

Ông Nguyễn Văn Khương.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thân Văn Nhường - 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 Huỳnh Đức Chiến - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 333/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1034/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1477/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Lê Văn Q, sinh năm: 1983;

Địa chỉ: Số A L, tổ C, ấp F, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn:

2.1/ Ông Trần Văn K, sinh năm: 1962;

Đ chỉ: Số A N, phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Quốc Tuấn T, sinh năm: 1997;

Địa chỉ: Số A P, phường Đ, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Nam H, sinh năm: 1985, Công ty L5 – Đoàn Luật sư Thành phố H,

Địa chỉ: Số C, đường số B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2/ Bà Trần Thị X, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Tổ C, ấp F, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3/ Ông Mai Văn S, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Tổ C, ấp F, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà X và ông S: Ông Lê Văn K1, sinh năm: 1959;

Địa chỉ: Số G đường số A, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Bà Lý Thị R, sinh năm 1964;

3.2/ Ông Trần Hoàng N, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Số A L, tổ C, ấp F, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3/ Ông Trần Quốc V, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số A L, tổ C, ấp F, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4/ Bà Trần Thị Bé L, sinh năm 1970;

3.5/ Bà Cao Hồng N1, sinh năm 1970;

3.6/ Ông Cao Trọng N2, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Số A L, tổ C, ấp F, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7/ Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1986;

3.8/ Bà Phan Mai L1, sinh năm 1990;

3.9/ Cháu Trần Ngọc Yến N3, sinh năm 2013;

3.10/ Cháu Trần Ngọc Diễm T2, sinh năm 2018;

Cùng địa chỉ: Nhà không số, đường số A, tổ C, ấp F, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của cháu N3 và cháu T2: Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1986 và bà Phan Mai L1, sinh năm 1990.

3.11/ Ông Trần Quốc V1, sinh năm 1982;

3.12/ Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1965;

3.13/ Bà Hồ Ngọc H1, sinh năm 1993;

3.14/ Ông Đinh Văn T3, sinh năm 1992;

3.15 Cháu Đinh Ngọc T4, sinh năm 2018;

3.16/ Cháu Đinh Văn H2, sinh năm 2021;

Cùng địa chỉ: Số A L, tổ C, ấp F, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của cháu T4 và cháu H2: Ông Đinh Văn T3, sinh năm 1992 và bà Hồ Ngọc H1, sinh năm 1993.

3.17/ Ông Lê Trọng N4, sinh năm 1990;

3.18/ Bà Mai Thanh L3, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Số A L, tổ C, ấp F, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.19/ Văn phòng C2;

Địa chỉ: Số A Tỉnh lộ 8, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hồ Nhật Tú T5, sinh năm 1984. Chức vụ: Trưởng Văn phòng;

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Ngô Lam T6, sinh năm 1999.

3.20/ Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C;

Địa chỉ: Số A N, khu phố E, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.21/ Ủy ban nhân dân xã T, huyện C;

Địa chỉ: Số D Tỉnh lộ 15, ấp H, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.22/ Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: Số G, Tỉnh lộ 8, khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn K.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: ông Lê Văn Q, ông Trần Văn K, ông Dương Quốc Tuấn T, Luật sư Trần Nam H, bà Lý Thị R, ông Trần Hoàng N; Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Văn Q trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 980m² thuộc thửa đất số 211-6, 211-7, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 808286, sổ vào sổ cấp GCN 185/QSĐĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/02/2002 được cập nhật biến động sang tên ông Q vào ngày 27/07/2022.

Phần đất này có nguồn gốc của ông Trần Văn C (mất năm 1974) và bà Nguyễn Thị U (mất năm 1973). Ông C, bà U có 04 người con chung là ông Trần Quốc V, ông Trần Văn K, ông Trần Văn K2, bà Trần Thị Bé L, và 01 người con riêng của bà U là bà Trần Thị X. Năm 1973 bà U mất, năm 1974 ông C mất.

Sau giải phóng năm 1975, Nhà nước thu hồi đất để giao cho những người đủ điều kiện canh tác và sinh sống. Phần đất tranh chấp được Nhà nước cấp cho

ông V để 04 anh em là ông V, ông K, ông K2 và bà L dựng nhà sống chung với nhau. Năm 1979 ông Vũ L4 gia đình và tiếp tục sinh sống tại căn nhà đó cùng ông K, ông K2 và bà L. Sau đó, ông K đi học tập, làm việc và sinh sống tại nơi khác. Năm 1982 vợ chồng ông V ra ở riêng và để lại toàn quyền quản lý và sử dụng phần đất nói trên cho ông K2. Năm 1984 ông K2 lập gia đình với bà Lý Thị R, bà L vẫn ở cùng vợ chồng ông K2 tại căn nhà trên. Thời gian sau, bà L lập gia đình, dựng nhà bằng lá mía kế bên nhà vợ chồng ông K2 sinh sống được một thời gian thì bỏ đi nơi khác. Khoảng năm 1999, bà L quay về cất căn nhà bằng lá dừa ở vị trí khác (sát vách nhà ông K2, cũng trên một phần đất tại thửa số 211-6, 211-7). Năm 1991 vợ chồng ông K2 xây lại nhà tường tại vị trí phần đất thổ cư đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 211-6, 211-7 và tiếp sinh sống tại đây. Năm 2002, ông K2 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí nêu trên.

Cuối năm 2002, ông K2 có thỏa thuận với bà L và ông V như sau:

- Đồng ý tặng cho bà L một phần đất trên thửa đất số 211-6, 211-7. Cuối năm 2002, đầu năm 2003 bà L xây căn nhà tường tại vị trí đất đang ở và sinh sống cho đến nay.

- Đồng ý tặng cho con ông V là ông Trần Quốc V1 một phần đất trên thửa đất số 211-6, 211-7. Sau này ông V1 để lại phần nêu trên cho ông Trần Quốc T1 (em ruột ông V1).

- Ông K2 đồng ý cho con ông K mượn một phần đất thuộc thửa đất số 211-6, 211-7 để dựng nhà tạm buôn bán cà phê. Cuối năm 2003 ông K xây nhà bằng tường sát vách nhà ông K2. Con ông K bán cà phê được vài tháng thì bỏ trống, đến năm 2019 cho người khác thuê. Khi ông K cất xong nhà thì ông K2 đồng ý cho bà X dựng quán tạm để buôn bán. Bà X mượn một vách tường bên phải (nhà ông K), mượn một vách bên trái (nhà bà L) để gác cây lợp tôn, phía trước làm cửa sắt nhưng quán đã nghỉ từ đợt dịch Covid tới nay. Năm 2018 ông K2 đã xây dựng lại nhà trên đất thổ cư tại vị trí trên (thửa đất số 211-6, 211-7) và có xin giấy phép xây dựng.

Tháng 5/2020, ông K và bà X gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã T để giành một phần quyền sử dụng đất tại căn nhà ông K cất bán cà phê và chỗ dựng quán của bà X. Lúc này ông K2 đã ra Ủy ban nhân dân xã T làm việc. Ông K2 chỉ đồng ý tặng cho bà L một phần đất có nhà bà L đang ở và tặng cho con ông V là ông T1 một phần đất có nhà ông T1 đang ở, còn bà X và ông K thì ông K2 không đồng ý cho hai người này vì đã có nhà và đất của Nhà nước cấp ở nơi khác.

Tháng 6/2021, ông K2 bệnh nặng nên đã lập di chúc để lại cho con ông K2 là ông Trần Hoàng N quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp. Năm 2022, vợ ông K2 là bà Lý Thị R và ông N lập thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp và được cập nhật sang tên thừa kế. Cùng năm 2022, bà R, ông N đã lập hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất lại cho ông. Ngày 27/07/2022, ông được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2022, ông tặng cho bà L và ông T1 một phần quyền sử dụng thửa đất này theo đúng nguyên

vọng của ông K2.

Ông khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn K và bà Trần Thị X tháo dỡ, di dời các công trình đã xây dựng trên các thửa đất số 211-6, 211-7 để trả lại quyền sử dụng đất có tổng diện tích 205,8m² cho ông (phần đất của ông K có diện tích 128,4m², phần đất của bà X có diện tích 77,4m²). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông có yêu cầu bổ sung, buộc những người đang sinh sống trên quyền sử dụng đất này phải di dời trả lại đất cho ông. Ông không đồng ý với các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Theo Đơn yêu cầu phản tố nộp ngày 07/02/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Văn K trình bày:

Thửa đất 211-6, 211-7 là di sản thừa kế mà ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị U để lại đã được Ủy ban nhân dân huyện huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSDĐ/HTH cho ông Trần Văn K2 vào ngày 27/02/2002. Ông đã khởi kiện tranh chấp thừa kế vào năm 2020 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhưng chưa được thụ lý giải quyết. Đến ngày 27/07/2022, Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện C đã cập nhật thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSDĐ/HTH sang cho nguyên đơn là ông Lê Văn Q đứng tên.

Năm 2002, ông K2 đã tự ý kê khai để được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết tất cả 980m² đất mà cha mẹ ông để lại, trong đó có tài sản trên đất là căn nhà ông tự xây dựng nhưng không được sự đồng ý của ông. Tại hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSDĐ/HTH ngày 27/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông K2 cũng khai rõ nguồn gốc đất do cha mẹ để lại, nhưng không có giấy tờ, văn bản hợp pháp nào xác nhận là để lại cho một mình ông K2. Ông K2 tự ý kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích trên là trái quy định của pháp luật, trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do vậy, ông có yêu cầu phản tố:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị R, ông Trần Hoàng N tặng cho ông Lê Văn Q ngày 18/07/2022 tại Văn phòng C2;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185 QSDĐ/HTH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/02/2002 cho ông Trần Văn K2;

- Yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị U là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có tổng diện tích là 980m² thuộc thửa số 211-6, 211-7 tờ bản đồ số 11 cho ông K2 theo quy định pháp luật.

- Đề nghị xác định các đồng thừa kế của ông Trần Văn K2 là bị đơn trong vụ án này.

Tại đơn yêu cầu phản tố nộp ngày 09/01/2023, 21/4/2023, 14/5/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Trần Thị X trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà là ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị U. Ông K2 là người tự ý đăng ký kê khai quyền sử dụng đất này

không qua thủ tục kê khai di sản thừa kế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không biết từ khi nào. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U808286, số vào sổ 185 QSDĐ/HTH ngày 27/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông K2 cấp sai hiện trạng sử dụng thực tế vì trên đất có công trình xây dựng là nhà ở của anh chị em bà. Do vậy bà có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U808286, số vào sổ 185 QSDĐ/HTH ngày 27/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn K2 do cấp sai quy định pháp luật và những thay đổi sau khi cấp giấy.

- Chia tài sản thừa kế của ông C, bà U là quyền sử dụng đất có diện tích 980m², cụ thể kỹ phần của bà yêu cầu được chia là quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 70m², có tài sản gắn liền là căn nhà cấp 4 do bà xây dựng từ năm 1980 và sửa chữa lại năm 2001 hiện bà đang quản lý sử dụng ổn định (là một phần của diện tích đất 980m²).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quốc V trình bày:

Khi cha mẹ ông mất, phần đất ruộng của cha mẹ ông để lại đã phân chia cho các con. Riêng phần đất tranh chấp, sau năm 1975, ông làm việc tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện C nên được chính quyền cấp 1.000m² đất để 04 anh chị em sinh sống. Anh chị em ông dựng 01 căn nhà bằng cây, tôn và gạch tháo ra từ căn nhà ở ấp C. Năm 1982, vợ chồng ông ra ở riêng, ông để lại cho ông K2 toàn quyền quản lý và sử dụng các thửa đất 211-6, 211-7, bà L tiếp tục sinh sống tại đây cùng ông K2. Năm 2002, Nhà nước xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dân, ông K2 đủ điều kiện để được cấp giấy đất. Ông không còn liên quan đến các thửa đất này nữa nên không tranh chấp gì, ông đề nghị không chia thừa kế theo yêu cầu của ông K và bà X đối với các thửa đất này vì đây không phải là di sản của cha mẹ ông để lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị R trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Văn K2. Trước đây vợ chồng bà là chủ sử dụng quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp. Khi chồng bà còn sống có cho vợ chồng bà Trần Thị X và ông Mai Văn S ở nhờ trên một phần các thửa đất 211-6, 211-7, sau khi chồng bà mất, bà và con trai là Trần Hoàng N đã tặng cho ông Lê Văn Q các thửa đất 211-6, 211-7. Nay, ông Q khởi kiện bà X, ông S và ông K tháo dỡ nhà để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Q, bà thống nhất với ý kiến của ông Q. Bà xác định các thửa đất 211-6, 211-7 là tài sản của vợ chồng bà, không phải là di sản thừa kế do cha mẹ chồng bà là ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị U để lại. Bà yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng thời hiệu chia thừa kế để không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K và bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hoàng N trình bày:

Ông là con của ông K2. Ông xác định các thửa đất 211-6, 211-7 là tài sản của cha mẹ ông, không phải là di sản thừa kế do ông bà nội ông là ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị U để lại. Ông yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí

Minh áp dụng thời hiệu chia thừa kế để không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K và bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Bé L trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của ông Q. Bà đề nghị không chia thừa kế theo yêu cầu của ông K và bà X đối với các thửa đất này vì đây không phải là di sản của cha mẹ bà để lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Cao Hồng N1 và ông Cao Trọng N2 trình bày:

Các ông, bà là con của bà Trần Thị Bé L, các ông, bà thống nhất với ý kiến của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quốc V1 trình bày:

Ông thống nhất lời khai như ông Q. Ông không có liên quan gì đến tranh chấp giữa ông Q, ông K và bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quốc T1 trình bày:

Ông thống nhất lời khai như ông Q. Ông không có liên quan gì đến tranh chấp giữa ông Q, ông K và bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Mai L1 trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Quốc T1, bà thống nhất với ý kiến của chồng bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Ngọc H1 trình bày:

Gia đình bà hiện đang sống tại căn nhà số A trên quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Căn nhà này gia đình bà thuê của ông Trần Văn K và sinh sống ổn định đến nay, hàng tháng trả tiền thuê cho vợ chồng ông K, ngoài ra gia đình bà không biết gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C2 trình bày:

Ngày 18/07/2022, Công chứng viên Nguyễn Thị T7 thuộc Văn phòng C2 đã chứng nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 00010220, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho là bà Lý Thị R và ông Trần Hoàng N (do bà Lê Kim H3 làm đại diện) với bên nhận tặng cho là ông Lê Văn Q. Đối tượng của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) là thửa đất số 211-6, 211-7, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 185/QSDĐ/HTH, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất U808286 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp. Về cơ sở pháp lý công chứng: Luật đất đai năm 2014, Luật công chứng năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Về trình tự thủ tục công chứng: Các bên đều đến trụ sở Văn phòng C2 yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) quyền sử dụng đất; các bên tham gia giao dịch đã nộp hồ sơ yêu cầu công chứng gồm: bản sao và xuất trình bản chính các giấy tờ có liên quan

bao gồm Căn cước công dân và sổ hộ khẩu của bà Lê Kim H3; căn cước công dân và sổ hộ khẩu của ông Lê Văn Q; Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất số công chứng 00010219, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD do giờ 15 phút ngày 19/07/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công chứng viên Nguyễn Thị T7 đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra, đối chiếu và nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên đã thụ lý và ghi vào sổ công chứng; Công chứng viên kiểm tra và nhận thấy các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp quy định của pháp luật và ý chí tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất); các bên đã được nghe Công chứng viên hướng dẫn tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Công chứng viên kiểm tra nội dung, ý định giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là xác thực và hợp pháp, các bên đã thống nhất các nội dung trong hợp đồng, các nội dung trên hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đã soạn thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; các bên đã tự đọc dự thảo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng nên đã ký vào từng trang của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất); Công chứng viên yêu cầu các bên xuất trình bản chính của các giấy tờ theo quy định để đối chiếu, sau đó Công chứng viên ghi lời chứng, ký vào từng trang của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sau khi đã tra cứu thông tin ngăn chặn, thông tin giao dịch và in kết quả tra cứu.

Từ cơ sở pháp lý đến trình tự thủ tục đã được Công chứng viên Nguyễn Thị T7 thực hiện đúng quy định của pháp luật tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng. Các bên giao kết hợp đồng đã hoàn toàn tự nguyện hiểu rõ nội dung và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy Công chứng viên đã đảm bảo tính xác thực, hợp pháp của hợp đồng ủy quyền, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện C trình bày:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 có nhận được đơn xin ngăn chặn của ông Trần Văn K đề ngày 04/01/2022 về việc xin ngăn chặn chuyển dịch, đăng bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với ông Trần Văn K2, phần đất thuộc thửa 211-6, 211-7, tờ bản đồ số 13, Bộ địa chính xã T, huyện C.

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai; Điều 177, 178 Luật Nhà ở năm 2015 quy định về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở; Điều 111, Điều 112 Bộ luật Tố

tụng dân sự năm 2015 về yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và thẩm quyền quyết định áp dụng thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ; Thông tư số 23/2014/TT-B INMT ngày 19/05/2014 của Bộ T8 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Khoản 11, Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BINMT ngày 29/9/2017 về việc từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Công văn số 2983/VPĐR-ĐK ngày 20/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H. Trường hợp này, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 có ý kiến như sau: Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C chỉ ngưng giải quyết hồ sơ khi có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như: Tòa án nhân dân các cấp, cơ quan Cảnh sát điều tra, Viện kiểm sát nhân dân các cấp, Cơ quan Thi hành án các cấp, Thanh tra Nhà nước các cấp,... có yêu cầu ngăn chặn bằng văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc Văn phòng Thừa phát lại yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự, văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án, văn bản thỏa theo Khoản 11, Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T8. Vì ngoài các văn bản của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nêu trên thì cá nhân không có quyền ngăn chặn việc đăng bộ, chuyển nhượng tài sản của một cá nhân hay tổ chức khác. Do đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ2 đề nghị ông K nộp đơn yêu cầu đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nêu trên để ra Văn bản ngăn chặn theo đúng quy định, nộp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để thực hiện áp dụng biện pháp ngăn chặn theo quy định pháp luật. Nếu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 chưa nhận được văn bản ngăn chặn của một trong các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nêu trên thì chi nhánh Văn phòng Đ2 vẫn giải quyết theo quy định (nếu hồ sơ đăng ký chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, đổi giấy, thế chấp... hợp lệ và được chuyển đến chi nhánh Văn phòng Đ2).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã T, huyện C trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 211-6, 211-7, tờ bản đồ số 11 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB) diện tích 980m², mục đích sử dụng đất vườn và thổ cư do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/2/2002. Tại mẫu đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông Trần Văn K2, ngày 25/01/2002, Ủy ban nhân dân xã T xác nhận là “*Thuận cấp giấy chứng nhận thửa số 211-6, 211-7, tổng diện tích 980m² đất thổ vườn, đất do Nhà nước cấp cho ông, không tranh chấp*”.

Qua xác minh, trước năm 1975 ông Trần Văn C có công khai phá đất cho Nhà nước, sau giải phóng năm 1975, các con của ông C không có đất để ở, do đó ông V làm công tác thanh niên ấp có xin Ủy ban xã cấp nền đất 1.000m² đất, sau đó các ông (bà) gồm ông V, ông K, ông K2, bà L có cất căn nhà ở chung

trên phần đất này xây dựng khoảng năm 1975. Ông V lấy vợ năm 1979 đến năm 1982 ra ở riêng trên phần đất khác, năm 1979 ông K đi Công an Thành phố H rồi lấy vợ ra riêng nhà ở Quận D, còn ông K2 và bà L tiếp tục sống chung nhà. Đến khoảng năm 1984, ông K2 lấy vợ, bà L vẫn tiếp tục ở chung nhà với vợ chồng ông K2. Khoảng năm 1990 bà L lập gia đình, cất căn nhà lá ở kế nhà ông K2, bà L ở căn nhà lá được thời gian rồi bỏ đi nơi khác để làm ăn sinh sống. Năm 1991, ông K2 xây cất lại căn nhà tường tại vị trí phần đất thổ cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/02/2002. Cuối năm 2002 bà L xây căn nhà tường tại vị trí hiện tại, đến năm 2003 ông K xây dựng nhà nhưng không có ở (cho thuê nhà từ khoảng năm 2019 đến nay), bà Hai X1 sử dụng hai phần tường kế bên lập thành phần nhà hiện tại (phần nhà này bà xây để buôn bán, hiện không còn buôn bán từ đợt dịch Covid đến nay), tiếp theo là phần nhà ông K2 xây dựng lại từ năm 2018, cuối cùng là căn nhà của ông Đ1 (là con ông V) xây dựng năm 2019.

Về các tài liệu bản đồ: Căn cứ tài liệu bản đồ kỹ thuật số, sổ dã ngoại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 16, diện tích 1941,3m², loại đất thổ vườn, do ông Trần Văn K2 đứng tên sổ dã ngoại; Căn cứ tài liệu bản đồ 02/CT-UB-sổ mục kê đất thuộc một phần thửa đất số 250, tờ bản đồ số 10, diện tích 11.200m², loại đất thổ, không ai kê khai đăng ký; căn cứ tài liệu bản đồ 299/TTg, thuộc một phần thửa đất số 370, tờ bản đồ số 2, diện tích 1918m², loại đất thổ + màu, do Ủy ban nhân dân xã T kê khai đăng ký. Ủy ban nhân dân xã T, huyện C đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 05/01/2022, Ủy ban nhân dân xã T, huyện C có nhận đơn đề nghị tạm dừng giải quyết hồ sơ đăng bộ, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không tiến hành niêm yết phân chia thừa kế để xác minh tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất của ông K đối với quyền sử dụng đất tại thửa 211-6, 211-7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185 QSDĐ/HTH. Qua xem xét nội dung đơn đề nghị của ông K, căn cứ theo thẩm quyền áp dụng các biện pháp ngăn chặn quy định của pháp luật hiện hành thì những cơ quan tiến hành tố tụng như: Cơ quan điều tra, Viện kiểm sát nhân dân, Tòa án nhân dân và cơ quan thi hành án là các cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp ngăn chặn việc chuyển nhượng tài sản của cá nhân, cơ quan, tổ chức. Vì vậy đơn đề nghị của ông K cấp xã không có thẩm quyền giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C-có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Ông Trần Văn K2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185 QSDĐ/HTH ngày 27/02/2002 với diện tích 980m², thuộc thửa 211-7 (diện tích 52m² đất thổ cư), 211-6 (diện tích 928m² đất vườn), tờ bản đồ số 11 (tài liệu 02/CT-UB), Bộ địa chính xã T, huyện C.

Năm 2018, ông K2 lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở diện tích 248m² và được Ủy ban nhân dân huyện C chấp thuận, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 cập nhật biến động tại trang 4 trên

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSDD/HTH ngày 27/02/2002 của ông K2 đứng tên vào ngày 31/08/2018.

Ngày 14/7/2021, ông K2 chết. Năm 2022, bà Lý Thị R và ông Trần Hoàng N lập thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất nêu trên, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 cập nhật thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/7/2022. Cùng năm 2022, bà R và ông N chuyển quyền cho ông Lê Văn Q và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 cập nhật thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSDD/HTH ngày 27/02/2002 sang tên ông Q đứng tên vào ngày 27/7/2022.

Nay, ông K có đơn yêu cầu giải quyết thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K2 vì ông K cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K2 là cấp sai quy định. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và tại khoản 5 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K2 nếu có cấp sai thì cơ quan Nhà nước cũng không được phép thu hồi, vì phần đất này đã có chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở có diện tích 300m² trong tổng diện tích 980m². Do đó, việc ông K yêu cầu giải quyết thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K là không thực hiện được. Đề nghị ông K khởi kiện tại Tòa án nhân dân để được giải quyết theo quy định pháp luật. Sau khi có Bản án của Tòa án nhân dân có hiệu lực pháp luật thì Ủy ban nhân dân huyện C sẽ thực hiện theo Bản án của Tòa án nhân dân theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1034/2024/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn Q.

1.1. Buộc bị đơn là ông Trần Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L2, bà Hồ Ngọc H1, ông Đinh Văn T3, cháu Đinh Ngọc T4, cháu Đinh Văn H2 (có bà H1 và ông T3 là người đại diện) phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trên quyền sử dụng đất thuộc Khu 3 Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 01/8/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có diện tích 128,4m² gồm: Căn nhà có số nhà A có diện tích 98,8m² (vị trí số 24), sân có diện tích 04m² (vị trí 25) và mái tole có diện tích 25,6m² (vị trí số 26) để trả lại đất trống thuộc thửa đất số 211-6, 211-7, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSDD/HTH, sổ vào sổ cấp GCN U 808286, ngày 27/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn K2, cập nhật biến động để thừa kế cho bà Lý Thị R và ông Trần Hoàng N ngày 18/7/2022, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn Q ngày 27/7/2022 để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 128,4m² cho ông Lê Văn Q.

1.2. Buộc bị đơn là bà Trần Thị X, ông Mai Văn S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Trọng N4, bà Mai Thanh L3 phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trên quyền sử dụng đất thuộc Khu 4 Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 01/8/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở

Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có diện tích 77,4m² gồm: Căn nhà có số nhà A có diện tích 56,2m² (vị trí số 27) và mái tole có diện tích 21,2m² (vị trí số 28) để trả lại đất trống thuộc thửa đất số 211-6, 211-7, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSĐĐ/HTH, số vào sổ cấp GCN U 808286, ngày 27/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn K2, cập nhật biến động để thừa kế cho bà Lý Thị R và ông Trần Hoàng N ngày 18/7/2022, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn Q ngày 27/7/2022 để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 128,4m² cho ông Lê Văn Q. Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của các bị đơn là ông Trần Văn K và bà Trần Thị X về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSĐĐ/HTH, số vào sổ cấp GCN U 808286, ngày 27/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn K2, cập nhật biến động để thừa kế cho bà Lý Thị R và ông Trần Hoàng N ngày 18/7/2022, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn Q ngày 27/7/2022.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Văn K về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 00010220, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2022, công chứng tại Văn phòng C2.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố chia thừa kế quyền sử dụng đất có diện tích 980m², thuộc thửa đất số 211-6, 211-7, tờ bản đồ số 11 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSĐĐ/HTH, số vào sổ cấp GCN U 808286, ngày 27/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn K2, cập nhật biến động để thừa kế cho bà Lý Thị R và ông Trần Hoàng N ngày 18/7/2022, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn Q ngày 27/7/2022 của ông Trần Văn K và bà Trần Thị X.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là ông Lê Văn Q về việc ông Q hỗ trợ cho ông Trần Văn K số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và hỗ trợ cho bà Trần Thị X số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) để ông K và bà X tháo dỡ, di dời trả lại quyền sử dụng đất có diện tích lần lượt là 128,4m² và 77,4m² cho ông Q.

Các mục 1, 2, 3, 4 và 5 thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 11/01/2025, bị đơn ông Trần Văn K có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Văn K có ý kiến như sau:

Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của ông K2. Tuy nhiên, tại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K2 kê khai nguồn gốc đất là của cha mẹ. Tại Công văn số 376/UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C thể hiện việc Ủy ban cấp đất là do cụ C có công khai phá. Thời điểm năm 1975, ông V chưa đủ 18 tuổi nên không thể đứng đơn xin cấp đất. Thực tế, thửa đất có 04 hộ dân sinh sống. Ông K xây dựng nhà trên đất vào năm 2001 trên cơ sở anh em trong gia đình thỏa thuận phân chia đất. Đến năm 2002, ông K2 mới kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Từ năm 2001, phía ông K2 không phản đối việc ông K xây dựng nhà trên đất. Cần làm rõ việc ông K đã khởi kiện trước khi ông K2 chết, nhưng sau đó cơ quan Nhà nước có thẩm quyền vẫn đồng ý cho bà R, ông N kê khai di sản thừa kế của ông K2, sau đó tặng cho ông Q, là không đúng pháp luật. Khi tham gia hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T, phía nguyên đơn đề nghị được hỗ trợ ông K 500.000.000 đồng, điều này cho thấy phía nguyên đơn đã đồng ý trả ông K giá trị quyền sử dụng đất bằng với giá trị được định giá. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông K.

Bị đơn ông Trần Văn K đồng ý với quan điểm của Luật sư, không tranh luận bổ sung.

Nguyên đơn ông Lê Văn Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị R, ông Trần Hoàng N không có ý kiến tranh luận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Ông K cho rằng phần đất tranh chấp là di sản do cha mẹ chết để lại là không có căn cứ. Ông K kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1]. Về những người tham gia tố tụng: Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử lần thứ hai, triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số đương sự. Xét việc vắng mặt của những đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn K. Do đó, căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Văn K:

[2.1]. Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng, kê khai, đăng ký đối với phần đất tranh chấp có diện tích lần lượt là 128,4m² và 77,4m² (nằm trong tổng diện tích

đất 980m²), thuộc thửa đất số 211-6, 211-7, tờ bản đồ số 11, tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nguồn gốc đất, bà Trần Thị X và ông Trần Văn K cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Trần Văn C (chết năm 1974) và cụ Nguyễn Thị U (chết năm 1973) để lại. Cụ C và cụ U có 04 người con chung là ông Trần Quốc V, ông Trần Văn K, ông Trần Văn K2, bà Trần Thị Bé L. Cụ U có 01 người con riêng là bà Trần Thị X. Tuy nhiên, tại Công văn số 376/UBND ngày 23/3/2023 của Ủy ban nhân dân xã T thể hiện, sau năm 1975, Ủy ban nhân dân xã T cấp cho ông Trần Quốc V 1.000m² đất. Sau đó, ông V và các anh chị em ruột là ông Trần Văn K, ông Trần Văn K2 (chết ngày 14/7/2021), bà Trần Thị Bé L cất nhà sinh sống trên diện tích đất này. Năm 1979, ông K chuyển đi nơi khác sinh sống. Năm 1982, ông Vũ C1 đi nơi khác sinh sống. Phần đất trên do ông K2 và bà L tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến năm 2002, ông Trần Văn K2 kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích 980m² thuộc thửa 211-6, 211-7 (trong đó có diện tích đất tranh chấp nêu trên) (BL: 331). Nội dung Công văn số 376 trên phù hợp với lời trình bày của ông K2 tại Biên bản làm việc ngày 25/05/2021, lời trình bày của ông V, bà L có trong hồ sơ vụ án.

Như vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã T quản lý. Năm 1975, Ủy ban nhân dân xã T giao đất cho ông V sử dụng nhưng không có văn bản, giấy tờ về việc bàn giao đất. Thực tế, ông V không phải người quản lý, sử dụng đất lâu dài mà do ông K2 quản lý, sử dụng đất từ năm 1975; có kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông V xác nhận, năm 1982 ông V ra ở riêng, để lại đất cho ông K2 được toàn quyền quản lý, sử dụng.

Về việc đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, tại Công văn số 376/UBND ngày 23/3/2023, Ủy ban nhân dân xã T, huyện C xác định: “*Căn cứ tài liệu bản đồ kỹ thuật số, sổ dã ngoại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 16, diện tích 1941,3m², loại đất thổ vườn, do ông Trần Văn K3 đứng tên sổ dã ngoại; Căn cứ tài liệu bản đồ 02/CT-UB-sổ mục kê đất thuộc một phần thửa đất số 250, tờ bản đồ số 10, diện tích 11.200m², loại đất thổ, không ai kê khai đăng ký; căn cứ tài liệu bản đồ 299/TTq, thuộc một phần thửa đất số 370, tờ bản đồ số 2, diện tích 1918m², loại đất thổ + màu, do Ủy ban nhân dân xã T kê khai đăng ký*”. Như vậy, trong suốt một thời gian dài, ông V, bà X, ông K, bà L không ai kê khai, đăng ký để xác lập quyền sử dụng của mình đối với phần đất tranh chấp.

Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (không đề ngày tháng năm) của ông Trần Văn K2 thể hiện, ông K2 kê khai đối với thửa đất 211-6, diện tích 928m² loại đất vườn và thửa 211-7, diện tích 52m² loại đất thổ, có xác nhận của Ban nhân dân ấp 6 và Ủy ban nhân dân xã T ngày 25/01/2002 với nội dung: Đất do Nhà nước cấp từ năm 1975, đến nay không có tranh chấp (BL: 177). Tại Tờ tự khai nguồn gốc khu đất xin sử dụng, ông Trần Văn K2 xác định đất không có tranh chấp, ý kiến của Hội đồng đăng ký xã T ngày 25/01/2002 cũng xác định đất không có tranh chấp. Ngày 27/02/2002, ông K2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 980m² đất. Như vậy, trước và khi

ông K2 đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất, các anh chị em ông K2 không ai tranh chấp quyền sử dụng đất với ông K2. Khi ông K2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các anh chị em ông K2 không khiếu nại, phản đối.

Về quá trình sử dụng đất, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các anh chị em ông K2 đều xác định, ngay khi được Ủy ban nhân dân xã T giao đất, ông K2 đã sinh sống ổn định, liên tục trên phần đất thuộc thửa 211-6, 211-7 từ năm 1975 cho đến khi chết. Bà Trần Thị X và ông Trần Văn K cho rằng năm 2000 - 2001, các anh chị em (ông V, ông K2, ông K, bà X, bà L) đã thỏa thuận phân chia thửa đất 211-6, 211-7 cho mỗi người một phần nhưng bà X, ông K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh; phía ông K2, ông V, bà L không thừa nhận có sự việc này. Thời điểm giao đất, bà X đã lấy chồng và sinh sống ở nơi khác, không ở cùng với các anh chị em. Ông K ở chung với ông K2, ông V, bà L được 04 năm (1975 - 1979) rồi chuyển đi. Bà X và ông K cho rằng ông bà quay về cất nhà trên phần đất tranh chấp từ năm 2001 - 2002 là trước khi ông K2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà X và ông K cũng không cung cấp được chứng cứ, tài liệu gì để chứng minh cất nhà ở vào thời gian này (đồng hồ điện do bà L đứng tên, số nhà cấp sau năm 2002). Trong khi đó, tại Công văn số 376/UBND ngày 23/3/2023, Ủy ban nhân dân xã T, huyện C xác định năm 2003, ông K và bà X mới xây dựng nhà, là sau thời điểm ông K2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy, phần đất tranh chấp là đất nông nghiệp do ông K2 quản lý, sử dụng lâu dài, ổn định, không tranh chấp và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông K2. Ông K2 có toàn quyền sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế...theo quy định của pháp luật. Thực tế, ông K2 cũng đã định đoạt quyền sử dụng đất bằng việc tặng cho bà L và con ông V mỗi người một phần đất để cất nhà ở nhưng không ai tranh chấp hay khiếu nại. Phần đất tranh chấp không phải là di sản thừa kế của cụ C và cụ U chết để lại như bà X và ông K trình bày. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà X, ông K về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K2 ngày 27/02/2002 và nhận định việc ông K, bà X cho rằng tài sản tranh chấp là di sản thừa kế của cụ C và cụ U để yêu cầu chia thừa kế là không có cơ sở để chấp nhận, là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

[2.2]. Về việc kê khai di sản thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, năm 2018, ông K2 lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở diện tích 248m² và được Ủy ban nhân dân huyện C chấp thuận, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2 cập nhật biến động tại trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/7/2021, ông K2 chết. Năm 2022, bà Lý Thị R (vợ ông K2) và ông Trần Hoàng N (con ông K2) lập thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 18/7/2022, bà R, ông N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện

Đ2 cập nhật biến động đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/7/2022, bà R và ông N ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 211-6, 211-7 cho ông Lê Văn Q. Thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đã hoàn tất, ông Q đã được cập nhật biến động đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/2022. Các trình tự, thủ tục kê khai thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, phần đất tranh chấp hiện nay thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn Q. Ông Q có đầy đủ các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định tại Điều 26 của Luật đất đai năm 2013, Điều 189 và Điều 192 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông Q yêu cầu ông K, bà X và những người đang sinh sống trên đất trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 128,4m² và 77,4m² thuộc các thửa đất số 211-6, 211-7 cho ông Q, là có cơ sở.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 01/8/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H (BL: 454), Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2024 (BL: 453) và Biên bản định giá ngày 25/9/2024 (BL: 461), trên thửa đất số 211-6, 211-7 có các tài sản của ông K, bà X. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là ông Lê Văn Q về việc hỗ trợ cho ông Trần Văn K số tiền 100.000.000 đồng, bà Trần Thị X số tiền 50.000.000 đồng để các đương sự tháo dỡ, di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất cho ông Q, là đã đảm bảo quyền lợi cho ông K, bà X.

[3]. Với các căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Q, buộc ông Trần Văn K, bà Nguyễn Thị L2, bà Hồ Ngọc H1, ông Đinh Văn T3, cháu Đinh Ngọc T4, cháu Đinh Văn H2 tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trả lại cho ông Q diện tích 128,4m² thuộc một phần thửa đất 211-6, 211-7; buộc bà Trần Thị X, ông Mai Văn S, ông Lê Trọng N4, bà Mai Thanh L3 tháo dỡ, di dời công trình trả cho ông Q diện tích 77,4m² đất; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà X, ông K về việc hủy cập nhật biến động quyền sử dụng đất sang tên cho bà R, ông N và ông Q; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà R, ông N với ông Q, là có cơ sở.

Ông Trần Văn K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, nhưng ông K không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào khác có giá trị pháp lý để chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuy nhiên, tại mục 1.2 phần quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà X, ông S và những người liên quan tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên diện tích 77,4m² đất để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 128,4m² cho ông Q là có sự sai sót, nhầm lẫn về số liệu (đúng ra phải là 77,4m², không phải 128,4m²) nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

[4]. Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, lẽ ra ông Trần Văn K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do ông K thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn giảm tiền án phí nên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông K.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 313 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn K.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1034/2024/DS-ST ngày 31/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Lê Văn Q với bị đơn là ông Trần Văn K, bà Trần Thị X, ông Mai Văn S, như sau:

- Căn cứ vào Điều 158, Điều 161, Điều 186, Điều 189 và Điều 192 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ Khoản 10 Điều 12, Điều 95, Điều 96, Điều 97, Điều 98, Điều 99, Điều 100 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn Q.

2.1.1. Buộc bị đơn là ông Trần Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L2, bà Hồ Ngọc H1, ông Đinh Văn T3, cháu Đinh Ngọc T4, cháu Đinh Văn H2 (có bà H1 và ông T3 là người đại diện) phải

tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trên quyền sử dụng đất thuộc Khu 3 Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 01/8/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có diện tích 128,4m² gồm: Căn nhà có số nhà A có diện tích 98,8m² (vị trí số 24), sân có diện tích 04m² (vị trí số 25) và mái tole có diện tích 25,6m² (vị trí số 26) để trả lại đất trống thuộc thửa đất số 211-6, 211-7, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSĐĐ/HTH, số vào sổ cấp GCN U 808286, ngày 27/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn K2, cập nhật biến động để thừa kế cho bà Lý Thị R và ông Trần Hoàng N ngày 18/7/2022, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn Q ngày 27/7/2022 để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 128,4m² cho ông Lê Văn Q.

2.1.2. Buộc bị đơn là bà Trần Thị X, ông Mai Văn S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Trọng N4, bà Mai Thanh L3 phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trên quyền sử dụng đất thuộc Khu 4 Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh ngày 01/8/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H có diện tích 77,4m² gồm: Căn nhà có số nhà A có diện tích 56,2m² (vị trí số 27) và mái tole có diện tích 21,2m² (vị trí số 28) để trả lại đất trống thuộc thửa đất số 211-6, 211-7, tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSĐĐ/HTH, số vào sổ cấp GCN U 808286, ngày 27/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn K2, cập nhật biến động để thừa kế cho bà Lý Thị R và ông Trần Hoàng N ngày 18/7/2022, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn Q ngày 27/7/2022 để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 77,4m² cho ông Lê Văn Q.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của các bị đơn là ông Trần Văn K và bà Trần Thị X về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSĐĐ/HTH, số vào sổ cấp GCN U 808286, ngày 27/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn K2, cập nhật biến động để thừa kế cho bà Lý Thị R và ông Trần Hoàng N ngày 18/7/2022, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn Q ngày 27/7/2022.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Trần Văn K về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 00010220, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2022, công chứng tại Văn phòng C2.

2.4. Đình chỉ yêu cầu phản tố chia thừa kế quyền sử dụng đất có diện tích 980m², thuộc thửa đất số 211-6, 211-7, tờ bản đồ số 11 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 185/QSĐĐ/HTH, số vào sổ cấp GCN U 808286, ngày 27/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn K2, cập nhật biến động để thừa kế cho bà Lý Thị R và ông Trần Hoàng N ngày 18/7/2022, cập nhật biến động tặng cho ông Lê Văn Q ngày 27/7/2022 của ông Trần Văn K và bà Trần Thị X.

2.5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là ông Lê Văn Q về việc ông Q hỗ trợ cho ông Trần Văn K số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và hỗ trợ cho bà Trần Thị X số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) để ông K và

bà X tháo dỡ, di dời trả lại quyền sử dụng đất có diện tích lần lượt là 128,4m² và 77,4m² cho ông Q.

2.6. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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.

3. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn K được miễn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự
- Lưu VT, HS (TVN).

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

Nguyễn Thị Thúy Hòa