

Bản án số: 750/2024/DS-PT  
Ngày: 12-9-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng  
nhận 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:* Ông Võ Văn Khoa

*Các thẩm phán:*

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Tú Anh, 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 Nguyễn Mậu Hưng, Kiểm sát viên.

Ngày 12/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 447/2024/TLPT-DS ngày 13/6/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2750/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Phù Thị B, sinh năm 1938; Địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà Phù Thị B:*

1.1 Ông Phạm Phước H, sinh năm 1971; Địa chỉ: ấp Đ, xã D, thành phố P, Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2023, có đơn xin vắng mặt).

1.2 Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1986; Địa chỉ: ấp V, V, huyện C, tỉnh Kiên Giang; Địa chỉ liên lạc: Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2023, có đơn xin vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phù Thị B:* Ông Lê Quang Đ, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Quang Đ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố

H (có mặt).

2. Ông Phạm Công Đ1, sinh năm 1931 (chết ngày 28/8/2023)

*Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Công Đ1:*

2.1 Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1959; Địa chỉ: D HWY B, BURAS, LA 70091, USA (vắng mặt).

2.2 Ông Đặng Quốc J (tên gọi khác là Đặng Văn H2), sinh năm 1962; Địa chỉ: D HWY B, BURAS, LA 70041, USA (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông H1, ông H2:* Bà Phù Thị B (có căn cước nêu trên, theo văn bản ủy quyền tại Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 05/9/2023, vắng mặt).

2.3 Bà Phạm Thị N, sinh năm 1965

2.4 Ông Phạm Phước H3, sinh năm 1974

2.5 Ông Phạm Phước L1, sinh năm 1977

2.6 Ông Phạm Văn M, sinh năm 1985

2.7 Bà Phù Thị B (có căn cước nêu trên)

2.8 Ông Phạm Phước H (có căn cước nêu trên)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (cùng vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn M1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (chết ngày 13/4/2021).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1:* Ông Phạm Nguyễn Hoài T, sinh năm 2002; Hộ chiếu số C4527184; Địa chỉ thường trú: Ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông T:* Bà Huỳnh Thị Mỹ N1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ A, ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 31/01/2024 tại Văn phòng C1, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, có mặt).

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

1. Văn phòng C2; Địa chỉ: A Đường C, khu phố A, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1985

3. Ông Phạm Phước L1, sinh năm 1977

4. Ông Nguyễn Thành N2, sinh năm 1985

5. Ông Võ Văn T1

6. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1973

7. Ông Phùng Quốc K, sinh năm 1978

8. Ông Lâm Thành K1, sinh năm 1973

9. Ông Nguyễn Thế N3, sinh năm 1990

10. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1988

11. Ông Trần Ngọc M2, sinh năm 1963

*Người đại diện hợp pháp của ông Trần Ngọc M2:* Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1983; Địa chỉ: 2 D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Văn bản uỷ quyền ngày 09/9/2024, có mặt).

12. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1983

13. Bà Nguyễn Thị Hoa L3, sinh năm 1977

14. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1978

15. Ông Lâm Văn L4

16. Bà Trần Kim H4, sinh năm 1979

17. Anh Trần Thanh T4, sinh năm 1988

18. Chị Trương Thị T5, sinh năm 1991

19. Ông Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1993

20. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (trừ ông Nguyễn Hữu T3 có mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Nguyễn Hoài T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và ông Trần Ngọc M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nguyên đơn ông Phạm Công Đ1, bà Nguyễn Thị B1 và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vợ chồng ông Đ1, bà B1 có diện tích 28.137m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, được Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y851072, ngày 24/3/2004. Nhà nước có chủ trương thu hồi một phần đất để mở đường nên đất của ông bà được điều chỉnh biến động thu hồi diện tích 2.292,8m<sup>2</sup> ngày 28/11/2017, phần diện tích đất còn lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 25.844,2m<sup>2</sup>.

Năm 2018, lợi dụng vợ chồng ông Đ1, bà B1 tuổi cao sức yếu nên ông Phạm Văn M1 là con ruột của ông Đ1, bà B1 đã lừa dối ông bà lên Phòng C3 để ký giấy tờ cho ông M1 thay mặt ông bà làm thủ tục đổi sổ đỏ, vì là con cái trong nhà nên ông bà tin tưởng. Khi đến phòng C3, ông M1 đưa giấy tờ đã soạn sẵn cho ông Đ1 ký tên, bà B1 lẩn tay điếm chỉ nhưng không bắt kỳ ai đọc nội dung các văn bản nêu trên cho ông bà nghe.

Đến tháng 10/2019 ông M1 lén sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kêu người để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông bà phát hiện yêu cầu ông M1 trả lại giấy tờ đất, vì trên đất còn có nhà từ đường cũng là nơi ông bà đang sinh sống, có 01 căn nhà và dãy nhà trọ của con trai Phạm Văn M của ông bà, ngoài ra còn có một phần diện tích đất 3.800m<sup>2</sup> ông bà đã cho con trai Phạm

Phước L1 nhưng chưa tách sổ sang tên. Tuy nhiên ông M1 không chịu trả. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông M1 được công chứng ngày 15/10/2018 tại Văn phòng C2; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 133061 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 08/7/2019 diện tích 12.824,1m<sup>2</sup> cho ông M1 trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

*Theo người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn M1 trình bày:*

Ngày 15/10/2018 theo ý chí và nguyện vọng của cha mẹ là ông Đ1 và bà B1, do tình trạng tuổi tác già yếu, không muốn xảy ra tình trạng tranh giành đất đai giữa các con sau khi ông bà nằm xuống nên ông Đ1, bà B1 và thành viên chung hộ là ông Phạm Văn M đã cùng ông M1 đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất có số công chứng 18647, quyền số 19/TP/CC-SCC/HĐGD (diện tích đất 25.844,2m<sup>2</sup> sau khi trích đo điều chỉnh diện tích còn lại 17.233,4m<sup>2</sup>). Sau khi hợp đồng công chứng được ký kết, ngày 08/7/2019 ông M1 đã tiến hành thủ tục sang tên theo đúng quy định pháp luật. Ông M1 đã tách diện tích đất trên thành 02 thửa, thửa thứ nhất có diện tích 12.824,1m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 133061 ngày 8/7/2019 đứng tên ông M1, thửa còn lại 4.399,3m<sup>2</sup> chưa làm thủ tục sang tên.

Nay ông Đ1, bà B1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M1 không đồng ý vì việc ký kết hợp đồng tặng cho trên cơ sở tự nguyện không bị ép buộc, hợp đồng tặng cho được công chứng, các bên đọc lại cùng nghe trước khi ký hợp đồng. Mặt khác, từ khi ký hợp đồng tặng cho, sang tên không ai tranh chấp mà do một số anh em khác trong gia đình đồ kỵ. Hiện tại sức khỏe ông Đ1 không còn minh mẫn, tai nghe khó khăn nên không có việc ông Đ1 trực tiếp khởi kiện, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ1, bà B1.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước L1 trình bày:*

Năm 2004 ông lập gia đình thì ông được cha mẹ là ông Đ1, bà B1 tặng cho một phần diện tích đất 3.800m<sup>2</sup>. Phần đất này nằm trong diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Đ1, bà B1 với ông M1. Việc tặng cho bằng miệng không làm giấy tờ nhưng anh em trong gia đình đều biết, ông đã xây hàng rào kiên cố bao quanh khu đất, từ năm 2004 đến nay ông đã trồng cây ăn trái sầu riêng, chôm chôm và dừa trên đất.

Ông M1 đã có hành vi gian dối để cha mẹ là ông Đ1, bà B1 ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trong đó có luôn cả phần đất 3.800m<sup>2</sup> mà ông đang quản lý, sử dụng. Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ1, bà B1 và có yêu cầu độc lập Tòa án công nhận quyền sử dụng đất 3.800m<sup>2</sup> thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M trình bày:*

Ông là con út của ông Đ1, bà B1. Phần diện tích đất tranh chấp thì cha mẹ có cho các anh em gồm ông L1, ông M1 và ông cất nhà, xây nhà trọ để cho thuê lấy tiền sinh sống, toàn bộ tiền xây nhà, xây nhà trọ là của cha mẹ ông cho anh em ông, ngoài ra cha mẹ còn cho các ông quản lý phần đất của cha mẹ để cho thuê mặt bằng

lấy tiền. Năm 2018, ông M1 kêu ông đi cùng cha mẹ đến phòng công chứng để ký giấy tờ làm lại giấy tờ đất cho cha mẹ. Khi ông đến phòng công chứng thì có người phụ nữ đưa ra một sấp giấy tờ, ông M1 kêu cha mẹ ký tên lẫn tay trước, sau đó ông M1 đưa cho ông bảo ký. Vì anh em tin tưởng trong nhà nên mọi người đều ký tên không ai đọc lại và cũng không ai đọc cho mọi người nghe nên không biết rõ nội dung. Nay ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ông.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng C2 trình bày:*

Ngày 15/10/2018 Văn phòng C2 có tiếp nhận hồ sơ của ông Đ1, bà B1, ông M và ông M1 yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa số 52, tờ bản đồ số 29, diện tích 17.233,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 851072. Công chứng viên đã tiếp nhận, kiểm tra giấy tờ do các bên cung cấp thấy đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật nên Công chứng viên đã thụ lý và ghi vào sổ công chứng, đồng thời hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng. Sau khi công chứng viên đã soạn thảo xong hợp đồng, các bên tự đọc lại và nghe công chứng viên đọc hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và đã ký vào từng trang, điểm chỉ vào hợp đồng. Do đó, Công chứng viên Văn phòng C2 xác định đã tiến hành công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà B1, ông M và ông M1 nêu trên đúng quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế N3, bà Nguyễn Thị T2, ông Trần Ngọc M2, bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn Đ2, bà Nguyễn Thị D trình bày:* Các ông bà có thuê đất của bà B1 để làm mặt bằng kinh doanh, hàng tháng đóng tiền thuê đất cho bà B1. Nay có tranh chấp giữa bà B1, ông Đ1 với ông M1, các ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì, nếu có tranh chấp về hợp đồng thuê đất thì ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2, ông Lâm Văn L4 trình bày:* Ông bà là người thuê đất để làm mặt bằng kinh doanh, ông bà có đến gặp bà B1 để hỏi thuê đất, bà B1 giao cho ông M ký hợp đồng thuê đất với ông bà, hàng tháng trả tiền thuê đất ông M là người đi thu tiền. Nay có tranh chấp giữa bà B1, ông Đ1 với ông M1, ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì, nếu có tranh chấp về hợp đồng thuê đất thì ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoa L3, bà Trần Kim H4, ông Trần Thanh T4, bà Trương Thị T5 trình bày:* Các ông bà có đến gặp bà B1, ông Đ1 để hỏi thuê đất làm mặt bằng kinh doanh, bà B1 có giao cho ông M1 ký hợp đồng với các ông bà, hàng tháng trả tiền thuê đất có khi ông M1 thu tiền, có khi bà B1 trực tiếp thu tiền. Nay có tranh chấp giữa bà B1, ông Đ1 với ông M1, ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì, nếu có tranh chấp về hợp đồng thuê đất thì ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N2, ông Võ Văn T1, bà Nguyễn Thị C, ông Phùng Quốc K, ông Lâm Thành K1 trình bày:* Các ông bà có thuê đất của ông Phạm Phước L1 để làm mặt bằng kinh doanh, hàng tháng trả

tiền thuê đất cho ông L1. Nay có tranh chấp giữa bà B1, ông Đ1 với ông M1, ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì, nếu có tranh chấp về hợp đồng thuê đất thì ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước L1 rút yêu cầu độc lập.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã tuyên xử:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Công Đ1 và bà Phù Thị B.

[1.1] Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B, ông Phạm Văn M với ông Phạm Văn M1 được công chứng tại Văn phòng C2 vào ngày 15/10/2018, số công chứng 18647, quyền số 19 TP/CC-SCC là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và bị lừa dối.

[1.2] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 133061 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 08/7/2019 cho ông Phạm Văn M1.

[2] Hộ gia đình ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B (gồm ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B, ông Phạm Phước L1, ông Phạm Văn M) căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động, sang tên lại hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3] Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phước L1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với diện tích 3.800m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang giữa ông và ông Đ1, bà B.

[4] Tạm giao khu nhà trọ của ông Phạm Văn M1 có diện tích xây dựng 1.253,4m<sup>2</sup> trên đất của ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B cho ông Đ1, bà B quản lý, sử dụng (sơ đồ, vị trí, các cạnh được xác định theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 249-2023, duyệt ngày 26/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C2).

[5] Trường hợp ông Phạm Nguyễn Hoài T và bà Phù Thị B, ông Phạm Công Đ1 có tranh chấp di sản thừa kế của ông M1 thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/7/2023, ông Trần Ngọc M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Ngày 28/7/2023, ông Phạm Nguyễn Hoài T là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Văn M1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

*Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ông Phạm Phước H và ông Đỗ Văn L là người đại diện hợp pháp của bà Phù Thị B vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại đơn xin vắng mặt ông H và ông L đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Huỳnh Thị Mỹ N1 là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Nguyễn Hoài T và ông Nguyễn Hữu T3 là người đại diện hợp pháp của ông Trần Ngọc M2 không thay đổi, bổ sung và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa nên không thể hiện ý kiến. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:*

1. Bà Huỳnh Thị Mỹ N1 là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Nguyễn Hoài T:

Công văn số 04/CV-CAX của Công an xã D xác định ông T có hộ khẩu thường trú tại ấp D, xã D nhưng bản án sơ thẩm xác định địa chỉ cuối cùng của ông T là ấp Đ dẫn đến việc niêm yết cho ông T là không đúng pháp luật. Theo đơn cung cấp thông tin của bà B đề ngày 08/10/2021 thì địa chỉ của ông T là 187764TH Ave Vancouver BC.2M9, Canada nhưng văn bản uỷ thác của Toà án cấp sơ thẩm ghi 187764 Ave Vancouver BC.2M9, Canada (thiếu chữ TH) nên việc uỷ thác không có kết quả. Do việc uỷ thác không có kết quả nên các văn bản tố tụng đối với ông T phải được niêm yết tại cơ quan đại diện ngoại giao của Việt Nam tại Canada, thông báo trên cổng thông tin điện tử và Đ3, địa phương 03 kỳ liên tiếp theo quy định tại các khoản 3, 5 Điều 474 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông T là vi phạm pháp luật.

Theo bản photo hộ khẩu gia đình ngày 20/4/1982 thì hộ gia đình ông Đ1, bà B có 08 nhân khẩu, trong đó có ông Phạm Phước H5 sinh năm 1968. Theo bà N1 thì ông H5 đã chết năm 2018, có vợ tên Q và 02 người con là Phạm Thùy T6 và Phạm Công T7. Bản án sơ thẩm chưa làm rõ các thành viên hộ gia đình ông Đ1, bà B tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đưa những người thừa kế của ông H5 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Bà N là mẹ của ông T không nhận được Văn bản số 22 ngày 19/5/2022 của Toà án sơ thẩm.

Những người có liên quan (gồm Nguyễn Thành N2, Nguyễn Thị C, Võ Văn T1, Lâm Thành K, Lâm Thành K1, Nguyễn Văn Đ2, Nguyễn Thế N3, Nguyễn Thị Hoa L3, Nguyễn Thị Y, Lâm Văn L4 và Trần Kim H6) đều có lời khai xin vắng mặt nhưng không có đơn xin vắng mặt. Riêng bà Nguyễn Thị L2 cũng là người liên quan nhưng không có lời khai và đơn xin vắng mặt. Người liên quan là ông Hùng

Quốc K2 nhưng bản án sơ thẩm ghi Phùng Quốc K (bút lục số 373). Bản án sơ thẩm không xác định năm sinh của các ông T1, L4, Đ2.

Trong tổng diện tích mà bà B, ông Đức T8 cho ông M1 có 527,4m<sup>2</sup> có tài sản do ông M1 xây dựng trên đất nhưng bản án sơ thẩm không xác định là của ai.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

### *2. Ông Nguyễn Hữu T3 là người đại diện hợp pháp của ông Trần Ngọc M2:*

Vụ án này ban đầu Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc thụ lý thì ông M2 có đơn xin vắng mặt, nhưng khi vụ án được chuyển thẩm quyền về Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang thì ông M2 không có đơn xin vắng mặt. Việc xử vắng mặt ông M2 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Toà án tỉnh Kiên Giang không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nên không biết được việc ông M2 có xây dựng công trình trên đất thuê của ông M1.

Thủ tục tổng đạt bản án sơ thẩm cho ông M2 không đúng vì biên bản tổng đạt không, không ghi ngày tháng năm; chính ông M2 đã liên hệ với Thẩm phán chủ tọa phiên toà để xin bản án sơ thẩm (thể hiện qua tin nhắn giữa ông M2 và Thẩm phán).

Do ông M1 cho ông M2 thuê đất nên ông M2 cho ông M1 vay 4,95 tỷ đồng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M2, huỷ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

### *3. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B:*

Việc ông T, ông M2 kháng cáo chỉ yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm mà không kháng cáo về nội dung thể hiện mục đích của hai ông này là nhằm kéo dài việc giải quyết vụ án, trong khi ông Đ1 đã chết, bà B thì đã lớn tuổi.

Hợp đồng tặng cho có công chứng là vô hiệu vì bà B là người không biết chữ nhưng không có người làm chứng; đất cấp cho hộ gia đình nhưng ông L1 không ký vào hợp đồng.

Ông Đ1, bà B có nhiều người con, đã cho ông L1 3.800m<sup>2</sup> và ông L1 đang sử dụng; trên đất có nhà tự đường nên việc ông Đ1, bà B tặng cho toàn bộ cho ông M1 là vô lý.

Các vi phạm tố tụng như bà N1, ông T3 nêu ra nếu có, không làm thay đổi bản chất vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, ông M2 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:*

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T và ông M2 làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định

của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo của ông T, ông M2:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho các đương sự nên bản án sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng.

- Về nội dung: Diện tích đất mà ông Đ1, bà B tặng cho ông M1 được cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, trong hộ gia đình có ông L1, nhưng ông L1 không ký vào hợp đồng tặng cho. Bà B là người không biết chữ nhưng hợp đồng tặng cho không có người làm chứng. Trên đất có nhà tự đường, bà B và ông Đ1 đã cho ông L1 3.800m<sup>2</sup> đất, nhưng hợp đồng tặng cho thể hiện hai ông bà tặng cho toàn bộ nhà, đất cho ông M1 là vô lý. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T, ông M2 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo:

Ông Trần Ngọc M2 và ông Phạm Nguyễn Hoài T vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Toà án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ bản án số 28/2023/DS-ST cho ông M2 vào ngày 22/7/2023, ông M2 nộp đơn kháng cáo ngày 26/7/2023 và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 04/8/2023. Mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm, ông T3 có cung cấp bản photocopy biên bản tổng đạt không ghi ngày tháng năm của Tòa án cấp sơ thẩm, nhưng như vừa nêu thì việc tổng đạt bản án sơ thẩm là hợp lệ.

Tại Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn số 06/2024/QĐ-PT ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận đơn kháng cáo quá hạn của ông T. Ông T nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ngày 12/3/2024 (do bà Trương Thị Phương T9 nộp thay).

Do đó, đơn kháng cáo của ông T và ông M2 đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Phù Thị B tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn và ủy quyền hợp pháp cho ông Phạm Phước H và ông Đỗ Văn L, hai ông đều có đơn xin vắng mặt. Các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Phạm Công Đ1 và bà Phù Thị B khởi kiện ông Phạm Văn M1 yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông M1 được công chứng ngày 15/10/2018 tại Văn phòng C2, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 133061 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 08/7/2019 diện tích 12.824,1m<sup>2</sup> cho ông M1 (diện tích đất nêu trên tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang). Ông Đặng Văn H1 và ông Đặng Quốc J tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan hiện đang cư trú tại Hoa Kỳ. Đây là vụ kiện tranh chấp về yêu cầu huỷ văn bản công chứng và huỷ quyết định cá biệt. Do đó, Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với các quy định tại khoản 1 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của ông T, nhận thấy:

[4.1] Ông T có địa chỉ cư trú cuối cùng tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là con của ông M1, là người duy nhất kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M1. Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành thủ tục uỷ thác ra nước ngoài nhưng không có kết quả. Toà án cấp sơ thẩm cũng đã tổng đạt Thông báo số 22/TB-TA ngày 19/5/2022 về việc yêu cầu cung cấp địa chỉ của ông T cho bà Nguyễn Thị Mỹ N4 (là mẹ của ông T) nhưng bà N4 không cung cấp địa chỉ của ông T. Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc đã thực hiện thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 01/2023/QĐST-VDS ngày 02/02/2023 nhưng đến thời điểm xét xử sơ thẩm ông T vẫn vắng mặt. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông T là có căn cứ, phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trên thực tế thì địa chỉ của ông T theo đơn cung cấp của bà B và văn bản uỷ thác tư pháp của Toà án cấp sơ thẩm có sai sót, nhưng tại Văn bản số 1056/BTP-PLQT ngày 20/4/2022 của Bộ Tư pháp không xác định việc không tổng đạt được là do sai địa chỉ. Do đó, việc bà N1 nêu các lý do về niềm yết để cho rằng bản án sơ thẩm xét xử vắng mặt ông T vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.2] Về tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ1, bà B, ông M và ông M1 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 18647, quyền số 19 TP/CC-SCC (sau đây viết tắt là Hợp đồng tặng cho):

[4.2.1] Hợp đồng này có chữ ký của ông Đ1, ông M và ông M1, dấu tay điểm chỉ của bà B (do bà B không biết chữ nên điểm chỉ).

Tại Văn bản số 22/CV-VPCC ngày 09/3/2021 của Văn phòng C2 gửi Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc đã xác định biết rõ bà B là người không biết chữ nhưng do là khách quen nên khi lập hợp đồng tặng cho không yêu cầu người làm chứng.

Tại khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng quy định “*Trường hợp người yêu cầu công chứng không đọc được, không nghe được, không ký, điểm chỉ được hoặc trong những trường hợp khác do pháp luật quy định thì việc công chứng phải có người làm chứng*”. Do đó, Hợp đồng tặng cho này đã vi phạm điều luật vừa viện dẫn.

[4.2.2] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 851072 do UBND huyện P cấp ngày 24/3/2004 là cho hộ ông Đ1.

Tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử*

*dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.*

Căn cứ vào hộ khẩu gia đình của ông Đ1 do Công an thành phố P cung cấp thì thành viên hộ gia đình ông Đ1 tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 24/3/2004) gồm có ông Đ1, bà B, ông M và ông Phạm Phước L1. Tuy nhiên khi xác lập Hợp đồng tặng cho không có chữ ký cũng như không có sự đồng ý của ông L1 mặc dù ông L1 đang sinh sống trên phần diện tích đất tranh chấp này. Do đó, Hợp đồng tặng cho này đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 102, Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà N1 cho rằng hộ gia đình ông Đ1, bà B còn có ông Phạm Phước H5 (đã chết năm 2018, có vợ là bà Q và 02 người con là T6 và T7), nhưng bản án sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì bản photocopy hộ khẩu mà bà N1 cung cấp được lập năm 1982, trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Đ1, bà B ngày 24/3/2004 và theo thông tin mà Công an thành phố P cung cấp thì tại thời điểm này hộ ông Đ1, bà B không có tên ông H5.

[4.2.3] Tại Văn bản số 100/CV-VPCC ngày 04/11/2020 và Văn bản số 36/CV-VPCC ngày 25/03/2022 của Văn phòng C2 gửi Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc đã xác định ông M1 là người liên hệ để làm thủ tục hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quá trình công chứng hợp đồng tặng cho bà B và ông Đ1 không đọc nội dung hợp đồng tặng cho khi công chứng. Như vậy, việc ông Đ1, bà B cho rằng mình không biết được nội dung Hợp đồng tặng cho là có căn cứ.

[4.2.4] Phía ông M1 cho rằng ông Đ1, bà B tặng cho ông trên cơ sở tự nguyện; việc ông Đ1, bà B khởi kiện ông là do các anh em khác xúi giục nhưng ông M1 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Trong khi đó tại các biên bản làm việc của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, cả ông Đ1 và bà B đều thể hiện việc khởi kiện ông M1 là ý chí và yêu cầu của ông bà, không do ai xúi giục. Mặt khác, trong tổng diện tích đất tặng cho, có 3.800m<sup>2</sup> đất ông Đ1, bà B đã cho ông L1 cất nhà và sử dụng đất từ năm 2005 đến nay nhưng chưa tách sổ sang tên, trên đất tranh chấp còn có khu mộ của gia đình và căn nhà duy nhất ông bà đang sinh sống nên không có việc ông Đ1, bà B tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho ông M1.

[4.3] Về các căn cứ khác mà bà N1 đưa ra tại phiên toà phúc thẩm là không có căn cứ để chấp nhận. Cụ thể:

- Về việc bản án sơ thẩm không ghi năm sinh, ghi không đúng họ của một số người liên quan: Đây là thiếu sót của cấp sơ thẩm nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người này và thực tế họ đã không kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Về việc một số người liên quan không có đơn xin vắng mặt: Mặc dù một số người liên quan không làm đơn xin vắng mặt riêng, nhưng tại các biên bản ghi lời khai có chính quyền địa phương tham dự những người này đã thể hiện ý chí của họ về việc xin vắng mặt.

Từ những phân tích nhận thấy bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng tặng cho vô hiệu do bị lừa dối và vi phạm điều cấm của pháp luật là có căn cứ, phù hợp với

các quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

[4.4] Về yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 133061 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 08/7/2019 cho ông M1: Giấy chứng nhận nêu trên được cấp cho ông M1 trên cơ sở Hợp đồng tặng cho được công chứng vào ngày 15/10/2018, số công chứng 18647, quyền số 19 TP/CC-SCC. Do hợp đồng tặng cho này bị vô hiệu nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Đ1, bà B và tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 133061 ngày 08/7/2019 là có căn cứ.

[5] Xét kháng cáo của ông M2, nhận thấy:

[5.1] Tại Biên bản ghi lời khai ông M2 do Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang lập ngày 12/4/2022 có sự tham gia của ông Đỗ Quang T10 là Phó trưởng ấp Đ, có xác nhận của ông Huỳnh Viễn P là Phó chủ tịch UBND xã D (bút lục số 399), ông M2 xác định ông thuê đất của bà B để mở tiệm bán tạp hoá, bia, nước ngọt với giá 10 triệu đồng/tháng, thời hạn thuê đến hết năm 2025; ông không có yêu cầu gì trong vụ án; sẽ khởi kiện một vụ án dân sự riêng khi có tranh chấp; ông xin vắng mặt tại các phiên toà. Do đó, ông M2 cho rằng ông là người thuê đất của ông M1, xây dựng công trình trên đất; việc Toà án cấp sơ thẩm che giấu thông tin vụ án, làm hạn chế quyền tố tụng của ông, làm mất quyền yêu cầu độc lập của ông...là không có căn cứ để chấp nhận.

[5.2] Trong đơn kháng cáo ban đầu của ông M2 và tại phiên toà phúc thẩm, ông T3 là người đại diện hợp pháp của ông M2 cho rằng ông M2 có cho ông M1 vay 4.950.000.000 đồng. Nếu giữa ông M2 và ông M1 có quan hệ vay tài sản của nhau và việc ông M2 có bỏ tiền ra xây dựng công trình trên đất thì có quyền khởi kiện những người thừa kế của ông M1 bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[5.3] Việc xem xét thẩm định tại chỗ: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2022 và ngày 12/4/2022 từ bút lục số 284 - 292 thể hiện Toà án cấp sơ đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ toàn bộ nhà, đất tranh chấp. Do đó, ông T3 cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định tại chỗ là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T và ông M2 không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của ông T và ông M2 là không có căn cứ để chấp nhận. Lẽ ra cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà. Tuy nhiên, do ông Đ1 đã chết sau khi xét xử sơ thẩm nên cần thiết phải sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm liên quan đến quyền lợi của ông Đ1 cho phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông T, và ông M2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bởi các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Nguyễn Hoài T và ông Trần Ngọc M2.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào khoản 11 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 102, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng;

Căn cứ vào 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,

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Công Đ1 và bà Phù Thị B.

[1.1] Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B, ông Phạm Văn M với ông Phạm Văn M1 được công chứng tại Văn phòng C2 vào ngày 15/10/2018, số công chứng 18647, quyền số 19 TP/CC-SCC vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và do bị lừa dối.

[1.2] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 133061 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 08/7/2019 cho ông Phạm Văn M1.

[2] Hộ gia đình bà Phù Thị B (gồm bà Phù Thị B, ông Phạm Phước L1, ông Phạm Văn M) căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động, sang tên lại hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3] Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Phạm Phước L1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với diện tích 3.800m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Đ, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang giữa ông và ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B.

[4] Tạm giao khu nhà trọ của ông Phạm Văn M1 có diện tích xây dựng 1.253,4m<sup>2</sup> trên đất của ông Phạm Công Đ1, bà Phù Thị B cho bà Phù Thị B quản lý, sử dụng (sơ đồ, vị trí, các cạnh được xác định theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 249-2023, duyệt ngày 26/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C2).

[5] Trường hợp ông Phạm Nguyễn Hoài T, bà Phù Thị B và những người thừa kế của ông Phạm Công Đ1 có tranh chấp di sản thừa kế của ông Phạm Văn M1 và ông Phạm Công Đ1 thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện dân sự khác.

[6] Dành quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác cho ông Trần Ngọc M2 về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất, hợp đồng vay tài sản (nếu có) giữa ông

M2 và ông Phạm Văn M1 khi có yêu cầu.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho ông Trần Ngọc M2 và Phạm Nguyễn Hoài T mỗi người 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu số 1410 ngày 04/8/2023 và số 7785 ngày 12/3/2024 (do bà Trương Thị Phương T9 nộp thay) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

**Võ Văn Khoa**