

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 227/2026/DS-PT
Ngày: 16 – 3 – 2026
V/v tranh chấp về dân sự – HĐ
chuyển nhượng QSDĐ và HĐ tặng,
cho QSD 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: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương
Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Sơn, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu, Kiểm sát viên.

Trong ngày 02/3/2026 và ngày 16/3/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 907/2025/TLPT- DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc “V/v Tranh chấp về dân sự – Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 295/2026/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn Ú, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu phố T, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ú: Ông Phạm Duy M, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số nhà A, đường N, khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Tháp. Giấy ủy quyền vào ngày 05/4/2022.

Bị đơn: 1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Khu phố T, phường S, tỉnh Đồng Tháp;

2. Bà Đặng Thị Nguyệt M1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu phố T, phường S, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của ông N và bà M1: Anh Lê Trường X, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số nhà A, đường T, phường M, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng ủy quyền vào ngày 22/11/2024.

3. Ông Trần Văn E, sinh năm 1966 (chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1969; Chị Nguyễn Thị Bạch L, sinh năm 1990 và anh Trần Trọng N1, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: Khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Hoàng O, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Số B, đường số E, khu phố E, phường B, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của chị O: Anh Lê Trường X, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số nhà A, đường T, phường M, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng ủy quyền vào ngày 22/11/2024.

2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp;

3. Bà Cao Ngọc T, sinh năm 1970;

4. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1954;

5. Bà Trần Thị M2, sinh năm 1950 (Trần Thị B, sinh năm 1950)

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

6. Bà Trần Thị C, sinh năm 1952 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

6.1 Ông Trần Phú H, sinh năm 1957;

6.2 Chị Nguyễn Thị Bạch L, sinh năm 1987;

6.3 Chị Trần Thị Bạch L1, sinh năm 1989;

6.4 Chị Trần Thị Bạch C1, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp;

7. Chị Trần Thị Bạch L2, sinh năm 1987

8. Chị Trần Thị Bạch L1, sinh năm 1989

9. Chị Trần Thị Bạch C1, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã B, thành phố G, Tiền Giang;

10. Bà Đặng Thị Nguyệt M1, sinh năm 1961

Địa chỉ: Khu phố T, phường S, tỉnh Đồng Tháp;

11. Anh Nguyễn Thanh V, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số B đường số E, khu phố E, phường B, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo ủy quyền của anh V: Anh Lê Trường X, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số nhà A, đường T, phường M, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng ủy quyền vào ngày 22/11/2024.

12. Ủy ban nhân dân xã B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang (Nay là Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Đồng Tháp);

13. Văn Phòng C2.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Phú M3 - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số A, đường N, khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp.

Ông M3, anh X có mặt tại phiên tòa. Ông Đ có đơn xin vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt.

- Kháng cáo: Ông Trần Văn N và bà Đặng Thị Nguyệt M1 là bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Trần Thị Hoàng O và anh Nguyễn Thanh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn kiện ngày 17/5/2022 và Đơn kiện bổ sung ngày 11/4/2024 của ông Trần Văn Ú; Các bản tự khai của ông Trần Văn Ú; Trong quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa, ông Trần Văn Ú có ông Phạm Duy M đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Cha mẹ của ông Ú là cụ Trần Văn T1, sinh năm 1927 (chết năm 2017) và mẹ là cụ Trần Thị B1, sinh năm 1927 (chết năm 2000). Khi còn sống cụ T1 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng 7.553m² đất gồm thổ vườn và đất lúa, đất tại xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00277 ngày 07/9/1997. Ông Ú cũng là thành viên hộ khi được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1997. Không biết thời gian nào thì ông Trần Văn N, Trần Văn E là anh ruột của ông Ú cùng với cụ Trần Văn T1 làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất giữa các thành viên trong hộ với nhau. Việc thực hiện hợp đồng tặng cho đất này ông Ú không biết cũng không có ký tên nhưng việc cấp giấy vẫn tiến hành được.

Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Ú, ông Trần Văn N và ông Trần Văn E thì ông N quản lý đất không giao cho ông Ú. Sau khi ông Ú nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp Ngân hàng để vay tiền nên không xem vị trí phần đất mà ông được nhận. Thời gian gần đây, ông Ú mới biết ông được cấp quyền sử dụng thửa đất số 2620, diện tích 5.090m² và trong phần đất này ông Ú được chia 1.704m² nhưng ông N đã giành hết 50 mét đất mặt tiền. Vì vậy, ông Ú không có đường đi từ lộ vào đất của ông.

Ông Ú có trao đổi với ông N phần đất có 50 mét mặt tiền thì chia đều cho 03 anh em gồm ông N, ông E và ông Ú mỗi người được 16,6 mét mặt tiền, chiều dài hết đất. Ông N thống nhất. Nhưng khi ông Ú yêu cầu làm thủ tục pháp lý thì ông N cho rằng phần đất của ông N đứng tên đã tặng cho con gái là chị Trần Thị Hoàng O. Do ông N không thực hiện theo thỏa thuận nên ông Ú khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các thành viên trong hộ cụ Trần Văn T1 vào năm 2004:

Giữa cụ Trần Văn T1 cùng các thành viên trong hộ cụ T1 với ông Trần Văn N diện tích là 1.692m² loại đất lúa, hợp đồng lập ngày 27/12/2004.

Giữa cụ Trần Văn T1 cùng các thành viên trong hộ cụ T1 với ông Trần Văn E diện tích là 1.694m² loại đất lúa, hợp đồng lập ngày 27/12/2004.

Giữa cụ Trần Văn T1 cùng các thành viên trong hộ cụ T1 với ông Trần Văn Ú diện tích là 1.704m² loại đất lúa, hợp đồng lập ngày 27/12/2004.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N và chị Trần Thị Hoàng O nhằm khôi phục lại quyền sử dụng đất tại thửa 2620.

Bởi vì các hợp đồng nêu trên xác lập trái quy định của pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật: Cụ Trần Văn T1 không biết chữ thì không thể ký tên; Cụ Trần Thị B1 chết năm 2000, đến năm 2004 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại có chữ ký của cụ B1; Ông Ú và bà T là thành viên hộ của ông T1 nhưng không có ký tên.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Gong, tỉnh Tiền Giang đối với ông Trần Văn N; Tờ tự khai ngày 08/7/2022 của ông Trần Văn N; Trong quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa, ông Trần Văn N có anh Lê Trường X đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 2004, hộ gia đình cụ Trần Văn T1 là cha ruột của ông, trong đó có ông Trần Văn Ú đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng đất diện tích 1.692 m² đất lúa, thuộc thửa đất 2620, tờ bản đồ số BD_4 (thửa mới là 2966). Đất tọa lạc tại ấp H, xã B, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang. Thời điểm này ông Trần Văn Ú, ông Trần Văn E cũng được tặng cho diện tích đất cùng thửa đất.

Hợp đồng chuyển nhượng và thủ tục chuyển quyền cho ông N đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; Ông N, ông Ú và ông E đã được giao quyền sử dụng đất khi cụ T1 còn sống; Đồng thời, ông N đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông N chuyển quyền thửa đất này con ông là chị Trần Thị Hoàng O. Thủ tục chuyển quyền cũng đã được thực hiện đúng theo quy định và chị O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay vợ chồng chị O đã cải tạo lại đất, quản lý và sử dụng đất. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ú, ông N không đồng ý.

** Tại Tờ tự khai (Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 04/7/2022 của ông Trần Văn E là bị đơn và bà Nguyễn Thị G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Năm 2004, hộ gia đình của cụ Trần Văn T1 là cha ruột của ông E đã lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N.

Trong đó, các thành viên hộ có cụ T1, có ông Ú đã ký tên trong hợp đồng cho ông Trần Văn N quyền sử dụng đất diện tích 1.692m đất lúa, thuộc thửa đất 2020, tờ bản đồ số BD_4 (thửa mới là 2966). Đất tọa lạc tại ấp H, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

Thời điểm này vợ chồng ông E và Trần Văn Ú cũng được tặng cho diện tích đất cùng thửa đất do cụ T1 đứng tên, chia làm ba phần, vị trí đất của ba anh em như hồ sơ cấp quyền sử dụng đất và 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông E, ông N và ông Ú. Gia đình ông E và bà G vẫn tôn trọng ý kiến này của cụ T1 khi còn sống.

Hợp đồng chuyển nhượng và thủ tục chuyển quyền cho ông N, ông E và ông Ú đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; Ông E, ông Ú và ông N đã được giao quyền sử dụng đất khi cụ T1 còn sống; Đồng thời, ông E đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông E đã nhận đất và sử dụng thửa đất số 2967, tờ bản đồ số BDC1, diện tích 1.694m², loại đất lúa được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 14/01/2005

(số vào sổ H00899/HT). Đất tọa lạc tại ấp H, xã B, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Tiền Giang. Nay ông E và bà G không có ý kiến hay yêu cầu nào khác. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ú, vợ chồng ông E và bà G không đồng ý.

Vào năm 2022 ông Trần Văn E chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông E là bà Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Bạch L, anh Trần Trọng N1 vắng mặt, không ý kiến trình bày hay yêu cầu nào khác.

Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Nguyệt M1 là vợ của ông N vắng mặt không có ý kiến trình bày hay yêu cầu nào khác.

Tại Bản tự khai ngày 10/6/2022 và T2 tự khai ngày 08/7/2022 của chị Trần Thị Hoàng O, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Trong quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa, chị Trần Thị Hoàng O có anh Lê Trường X đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chị O là con ruột của ông Trần Văn N. Chị O không đồng ý với yêu cầu của ông Ú về hủy hợp đồng tặng cho giữa ông Trần Văn N với chị O. Bởi vì, chị O mua diện tích đất tranh chấp của ông Trần Văn N với giá là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), nhưng ghi là hợp đồng tặng cho. Chị O đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên. Hiện nay, chị O vẫn sử dụng là đất trống không có xây dựng công trình gì trên đất.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh V trình bày:*

Anh V là chồng của chị Trần Thị Hoàng O

Năm 2004, hộ gia đình của cụ Trần Văn T1 là ông nội vợ anh V đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ba người gồm: ông Trần Văn N (cha vợ anh V), ông Trần Văn E (chú T3 của chị O), ông Trần Văn Ú (nguyên đơn). Ông N, ông E, ông Ú đã được giao quyền sử dụng đất khi cụ T1 còn sống; Đồng thời ông N, ông E, ông Ú cũng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.692 m², loại đất lúa, tờ bản đồ số BD_4 (thửa mới là 2966), thuộc thửa đất 2620. Hợp đồng chuyển nhượng và thủ tục chuyển nhượng cho ông Trần Văn N đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Đến năm 2016, xã B mới mở con đường có chiều ngang 02 mét qua thửa đất của ông N. Ông N đã hiến một phần đất để mở đường (cụ thể là 59,6m². Khi cụ T1 chuyển nhượng cho ông N diện tích là 1.692m² nhưng hiện tại thửa đất còn lại diện tích là 1632,4m². Do đó mà ông Ú mới trình bày ông N sử dụng mặt tiền đường là 50 mét như hiện nay.

Anh V chứng minh: Năm 2017, cụ Trần Văn T1 chết. Năm 2018, ông Nguyễn Văn Q là hộ giáp ranh làm giấy sang tên từ hộ ông Nguyễn Văn T3, có đến nhờ ông N, ông E và ông Ú ký tên giáp ranh. Thời điểm này ông Ú đã ký tên giáp ranh, điều này có nghĩa là ông Ú đã thừa nhận ranh giới đất của ông ở đâu.

Cũng năm 2018, ông Trần Văn E đổ đất lên nền (chiều ngang được khoảng 2/3 thửa đất), cất nhà năm 2020 trên thửa đất của cụ T1 đã cho ông E.

Năm 2020, chị Trần Thị Hoàng O nhận chuyển nhượng thửa đất 583. (thửa

cũ là 2966), tờ bản đồ số 15 từ ông N. Đất tọa lạc tại ấp H, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng tặng cho và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị O đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, vào ngày 20/5/2020 chị O đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ú thì anh V và chị O không đồng ý.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ trình bày:*

Ông Đ là con ruột của cụ Trần Văn T1 và cụ Trần Thị B1. Cụ T1 và cụ B1 có 06 người con gồm: Bà Trần Thị M2 (Trần Thị B), ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị C (chết), ông Trần Văn N, ông Trần Văn E (chết), ông Trần Văn Ú. Vào ngày 07/9/1997, cụ T1 đại diện hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00277 ngày 07/9/1997. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ú, ông Đ có ý kiến: ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, ông không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Ngọc T trình bày:* bà là vợ của ông Ú và thống nhất ý kiến, yêu cầu của ông Ú.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C (chết)* người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: anh Trần Phú H, chị Trần Thị Bạch L2, chị Trần Thị Bạch L1, chị Trần Thị Bạch C1 vắng mặt không có ý kiến trình bày.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M2 (Trần Thị B) trình bày:* Bà tên là Trần Thị M2 là tên thường gọi do cha mẹ đặt và khi làm giấy tờ bà có tên là Trần Thị B, sinh năm 1950. Cha mẹ ruột của bà là cụ Trần Văn T1 và cụ Trần Thị B1. Cụ T1 và cụ B1 có 06 người con chung gồm: Bà là Trần Thị M2, bà Trần Thị C, ông Trần Văn Đ, ông Trần Văn N, ông Trần Văn E và ông Trần Văn Ú. Bà Trần Thị C (chết), ông Trần Văn E (chết), còn lại bà M2 (Ba), ông Đ, ông N và ông Ú. Khi bà M2 lớn lên thì cha mẹ bà đã làm ruộng và sinh sống bằng nghề đi ghe. Năm 18 tuổi bà M2 lấy chồng. Từ đó đến nay, cụ T1 và cụ B1 chưa cho bà M2 diện tích đất nào. Bà M2 (Ba) yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã B trình bày:* Vào thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự vào năm 2004. Hiện nay tại xã không còn lưu hồ sơ chuyển nhượng nêu trên. Công chức địa chính xã B ở thời điểm năm 2004 đã chuyển sang xã khác nên không nắm rõ vụ việc.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:* Vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

** Tại Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đồng Tháp) quyết định:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Trần Văn Ú.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 và các thành viên trong hộ ông T1 với ông Trần Văn Ú, diện tích 1704m²

loại đất lúa, hợp đồng lập ngày ngày 03/12/2004 được chứng thực tại UBND xã B ngày 27/12/2004 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 và các thành viên trong hộ ông T1 với ông Trần Văn E, diện tích nhận chuyển nhượng là 1.694m² loại đất lúa, hợp đồng lập ngày 01/12/2004 được chứng thực tại UBND xã B ngày 27/12/2004 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 và các thành viên trong hộ ông T1 với ông Trần Văn N, diện tích nhận chuyển nhượng 1.692m² lập ngày 01/12/2004 được chứng thực tại UBND xã B ngày 27/12/2004 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Đặng Thị Nguyệt M1 với chị Trần Thị Hoàng O ngày 14/5/2020 thửa đất số 583 (số thửa cũ là 2966) diện tích 1.632,4 m² đất lúa, lập tại Văn phòng C2 do công Chứng viên Bùi Phú M3 chứng nhận số hợp đồng 003035 là vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn N, bà Đặng Thị Nguyệt M1 liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự; Bà Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Bạch L, anh Trần Trọng N1 liên đới cùng chịu 300.000 đồng án phí;

Ông Trần Văn Ú tự nguyện chịu án phí 300.000 đồng. Ông Trần Văn Ú có nộp tạm ứng án phí số tiền 600.000 đồng biên lai tạm ứng án phí số 0006798 ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Gò Công (Nay là thành phố G) và nộp 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000788 ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Gò Công (Nay là thành phố G) được trừ vào án phí. H1 lại cho ông Trần Văn Ú số tiền chênh lệch là 900.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền yêu cầu thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Kháng cáo:

+ Ngày 17/6/2025, ông Trần Văn N và bà Đặng Thị Nguyệt M1 là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Ông N và bà M1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn Ú.

+ Ngày 17/6/2025, chị Trần Thị Hoàng O và anh Nguyễn Thanh V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Chị O và anh V đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn Ú.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N, bà Đặng Thị Nguyệt M1, chị Trần Thị Hoàng O, anh Nguyễn Thanh V; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đã được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn N và bà Đặng Thị Nguyệt M1 là bị đơn; chị Trần Thị Hoàng O và anh Nguyễn Thanh V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Văn N là bị đơn; bà Đặng Thị Nguyệt M1, chị Trần Thị Hoàng O và anh Nguyễn Thanh V:

Ông Trần Văn N, bà Đặng Thị Nguyệt M1, chị Trần Thị Hoàng O và anh Nguyễn Thanh V kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn Ú.

Xét thấy:

[2.1] Ông Trần Văn Ú khởi kiện ông Trần Văn N và cho rằng:

+ Ông Ú và hộ gia đình ông Ú không ký tên vào thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Trần Văn T1 (cha ruột ông Ú) nhưng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, cụ Trần Thị B1 (mẹ ruột ông Ú) đã chết vào năm 2000 nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2004 có chữ ký của cụ B1;

+ Theo ông Ú, diện tích 1.704m² tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2004 được ký kết giữa cụ T1 và ông Ú thực tế là do cụ T1 chia cho ông Ú;

+ Cụ T1 đồng thời chia đất cho ông Ú diện tích 1.704m² có chia cho ông E diện tích 1.694m² và ông N diện tích 1.692m².

+ Trong quá trình sử dụng đất, ông N đã chiếm hết toàn bộ mặt tiền đất chia cho 03 anh, em của ông Ú chiều ngang đất là 50 mét nên ông Ú có thỏa thuận với ông N chia lại chiều ngang đất, mỗi người được sử dụng 16,6 mét.

Ông N đồng ý nhưng sau đó không chịu làm thủ tục pháp lý để ông Ú đứng tên mà sang tên cho con gái là chị Trần Thị Hoàng O.

Từ những lý do nêu trên, ông Ú khởi kiện ông N, bà M1 (vợ ông N) yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn T1 và ông Trần Văn Ú, ông Trần Văn E và ông Trần Văn N.

Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cho thấy các hợp đồng:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2004 đối với diện tích 1.704m² đối với thửa đất 584 (thửa cũ là 2620), tờ bản đồ số BD_C1, mục đích sử dụng: Lúa giữa cụ Trần Văn T1 và ông Trần Văn Ú;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2004 đối với diện tích 1.694m² đối với thửa đất 2966 (nay là thửa 583, tờ bản đồ số 15), tờ bản đồ số BD_C1 giữa cụ Trần Văn T1 và ông Trần Văn N;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2004 đối với diện tích 1.692m² đối với thửa đất 2967, tờ bản đồ số BD_C1 giữa cụ Trần Văn T1 và ông Trần Văn E.

Thực tế các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của cụ Trần Văn T1 và các con gồm: ông Trần Văn N, ông Trần Văn E và ông Trần Văn Ú.

Như nhận định tại bản án sơ thẩm, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2004 không đúng với quy định của pháp luật, có vi phạm điều cấm như: Cụ B1 chết năm 2000 nhưng hợp đồng năm 2004 có chữ ký của cụ B1; Cụ T1 định đoạt cả phần di sản của cụ B1 khi thực hiện hợp đồng; Thủ tục chuyển nhượng không có ý kiến của hàng thừa kế của cụ B1 trong khi thời hiệu về thừa kế vẫn còn. Đồng thời, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp vào ngày 07/9/1997 là cấp cho hộ ông Trần Văn T1. Và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Ú, ông Trần Văn N, ông Trần Văn E không có ý kiến của thành viên hộ gia đình cụ Trần Văn T1.

[2.2] Theo nội dung của vụ án thì cụ T1 và cụ B1 có 06 người con gồm: Bà Trần Thị M2 (Trần Thị B), ông Trần Văn Đ, bà Trần Thị C (chết), ông Trần Văn N, ông Trần Văn E (chết), ông Trần Văn Ú. Di sản của cụ T1 và cụ B1 có tổng diện tích đất là 7.553m² (trong đó có diện tích đất cụ T1 chia cho ông N, ông E và ông Ú là 5.090m². Ngoài ra, ông Đ còn đứng tên hơn 2.000m²). Do các quyền sử dụng đất nêu trên là di sản chưa chia và các đồng thừa kế của cụ T1 và cụ B1 cũng không thống nhất về việc chia các diện tích đất nên sẽ ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế.

Do đó, cần thiết phải hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn T1 và ông Trần Văn E, ông Trần Văn N, ông Trần Văn Ú.

Với những phân tích nêu trên xét thấy: Ông Ú khởi kiện yêu cầu hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Trần Văn T1 và ông Trần Văn N, ông Trần Văn E, ông Trần Văn Ú và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N với chị Trần Thị Hoàng O là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ú.

Ông Trần Văn N, bà Đặng Thị Nguyệt M1, chị Trần Thị Hoàng O và anh Nguyễn Thanh V kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn Ú là không có căn cứ, không phù hợp nên không chấp nhận.

[2.3] Tuy các hợp đồng nêu trên bị tuyên vô hiệu và ông Trần Văn N (chị Trần Thị Hoàng O), hàng thừa kế hợp pháp của ông Trần Văn E (chết), ông Trần Văn Ú trực canh các diện tích đất nêu trên nên tiếp tục giao cho ông Trần Văn N (chị Trần Thị Hoàng O), hàng thừa kế hợp pháp của ông Trần Văn E (chết), ông Trần Văn Ú được tiếp tục quản lý, sử dụng.

Trường hợp hàng thừa kế của cụ Trần Văn T1 và cụ Trần Thị B1 có tranh chấp di sản thừa kế là các quyền sử dụng đất nêu trên (thời hiệu khởi kiện di sản thừa kế là 30 năm kể từ ngày mở thừa kế) và thành viên hộ gia đình cụ Trần Văn T1 tranh chấp chia tài sản chung của hộ thì có quyền khởi kiện thành vụ án dân khác theo quy định của pháp luật.

[3] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần điều chỉnh cách tuyên án đối với quyết định của bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên bị tuyên vô hiệu nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng các diện tích đất do ông N (chị O), hàng thừa kế hợp pháp của ông E và ông Ú đang quản lý, sử dụng. Vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu đo đạc, thẩm định tại chỗ đối với các diện tích đất tranh chấp do ông N yêu cầu. Đồng thời, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh để xem xét đối với việc ông Ú đang cho người khác thuê đất ông Ú đứng tên.

[5] Các phần 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.

[6] Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên ông Trần Văn N, bà Đặng Thị Nguyệt M1, chị Trần Thị Hoàng O và anh Nguyễn Thanh V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91, Điều 147, Khoản 1 Điều 148 và Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 127, 127; Khoản 2 Điều 136 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Khoản 3 Điều 76 Luật đất đai năm 1993;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N, bà Đặng Thị Nguyệt M1, chị Trần Thị Hoàng O và anh Nguyễn Thanh V.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2025/DS-ST ngày 13/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ú.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 và các thành viên trong hộ ông T1 với ông Trần Văn Ú, diện tích là 10

1.704m², thửa số 2620, tờ bản đồ số BD_C1, loại đất lúa; Hợp đồng lập ngày 03/12/2004 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 và các thành viên trong hộ ông T1 với ông Trần Văn E, diện tích là 1.694m², thửa số 2967 tách thửa 2620, tờ bản đồ số BD_4, loại đất lúa, hợp đồng lập ngày 01/12/2004 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B ngày 27/12/2004 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 và các thành viên trong hộ ông T1 với ông Trần Văn N, diện tích là 1.692m², thửa số 2966 tách thửa 2620, tờ bản đồ số BD_4, loại đất lúa, hợp đồng lập ngày 01/12/2004 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã B ngày 27/12/2004 là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Đặng Thị Nguyệt M1 với chị Trần Thị Hoàng O ngày 14/5/2020 thửa đất số 583, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.632,4m², loại đất trồng lúa, hợp đồng lập tại Văn phòng C2, số hợp đồng 003035 là vô hiệu.

4. Giao cho ông Trần Văn N (chị Trần Thị Hoàng O), hàng thừa kế hợp pháp của ông Trần Văn E (chết), ông Trần Văn Ú được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với các diện tích đất nêu trên.

Trường hợp hàng thừa kế của cụ Trần Văn T1 và cụ Trần Thị B1 có tranh chấp di sản thừa kế là các quyền sử dụng đất nêu trên (thời hiệu khởi kiện di sản thừa kế là 30 năm kể từ ngày mở thừa kế) và hộ gia đình của cụ Trần Văn T1 có tranh chấp về tài sản chung của hộ thì có quyền khởi kiện thành vụ án dân khác theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí:

Ông Trần Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000363, ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, ông N đã nộp xong án phí.

Bà Đặng Thị Nguyệt M1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000364, ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, bà M1 đã nộp xong án phí.

Chị Trần Thị Hoàng O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000366, ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, chị O đã nộp xong án phí.

Anh Nguyễn Thanh V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000365, ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, anh V đã nộp xong án phí.

Ông Trần Văn N, bà Đặng Thị Nguyệt M1 liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Bà Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Thị Bạch L, anh Trần Trọng N1 liên đới cùng chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Trần Văn Ú tự nguyện chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Ú đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006798 ngày 18/5/2022 và 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000788 ngày 19/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Gò Công (thành phố G) nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Tháp. Như vậy, ông Trần Văn Ú được nhận lại số tiền chênh lệch là 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng).

6. Các phần 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.

Trường hợp bản án, quyết định 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng TT,KT &THA TAT
- VKSND Tỉnh;
- Thi hành án dân sự Tỉnh;
- Tòa án ND khu vực 2;
- Phòng THADS khu vực 2;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp