

Bản án số: 18/2025/DS-PT  
Ngày 09 tháng 01 năm 2025  
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN 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 Trần Thị Thuý Hồng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Đắc Minh

Ông Ngô Đức Thọ

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trung Kiên - 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 Trần Ngọc Đoàn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 522/2024/TLPT-DS ngày 15/7/2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3687/2024/QĐ-PT ngày 27/12/2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An; vắng mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số A, T, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có:* Ông Dương Hùng D, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số H, Tổ C, Khu phố B, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

**2. Bị đơn:**

2.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1933 (Chết ngày 10/5/2024)

- *Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N gồm có:*

2.1.1. Bà Phan Thị T, sinh năm 1957. Địa chỉ: Đường F, khu phố E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.1.2. Bà Phan Thị Bích H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số A T, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.1.3. Bà Phan Thanh T1, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số B, L, khu phố B, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.1.4. Bà Phan Thị Bích T2, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số E L, K, thành phố T, tỉnh Long An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.1.5. Ông Phan Tấn H1, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số E D, khu phố Q, phường K, thành phố T, tỉnh Long An; có mặt.

2.2. Ông Phan Tấn H1, sinh năm 1955. Địa chỉ: số E D, khu phố Q, phường K, thành phố T, tỉnh Long An; có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H1:* Ông Cao Thanh T3, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số B, đường C, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An; có mặt.

### *3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Mai Thị C, sinh năm 1941. Địa chỉ: Số D, đường N, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số A, ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số E D, khu phố Q, phường K, thành phố T, tỉnh Long An; vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà N1:* Ông Cao Thanh T3, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số B, đường C, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An; có mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số G, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Ông Huỳnh Tấn V, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số A, ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L. Địa chỉ: Số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.9. Văn phòng C. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An; có đơn xin xét xử vắng mặt.

### *4. Do có kháng cáo, kháng nghị của:*

4.1. Ông Dương Hùng D – Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Đ.

4.2. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ và lời khai của ông Dương Hùng D là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An có nguồn gốc của cô Nguyễn Văn Q (chết năm 1963). Cô Quê trực tiếp quản lý sử dụng đến trước năm 1963 thì để lại cho con là cụ Nguyễn Văn T4 (tên gọi khác T5, chết năm 1996). Cụ T4 trực tiếp quản lý sử dụng đến khoảng thời gian từ năm 1993 đến 1994, ông Nguyễn Văn M (ông M là con ông T4 với bà Hồ Thị Đ1, vợ sau ông T4) cầm cố thửa đất trên cho ông Huỳnh Tấn V với giá 03 chỉ vàng 24k. Đến năm 1996, ông M tiếp tục cầm cố thêm của ông V thêm 01 chỉ vàng 24k.

Đến năm 1997, bà Nguyễn Thị Đ mới thỏa thuận chuộc lại thửa đất trên, bà Đ giao 04 chỉ vàng 24k vàng cho ông V và nhận đất giao lại cho ông M quản lý sử dụng cho đến nay.

Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã Á, xã B, huyện T, tỉnh Long An là tài sản của cụ Nguyễn Văn T4. Việc bà Nguyễn Thị N (con của cụ T4 với người vợ trước) căn cứ vào Biên bản họp bốn tộc ngày 12/4/1995 không có sự tham gia của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ để kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/1998, cấp đổi ngày 11/8/2011 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ. Hiện tại, bà N ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất trên cho con là ông Phan Tấn H1 và ông H1 đã được chỉnh lý sang tên ngày 26/10/2017.

Các nguyên đơn xác định Biên bản họp bốn tộc ngày 12/4/1995, thành phần tham dự cuộc họp bốn tộc gồm ông Nguyễn Văn B (đã chết), bà Mai Thị P (đã chết), bà Nguyễn Thị T6 (đã chết), ông Huỳnh Công C2 (đã chết). Ông Bùi Văn C3, ông Huỳnh Văn B1 là hàng xóm, không có mối quan hệ gì đối với ông T4, hiện tại ông C3 và ông B1 cũng đã chết. Hiện nay, ông M và bà Đ đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 57 nêu trên.

Nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị N (sau đó được Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh cho ông H1 vào năm 2017) đối với thửa đất số 57; Vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N và ông H1; Hủy Biên bản họp bốn tộc ngày 12/4/1995, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An chứng thực ngày 13/4/1995 với lý do: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ xác định thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17 là di sản của cá nhân ông Nguyễn Văn T4 để lại. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn để các nguyên đơn tiến hành thủ tục chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Phan Tấn H1 và lời khai của ông Cao Thanh T3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An (gọi tắt là thửa đất số 57) là của cô Nguyễn Văn Q (chết năm 1963).

Cô Quê trực tiếp quản lý sử dụng đến trước năm 1963 thì để lại cho con là cụ Nguyễn Văn T4 (*tên gọi khác T5, chết năm 1996*). Cụ T4 trực tiếp quản lý sử dụng đến năm 1995. Trước đó, ông Nguyễn Văn M (*con ông T4 với bà Hồ Thị Đ1, vợ sau của cụ T4*) cầm thửa đất trên cho ông Huỳnh Tấn V. Năm 1995, bà N có đến yêu cầu chuộc lại thửa đất từ ông V, bà N thỏa thuận giao cho ông V sử dụng thửa đất trên thêm 06 năm nữa (đến năm 2001) thì bà N lấy lại đất và không phải trả vàng lại cho ông V.

Ngày 12/4/1995, cụ T4 lập Biên bản họp bốn tộc có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B và lập Giấy giao ruộng đất ngày 12/4/1995 có xác nhận ngày 13/4/1995 của Ủy ban nhân dân xã B giao thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị N quản lý sử dụng, cúng giỗ và chăm lo mồ mã ông bà. Trên cơ sở Biên bản họp bốn tộc ngày 12/4/1995 và Giấy giao ruộng đất ngày 12/4/1995 của cụ T4, bà N kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/1998, cấp đổi ngày 11/8/2011. Thời gian trước, bà N thực hiện tốt việc chăm lo mồ mã ông bà cha mẹ và cúng giỗ ông bà. Tuy nhiên, thời gian sau này do tuổi cao nên bà N mới giao lại công việc trên cho con là ông Phan Tấn H1 đảm nhiệm và bà N cũng đã tặng cho ông H1 thửa đất trên để chăm lo mồ mã và cúng giỗ ông bà.

Đối với Biên bản họp bốn tộc ngày 12/4/1995 thì bị đơn xác định thành phần tham dự cuộc họp bốn tộc tính đến thời điểm hiện tại thì ông Nguyễn Văn B (đã chết), bà Mai Thị P (đã chết), bà Nguyễn Thị T6 (đã chết), ông Huỳnh Công C2 (đã chết). Ông Bùi Văn C3, ông Huỳnh Văn B1 là hàng xóm, không có mối quan hệ gì đối với ông T4 và hiện tại ông C3, ông B1 cũng đã chết. Hiện nay, ông M đang sử dụng thửa đất số 57 và ông H1 đang trực tiếp giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 57 và không thể chấp hay cầm cố đối với thửa đất số 57.

Nay ông H1 yêu cầu ông M và bà N giao trả lại thửa đất số 57 nêu trên cho ông H1 được sử dụng diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã Á, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- *Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Nguyễn Thị N gồm có bà Phan Thị T, bà Phan Thị Bích H, bà Phan Thanh T1, Phan Thị Bích T2 có ý kiến:* Xác định thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An có nguồn gốc của ông bà để lại cho bà N và bà N đã làm thủ tục tặng cho ông Phan Tấn H1 hoàn toàn hợp pháp. Thống nhất với ý kiến của ông Phan Tấn H1 và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1 là vợ của ông H1:* Thống nhất với lời trình bày của ông H1, không có ý kiến bổ sung.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn V trình bày:* Khoảng thời gian năm 1993 - 1994, ông Nguyễn Văn M có thỏa thuận cầm cố cho ông thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An với giá 03 chỉ vàng 24k, các bên có làm giấy tay để thỏa thuận việc cầm cố nhưng hiện nay đã thất lạc, nội dung thỏa thuận là ông sẽ canh tác trên thửa đất số 57 đến khi nào ông M có được 03 chỉ vàng trả lại cho ông thì ông sẽ trả lại thửa đất số 57 cho ông M. Năm 1995, ông Phan Tấn H1 (*ông H1 là cháu ông M, mẹ ông H1 và ông M là chị em cùng cha khác mẹ*), có đến nói với ông rằng: việc ông M thỏa thuận cầm cố thửa

đất số 57 với giá 03 chỉ vàng với ông thì thời gian ông được canh tác trên thửa đất số 57 là 06 năm (từ năm 1995-2001), hết thời gian 06 năm thì xem như ông mất 03 chỉ vàng và phải trả lại đất cho ông M.

Năm 1996, ông M yêu cầu ông đưa thêm 01 chỉ vàng nữa, tổng cộng ông M nhận của ông là 04 chỉ vàng 24k. Đến năm 1997, bà Nguyễn Thị Đ có thỏa thuận chuộc lại thửa đất số 57 về cho ông M và ông có trao đổi với ông H1 thì ông H1 đồng ý để bà Đ chuộc lại thửa đất số 57. Sau khi bà Đ giao vàng cho ông thì ông đã giao lại thửa đất số 57 cho ông M và ông M là người trực tiếp canh tác trên thửa đất số 57 từ đó cho đến nay. Nay ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:* Bà biết thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An là của cụ Nguyễn Văn T4 (T). Khoảng thời gian năm 1997 – 1998, con cụ T4 là ông Nguyễn Văn M đã bán thửa đất này cho bà với giá là 16 chỉ vàng 24k, khi bán có mẹ ông M là bà Hồ Thị Đ1 chứng kiến. Bà đã giao cho ông M 02 chỉ vàng 24k và hẹn đến cuối năm 1998 khi nhận đất sẽ giao đủ số vàng còn lại cho ông M. Tuy nhiên, sau đó em ông M là bà Nguyễn Thị Đ đã thỏa thuận chuộc lại thửa đất trên nhưng chưa giao trả 02 chỉ vàng 24k cho bà. Hiện tại giữa các bên đang có tranh chấp liên quan đến thửa đất số 57 nêu trên, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Riêng đối với 02 chỉ vàng 24k mà bà đã giao cho ông M, sau này nếu có tranh chấp, bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 trình bày:* Ông là con của công Nguyễn Văn C4. Ông C4 là em ruột của ông Nguyễn Văn T4 (Tung). Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An là của ông nội ông (ông Nguyễn Văn Q) tặng cho lại ông Nguyễn Văn T4. Năm 1995, mặc dù, ông có ký tên vào biên bản đề ngày 12/4/1995, nhưng ông chỉ ký tên với tư cách là con cháu của bác hai (ông T4). Ông không có liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp nêu trên. Riêng hai ông Bùi Văn C3 (*hiện đã chết*) và ông Huỳnh Văn B1 (*hiện đã chết*) không có mối quan hệ họ hàng gì với ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn T4, họ chỉ là những người cùng xóm mà thôi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị C trình bày:* Bà và bà Mai Thị P thực tế có tham gia vào Biên bản họp bốn tộc ngày 12/4/1995. Bà và bà P gọi ông T4 là cậu ruột. Biên bản họp bốn tộc này được thông qua cho các con cháu ký trong biên bản ngày 12/4/1995, được sự đồng ý và thống nhất của con cháu trong gia đình. Nay có sự việc tranh chấp xảy ra thì Tòa án cứ giải quyết theo quy định, bản thân bà và bà P không có yêu cầu gì trong vụ kiện.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:* Bà là con bà Nguyễn Thị N2 (*bà N2 chết năm 1968*) và bà là cháu ngoại của ông Nguyễn Văn T4. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án nên xin vắng mặt không tham gia tố tụng trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, có ý kiến:* Qua nghiên cứu hồ sơ, Văn phòng C nhận thấy việc công chứng hợp đồng tặng cho số 2288/2017 ngày 26/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Phan Tấn H1 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

- *Tại Công văn số 577/UBND-KT ngày 10/4/2019 Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến:* Ngày 24 tháng 6 năm 1996 bà Nguyễn Thị N có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Hội đồng đăng ký xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã B duyệt ngày 17 tháng 11 năm 1996. Đến ngày 28 tháng 11 năm 1998, bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00963 QSDĐ/0906-LA, trong đó có thửa đất số 417, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.214m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ không tìm thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu của tỉnh (mẫu bìa trắng) nên không thể xác định ai đứng tên trên giấy chứng nhận. Tuy nhiên, thửa đất số 417, tờ bản đồ số 2, theo số mục kê do bà Nguyễn Thị N đứng tên quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N năm 1998 được thực hiện theo bản đồ địa chính được lập bằng ảnh hàng không tỷ lệ 1/5000 nên không có thực hiện đo đạc thực tế và ký giáp ranh với các hộ liền kề.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Tấn H1 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 166,2m<sup>2</sup> loại đất ở tại nông thôn (ONT), tọa lạc ấp B, xã B từ bà Nguyễn Thị N được Văn phòng C; quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 10 năm 2017, được thực hiện theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thực hiện ngày 11/10/2017 nên không có đo đạc thực tế và ký giáp ranh với các hộ liền kề.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N và ông Phan Tấn H1 được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L, tại Công văn số 1426/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 19/7/2022 trình bày:* Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 1720,5m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, theo hồ sơ địa chính cũ là thửa đất số 417, tờ bản đồ số 2, diện tích 2214m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An. Thửa đất số 417, tờ bản đồ số 2 được cấp lần đầu vào năm 1996 cho bà Nguyễn Thị N căn cứ vào Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/6/1996 được Hội đồng đăng ký xét duyệt đủ điều kiện.

Ngày 17/6/2011, bà Nguyễn Thị N có Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa đất số 417, tờ bản đồ số 2, diện tích 2214m<sup>2</sup> thành thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 1720,5m<sup>2</sup>; Lý do: đo đạc nâng tỷ lệ bản đồ để thành lập bản đồ địa chính mới. Bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân huyện T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BG 807608 (số vào sổ cấp GCN: CH 00153), ngày 12/8/2011.

Ngày 26/10/2017, bà Nguyễn Thị N lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 1720,5m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước,

đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An cho ông Phan Tấn H1 được Văn phòng C công chứng số 2288/2017, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Phan Tấn H1 nộp hồ sơ đăng ký biến động do nhận tặng cho quyền sử dụng đất. Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký chính lý cập nhật trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BG 807608 (số vào sổ cấp GCN: CH 00153) vào ngày 27/10/2017.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn N3 trình bày:* Ông là con của ông Nguyễn Văn B (Tôn, hiện đã chết). Ông B là em con cô con cậu với ông T4. Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An là của ông Nguyễn Văn Q (cha ông T4) để lại cho ông T4. Mặc dù, ông B có ký tên vào biên bản đề ngày 12/4/1995 nhưng chỉ ký tên với tư cách là anh em trong gia đình. Ông B không có liên quan gì đến thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An hiện đang có tranh chấp nêu trên.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị H3 trình bày:* Bà là vợ ông Huỳnh Công C2 (hiện đã chết). Ông C2 là con ruột của bà Nguyễn Thị T7 (hiện đã chết). Bà T7 là em ruột của ông T4. Mặc dù, ông C2 có ký tên vào biên bản đề ngày 12/4/1995 nhưng chỉ ký tên với tư cách là con cháu trong gia đình. Ông C2 không có liên quan gì đến thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An hiện đang có tranh chấp nêu trên.

- *Người làm chứng ông Lê Văn C5 trình bày:* Ông là con của bà Nguyễn Thị T6. Bà T6 là em ruột của ông Nguyễn Văn T4. Thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An là của ông ngoại ông để lại cho ông Nguyễn Văn T4. Mặc dù, ông T6 có ký tên vào biên bản đề ngày 12/4/1995 nhưng chỉ ký tên với tư cách là anh em trong gia đình. Bà T6 không có liên quan gì đến thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An hiện đang có tranh chấp nêu trên.

- *Người làm chứng ông Huỳnh Minh T8 trình bày:* Ông là con của ông Huỳnh Văn B1 (hiện đã chết), là người có ký tên trên biên bản đề ngày 12/4/1995. Ông Huỳnh Văn B1 với ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn T4 không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ là người cùng xóm. Ông Huỳnh Văn B1 cũng không có liên quan đến thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An hiện đang có tranh chấp nêu trên.

- Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2019/DS-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định: Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ; Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Tấn H1: Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho ông Phan Tấn H1 thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Nguyên đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm.

- Bản án dân sự phúc thẩm số: 127/2020/DS-PT ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án

dân sự sơ thẩm số: 32/2019/DS-ST ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Chuyển hồ sơ cho Tòa án Long An giải quyết lại vụ án.

- Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2022/DS-ST ngày 07/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định: Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ; Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Tấn H1: Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho ông Phan Tấn H1 thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Nguyên đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm.

- Bản án dân sự phúc thẩm số: 193/2023/DS-PT ngày 17/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2022/DS-ST ngày 07/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Chuyển hồ sơ cho Tòa án Long An giải quyết lại vụ án.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 165, 218, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 31, 32 Luật Tố tụng hành chính. Căn cứ các Điều 73 Luật Đất đai 1993; Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ Điều 186 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phan Tấn H1 về việc: hủy Biên bản họp bốn tộc ngày 12/4/1995, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An chứng thực ngày 13/4/1995; tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với ông Phan Tấn H1 được Văn phòng C công chứng ngày 26/10/2017; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 28/11/1998, cấp đổi ngày 11/8/2011 và hủy chỉnh lý biến động sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Tấn H1 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Tấn H1: Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho ông Phan Tấn H1 thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Được thể hiện tại Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 51 ngày 24/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về lãi suất chậm thi hành án; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 19/02/2024, ông Nguyễn Hùng D1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy Biên bản họp bốn



tộc ngày 12/4/1995, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Long An chứng thực ngày 13/4/1995; tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với ông Phan Tấn H1 được Văn phòng C công chứng ngày 26/10/2017; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 28/11/1998, cấp đổi ngày 11/8/2011 và hủy chỉnh lý biến động sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Tấn H1 đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- Ngày 16/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 20/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 20/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ thay đổi một phần kháng cáo: Ông M và bà Đ đồng ý giao trả cho ông H1 thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Bà Đ yêu cầu ông H1 trả lại cho bà Đ và ông M 04 chỉ vàng 24k đã chuộc đất và yêu cầu trả công sức gìn giữ đất cho ông M và bà Đ với số tiền 200.000.000 đồng.

- Ông Dương Hùng D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn M đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Đ, đồng ý giao trả cho ông H1 thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1 trả lại ông M và bà Đ 04 chỉ vàng 24k và số tiền 200.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Phan Tấn H1 yêu cầu ông M và bà Đ giao trả cho ông H1 thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup> loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Ông Hòa đồng Ý trả cho ông M và bà Đ 04 chỉ vàng 24k và số tiền 200.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Do đó, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng nghị theo quy định tại Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án: Ông M và bà Đ đồng ý giao trả cho ông H1 thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp B, xã B,

huyện T, tỉnh Long An. Ông Hòa đồng Ý trả cho ông M và bà Đ 04 chỉ vàng 24k và số tiền 200.000.000 đồng. Do đó, đề nghị sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản xin xét xử vắng mặt. Nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ quyết định kháng nghị phúc thẩm số 20/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An theo quy định tại Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự Nguyễn Văn M (do ông Dương Hùng D làm đại diện), bà Nguyễn Thị Đ và ông Phan Tấn H1 tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm giao trả cho ông Phan Tấn H1 thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích đo đạc thực tế 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. Ông Phan Tấn H1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ 04 chỉ vàng 24k chuộc đất và trả công sức giữ gìn đất với số tiền 200.000.000 đồng.

Xét thấy các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Các đương sự thống nhất xác định tổng số tiền chi phí tố tụng trong 03 lần là: 22.374.000 đồng. Các đương sự thỏa thuận: Ông M và bà Đ chịu chi phí tố tụng là: 11.187.000 đồng; ông H1 chịu chi phí tố tụng là 11.187.000 đồng. Do ông M và bà Đ đã nộp tạm ứng chi chi phí tố tụng với số tiền là: 17.674.000 đồng và ông H1 đã tạm nộp chi phí tố tụng là: 4.700.000 đồng. Nên ông H1 còn phải nộp 6.487.000 đồng để hoàn trả lại cho ông M, bà Đ.

- Về án phí sơ thẩm: Ông M và bà Đ tự nguyện nộp toàn bộ án phí sơ thẩm là 600.000 đồng.

[5] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

2. Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 của 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;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ có trách nhiệm giao trả cho ông Phan Tấn H1 thửa đất số 57, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.720,5m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (theo Mảnh trích đo địa chính số 51-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 24/9/2018).

2.2. Ông Phan Tấn H1 có nghĩa vụ trả cho cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ 04 (bốn) chỉ vàng 24k chuộc đất và trả công sức giữ gìn đất với số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2.3. Về chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp chi phí tố tụng là: 11.187.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền do ông M và bà Đ đã nộp tạm ứng. Ông M và bà Đ đã nộp đủ.

- Ông Phan Tấn H1 phải nộp chi phí tố tụng là: 11.187.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền do ông H1 đã nộp tạm ứng. Ông Phan Tấn H1 còn phải nộp 6.487.000 đồng (sáu triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006470 ngày 08/8/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Tân Trụ, tỉnh Long An và biên lai thu số 0000438 ngày 16/6/2022 của Cục Thi hành án tỉnh Long An. Ông M và bà Đ đã nộp đủ.

- Hoàn trả cho ông Phan Tấn H1 số tiền nộp tạm ứng án phí 3.000.000 đồng (ba triệu đồng chẵn) theo biên lai thu số 0000294 ngày 13/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0000190 ngày 23/02/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Bà Đ đã nộp đủ.

4. Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại các Điều 468, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**