

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 113/2025/DS-PT

Ngày 11-3-2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy;

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Thanh Tòng

2. Bà Lê Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 11 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 758/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thành V, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị M, sinh năm 1992

Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Có mặt) – Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2025.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn B, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

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

1. Ông Lê Minh T, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ I, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Có mặt) – Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2024.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị M, sinh năm 1992

Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Có mặt)

2. Ông Lê Lâm P (B1), sinh năm 1967; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3. Anh Lê Minh C, sinh năm 1990; địa chỉ: khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

4. Anh Lê Công T1, sinh năm 1988 địa chỉ: khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

5. Chị Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1996; địa chỉ: khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

6. Anh Phạm Anh H, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

7. Bà Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, (Vắng mặt).

8. Ông Huỳnh Văn C1, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

9. Bà Lê Thị Bích P1, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố G, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

10. Ông Lê Văn B1, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

11. Bà Võ Thị Thanh T3, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

12. Ông Lê Trường H1, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

* *Người kháng cáo*: Ông Lê Thành V, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Lê Thành V trình bày: Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, ông yêu cầu ông Lê Văn B có nghĩa vụ trả lại cho 02 phần đất bao gồm: phần đất có diện tích ngang 15 mét x dài 16 mét và phần đất có diện tích ngang 14,5 mét x dài 18,5 mét, cả 02 diện tích này đều thuộc 01 phần thửa đất số 491, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại: khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cha ông là cụ Lê Văn H2 (sinh

năm 1940 - chết ngày 10-02-2020) đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Trảng Bàng cấp ngày 01-8-1995, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00146/QSDD/I3, diện tích được cấp ban đầu là 10270 m².

Đất có nguồn gốc của ông bà nội của ông là cụ Lê Văn H3 và cụ Đỗ Thị K chết để lại cho cha mẹ ông, mẹ ông tên Phạm Thị R (sinh năm 1944 - chết ngày 11-4-2017).

Cha mẹ của ông có 05 người con gồm 1/. Ông Lê Minh C2 (chết năm 2022, ông C2 có vợ là bà Nguyễn Thị H4 chết năm 2012, ông C2 và bà H4 có 02 người con là Lê Công T1 và Lê Minh C); 2/. Ông Lê Lâm P; 3/. Ông Lê Khải M1 (chết năm 2021 không có vợ con); 4/. Ông Lê Minh T và 5/. ông là Lê Thành V.

Hai phần đất tranh chấp ông yêu cầu ông B trả sau khi đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:

Phần thứ nhất: Diện tích 444,6 m², thuộc 01 phần thửa số 676 (diện tích 1626,3 m²), tờ bản đồ số 45, hiện tại có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Văn C1 và bà Lê Thị Bích P1 đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 21-07-2020, số vào sổ cấp giấy CS19728. Ông C1 và bà P1 nhận chuyển nhượng từ ông Lê Trường H1, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-01-2010, với cùng diện tích, số thửa và tờ bản đồ như trên, ông H1 có được diện tích này là do ông B tặng cho ông H1 (ông H1 là cháu gọi ông B bằng chú).

Diện tích đất trên ông B được cấp dựa trên bản đồ 299, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02343 QSDD/450904 ngày 03-01-1997, diện tích 13.165 m² bao gồm các thửa đất số 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 3014, 3015 và 3016, tờ bản đồ số 07. Đối chiếu với bản đồ 2005 thuộc các thửa đất số 520, 535, 543, 510, 511, 518, 519, 194 và 496, tờ bản đồ số 45, diện tích 15.033,2 m².

Khi ông B lập hợp đồng tặng cho ông Lê Trường H1 diện tích 1626,3 m² thì 03 thửa đất số 543, 535 và 510 hợp thành thửa 676, tờ bản đồ số 45. Trong đó 01 phần đất tranh chấp là 444,6 m².

Nguồn gốc này trước đây là ao, cha ông có trồng ớt xung quanh bờ ao, còn ao thì không sử dụng làm gì cả, khoảng năm 1990 cha ông có san lấp ao, dự định để sử dụng trồng ớt trên toàn bộ đất nhưng cha ông chưa trồng thì cha ông bị bệnh và chết vào năm 2020, trên bờ ao còn có bụi tre mẹ ông phải thuê xe móc gốc đi để cho trống đất. Sau khi cha ông chết, ông B mới qua lần chiếm đất vì cho rằng đất của ông B, và ông B sử dụng đất trồng cỏ cho đến nay.

Việc đăng ký kê khai để được cấp giấy đất hay không thì ông không rõ. Nhưng dù ông B hay cha ông được cấp giấy trong trường hợp này ông khẳng định là đất của cha ông, ông yêu cầu Tòa án giải quyết trả diện tích đất trên lại cho cha ông. Do cha ông đã chết, ông yêu cầu trả lại cho những người thừa kế của cha ông. Hiện đất đã được vợ chồng ông B chuyển nhượng cho ông H1, sau

đó ông H1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông C1, bà P1. Vì vậy, ông yêu cầu tuyên bố vô hiệu hết các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất này trả đất về cho ông B, để ông B có nghĩa vụ trả lại đất cho những người thừa kế của cha ông.

Phần đất thứ hai: Có diện tích 174 m², trong đó bao gồm:

Diện tích 27,9 m², thuộc thửa đất số 771 hiện do ông B cùng vợ là bà Võ Thị Thanh T3 đứng tên giấy đất và đang quản lý sử dụng đất;

- 24,7 m², thuộc thửa đất số 770 hiện do anh H và chị D (là con ông B) đứng tên giấy đất và đang quản lý sử dụng đất.

- 2,8 m², thuộc thửa đất số 520 hiện do ông B cùng vợ là bà Võ Thị Thanh T3 đứng tên giấy đất và đang quản lý sử dụng đất.

- 12,7 m², thuộc thửa đất số 676 hiện do ông Huỳnh Văn C1 và bà Lê Thị Bích P1 đứng tên giấy đất và đang quản lý sử dụng đất.

- 37,1 m², thuộc thửa đất số 679 hiện do bà Lê Thị Thanh T2 (là cháu gọi ông B bằng chú) đứng tên giấy đất và đang quản lý sử dụng đất.

- 12,5 m² (trong đó có 9,4 m² do chị D đang quản lý; 3,1 m² do vợ chồng ông B đang quản lý) và 56,3 m² do bà T2 cháu ông B đang quản lý; các diện tích này thuộc 01 phần thửa đất 491 hiện cha ông vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, trong toàn bộ diện tích đất tranh chấp nói trên, chỉ có 12,5 m² và 56,3 m² là do cha ông đứng tên giấy đất. Phần còn lại là do ông B được cấp giấy lần đầu tiên, sau đó ông B chuyển nhượng theo bản đồ 2005 và chuyển nhượng qua cho nhiều người.

Ông yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông B với các đương sự gồm: bà Lê Thị Thu T4, ông Lê Văn B1 và ông Lê Trường H1. Đồng thời, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 với vợ chồng ông C1, bà P1 và giữa ông B1 với chị D, anh H, trả lại quyền sử dụng đất cho ông B để ông B trả lại đất cho những người thừa kế của cha ông, phần nào vợ chồng ông B còn đứng tên thì vợ chồng ông B phải có nghĩa vụ trả lại cho những người thừa kế của cha ông.

Lý do yêu cầu, phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của cha ông, trước đây cha ông trồng hàng cây xà cừ và cây tràm làm ranh đất giữa các bên, sau đó ông có chặt cây xà cừ và 01 cây tràm còn chừa lại gốc (sau này ông B cũng móc gốc và bỏ đi). Hiện trên đất vẫn còn 06 cây xà cừ chưa bị chặt. Từ khi cha ông chết ông B bán đất, phần còn lại ông B làm hàng rào bọc luôn cả hàng cây xà cừ vào đất của cha ông (là diện tích đất tranh chấp) vào đất ông B, ông V có ngăn cản nhưng không được nên ông khởi kiện ông B cho đến nay. Do vậy, nguồn gốc đất là của cha ông, còn việc cấp giấy cho người khác đứng tên tại phần đất này là không đúng, ông yêu cầu Tòa án giải quyết trả lại

quyền sử dụng 174 m² đất nói trên cho những người thừa kế của cha ông.

Bị đơn ông Lê Văn B trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ý kiến của ông như sau:

Đối với phần diện tích 444,6 m²: Nguồn gốc đất là của cha ông (cụ Lê Văn L, đã chết) để lại cho ông, ông đã được cấp giấy đất. Do ông có phần ruộng phải đi ngang qua phần đất tranh chấp nên ông để làm đường đi xuống ruộng của ông, đồng thời ông có trồng đồ hàng bông và trồng cỏ cho bò ăn trên đất. Trước đây đất này có 01 phần là ao, cụ R là vợ của cụ H2 có đến xin ông 0 xe máy cày đất về đổ vô ao để tiện việc đi lại (vì trước đây là đất trồng nên gia đình ông V có đi qua lại trên phần đất này). Khi ông chuyển nhượng cho ông Hải Đ đo đạc đến kiểm tra đất thì ông V nói là đất của cha ông V, từ đó 02 bên mới phát sinh tranh chấp. Do đất thuộc quyền sử dụng của ông, nên ông có quyền chuyển nhượng cho người khác. Vì vậy, ông không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông V.

Đối với phần 174 m², trong đó có diện tích 12,5 m² và 56,3 m² thuộc thửa đất số 491 thuộc quyền sử dụng của cụ H2, vợ chồng ông, chị D và bà T4 cháu ông đang quản lý sử dụng, trong những lần Tòa án làm việc ông đồng ý trả lại cho các con cụ H2. Tại phiên tòa, ông không đồng ý trả, ông yêu cầu Tòa án ghi nhận theo hiện trạng thực tế, ai đang sử dụng đất thì giao luôn cho người đó sử dụng và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp hiện trạng thực tế. Tất cả diện tích còn lại ông không đồng ý trả do không nằm trong giấy đất của cụ H2 và bên ông V cũng không quản lý sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh T3 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lê Văn B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B1 trình bày: Ông là anh của ông Lê Văn B, nguồn gốc đất là của cha mẹ ông nhưng ông B là người đứng tên giấy đất. Sau khi cha chết, mẹ còn sống, mẹ ông cùng với ông B đứng ra chia đất. Theo đó, ông được chia phần đất có 1356,6 m², thuộc thửa đất số 678, tờ bản đồ số 45. Sau đó ông trả lại cho ông B và ông B tặng cho con gái và con rể là chị D và anh H.

(Theo hồ sơ cấp giấy thể hiện ông B1 chuyển nhượng diện tích 369 m² có sổ thừa mới là 770 cho chị D và anh H vào ngày 17-11-2014, chị D và anh H được cấp giấy đất vào ngày 31-12-2024. Ngày 22-7-2020, ông B1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông B diện tích 717,6 m², có sổ thừa mới là 771 vợ chồng ông B được cấp giấy đất vào ngày 01-9-2020).

Ông không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa ông V và ông B, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Lâm P và ông Lê Minh T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh T2 trình bày: Bà

là cháu gọi ông B bằng chú. Vào ngày 17-6-2009, bà được ông B lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 1.738,9 m² trong thửa đất số 535, 520, thửa thêm số 679, tờ bản đồ số 45 (thực tế là phần chia đất của ông nội để lại cho cha bà nhưng cha bà đã chết nên bà được nhận thay). Đến ngày 25-01-2010, bà được cấp giấy đất đối với diện tích trên. Đất trống nhưng bà quản lý sử dụng đất từ năm 2009 đến nay, đã làm hàng rào lưới B40 rõ ràng đến nay khoảng mấy chục năm. Lúc bà xây dựng hàng rào ranh đất (trước cửa nhà anh V hiện nay), bà có báo cho gia đình ông V và ông V biết, ông V có chứng kiến và chỉ ranh đất như hiện trạng hàng rào lưới B40 đã sử dụng ổn định đến nay. Hiện trong phần đất tranh chấp có 37,1 m², thửa đất số 679, thuộc quyền sử dụng của bà, bà không đồng ý trả lại cho ông V. Ngoài ra còn có diện tích 56,3 m² thửa đất số 491 thuộc quyền sử dụng của cụ H2 mà bà đang quản lý sử dụng, bà đồng ý trả lại cho những người thừa kế của cụ H2. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông V và tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và ông B (đối với diện tích 37,1 m² thuộc thửa đất số 679) bà không có ý kiến, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C1 trình bày: Vào ngày 17-6-2020, ông và vợ ông là bà Lê Thị Bích P1 có nhận chuyển nhượng của ông Lê Trường H1 phần đất có diện tích 1.626,3 m² thuộc thửa số 676, tờ bản đồ số 45, với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng (trong đó có phần đất tranh chấp diện tích 444,6m²) và ngày 21-7-2020 vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông nhận chuyển nhượng đất có cắm ranh rõ ràng, có sự chứng kiến của ông, ông H1, ông V và ông B. Khi ông làm hàng rào ông có chừa lối đi có chiều ngang 04 mét đi ngang qua đoạn giữa đất của ông tính theo chiều dài đất do ông V và ông B nói chừa để 02 ông đi tắt qua ruộng cho gần khi nào ông cần thì rào lại, việc chừa này cũng thuận tiện cho việc đi lại của ông nên ông có để trống một khoảng đất 4 mét x 15 mét. Nay ông V cho rằng đất của cha ông V và có yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả lại cho những người thừa kế của ông H2, ông không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông V, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi của ông vì ông đã bỏ tiền ra mua đất từ ông H1 và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích P1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Huỳnh Văn C1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trường H1 trình bày: Ông là cháu gọi ông B là chú. Năm 2009, ông được ông B tặng cho phần đất có diện tích 1623, 3 m², ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25-01-2010. Đến năm 2020, anh chuyển nhượng lại cho ông C1 và bà P1, ông C1 và bà P1 được cấp giấy đất ngày 21-7-2020. Đất có nguồn gốc như ông B trình bày là đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh C trình bày: Ông Lê Thành V là chú của anh (em của cha anh là ông Lê Minh C2, đã chết năm 2023), mẹ anh tên Nguyễn Thị H4 đã chết năm 2012. Cha mẹ anh có 02 người con là anh và người anh của anh tên Lê Công T1. Anh nghe nói nguồn gốc đất tranh chấp là của ông nội anh (cụ Lê Văn H2) chết để lại. Còn các vấn đề khác có liên quan đến việc tranh chấp anh không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Công T1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của anh Lê Minh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Mỹ D trình bày: Trong các phần đất ông V tranh chấp với cha chị là ông B, có phần đất có diện tích có 24,7 m² nằm trong diện tích 639 m², thuộc thửa đất số 770, tờ bản đồ số 45 do chị và anh Phạm Anh H (trước đây là chồng chị, đến năm 2019, vợ chồng chị đã ly hôn) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31-12-2014, đất có nguồn gốc từ của ông nội chị (cụ Lê Văn L) để lại cho cha chị đứng tên giấy đất. Sau đó cha chị tách ra cho bác chị là ông Lê Văn B1. Do ông B1 sống 01 mình, không có vợ con nên có bán lại cho cha mẹ chị, cha mẹ chị tặng cho vợ chồng chị. Từ khi được tặng cho chị đã làm hàng rào nhưng ông V không có ý kiến và không có tranh chấp. Nay ông V yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả lại đất cho ông B, chị không đồng ý. Ngoài ra, còn có diện tích 9,4 m² chị đang quản lý sử dụng (trong hàng rào phía đất của chị) nhưng lại nằm trong giấy đất của cụ H2, chị đồng ý trả lại phần này cho ông B. Trường hợp Tòa án có tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó với phần diện tích 24,7 m² chị không yêu cầu giải quyết hậu quả vì diện tích đất không đáng kể.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Anh H trình bày: Thống nhất với lời trình bày của chị D về nguồn gốc đất cũng như việc anh và chị D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 639 m², anh cho rằng ranh đất giữa các bên đã sử dụng ổn định từ nhiều năm nay. Anh yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho anh và chị D vì đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

**** Bản án sơ thẩm dân sự số 184/2024/DSST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành V về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1 Buộc chị Lê Thị Mỹ D và anh Phạm Anh H có nghĩa vụ trả cho những người thừa kế của cụ Lê Văn H2 gồm ông Lê Thành V, ông Lê Lâm P (B1), ông Lê Minh T, anh Lê Minh C, anh Lê Công T1 phần đất có diện tích 9,4 m².

Tứ cận: Đông giáp thửa 679 dài 1,82 mét; Tây giáp thửa 771 dài 0,91 mét; Nam giáp thửa 770 dài 7,02 mét; Bắc giáp thửa 491 dài 6,9 mét.

1.2 Buộc ông Lê Văn B và bà Võ Thị Thanh T3 có nghĩa vụ trả cho những người thừa kế của cụ Lê Văn H5 gồm ông Lê Thành V, ông Lê Lâm P (B1), ông Lê Minh T, anh Lê Minh C, anh Lê Công T1 phần đất có diện tích 3,1 m², Tứ cận: Đông giáp thửa 770 dài 0,91 mét; Tây 0 mét; Nam giáp thửa 771 dài 7,02 mét; Bắc giáp thửa 491 dài 3,1 mét

1.3 Buộc bà Lê Thị Thanh T2 có nghĩa vụ trả cho những người thừa kế của cụ Lê Văn H5 gồm ông Lê Thành V, ông Lê Lâm P (B1), ông Lê Minh T, anh Lê Minh C, anh Lê Công T1 phần đất có diện tích 56,3 m². Tứ cận: Đông giáp thửa 676 dài 5,04 mét; Tây giáp thửa 770 dài 1,82 mét; Nam giáp thửa 679 dài 8,67 mét + 8,99 mét; Bắc giáp thửa 491 dài 18,16 mét.

Tất cả các phần đất trên thuộc thửa đất 491 tờ bản đồ số 45 (BĐ 2005) có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Lê Văn H2 đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Trảng Bàng cấp ngày 01-8-1995, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00146/QSDĐ/I3, đất tọa lạc tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành V về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các diện tích đất bao gồm: Diện tích 444,6 m² và 12,7 m² thuộc 01 phần thửa đất số 676, tờ bản đồ số 45 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Văn C1 và bà Lê Thị Bích P1 đứng tên; diện tích 27,9 m² thuộc thửa 771 và 2,8 m² thuộc thửa 520 do ông Lê Văn B, cùng vợ là bà Võ Thị Thanh T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích 24,7 m² thuộc thửa 770 do anh Phạm Anh H và chị Lê Thị Mỹ D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích 37,1 m² thuộc thửa 679 hiện do bà Lê Thị Thu T4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành V về việc “Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất”.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự

- Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 11/10/2024, ông Lê Thành V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hội đồng xét xử xác minh làm rõ 04 cây xà cừ và 01 cây dừa trên đất tranh chấp do gia đình ông Vũ T6 không phải do ông B trồng như ông B trình bày, yêu cầu được xác định tuổi cây của 04 cây xà cừ và 01 cây dừa.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông V, sửa bản án sơ thẩm, do ông V khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V, nhưng không tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B với cháu ông B là chị Lê thị Thanh T2, và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B với con gái ông B là chị Lê thị Mỹ D và chồng là anh Phạm Anh H là thiếu sót.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Kháng cáo của ông Lê Thành V hợp lệ theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông V yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của TAND thị xã Trảng Bàng, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ G nguyên kháng cáo, và yêu cầu Hội đồng xét xử xác minh làm rõ 04 cây xà cừ và 01 cây dừa trên đất tranh chấp do gia đình ông Vũ T6 không phải do ông B trồng như ông B trình bày, yêu cầu được xác định tuổi của 04 cây xà cừ và 01 cây dừa, xét thấy yêu cầu này của người đại diện theo ủy quyền của ông V không có căn cứ chấp nhận, vì nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là của đương sự, về yêu cầu xác định độ tuổi của cây trồng, ở cấp sơ thẩm ông V không có yêu cầu, tại phiên tòa phúc thẩm mới có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không thể xem xét. Đối với kháng cáo của ông V yêu cầu ông B trả lại phần đất có diện tích 444,6m² thuộc một phần thửa đất số 676 tờ bản đồ 45 trong tổng diện tích đất 1626,3m², xét thấy nguồn gốc diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất ông Lê Văn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số 02343 QSDĐ/450904 ngày 03/01/1997, ông B lập hợp đồng tặng cho ông Lê Trường H1 (là cháu gọi ông B bằng chú) diện tích đất 1626,3m² thửa đất 676, trong có diện tích đất ông V tranh chấp là 444,6 m², ông H1 nhận đất sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/01/2010, đến năm 2020, ông H1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Huỳnh Văn C1 và bà Lê Thị Bích P1, ngày 21/7/2020 ông C1 bà P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất thứ hai, ông V khởi kiện tranh chấp đối với ông B có diện tích 174 m², kết quả đo đạc thực tế theo ranh thửa đất của bản đồ địa chính 2005, thì có diện tích 56,3 m² đất nằm trong diện tích đất bà Lê Thị Thanh T2 đang quản lý sử dụng, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Lê Văn H2 đứng tên; diện tích đất 9,4 m² chị Lê Thị Mỹ D và anh Phạm Anh H đang quản lý sử dụng, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Lê Văn H2; diện tích đất 3,1m² ông Lê Văn B đang quản lý sử dụng, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Lê Văn H2, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc người đang sử dụng đất là bà Lê thị Thanh T2, chị Lê thị Mỹ D anh Phạm Anh H và vợ chồng B có nghĩa vụ trả lại cho các con của cụ H2 phần này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V và ông B xác nhận mối quan hệ giữa hai bên là họ hàng anh em chú bác ruột (có chung ông bà N) Toàn bộ diện tích đất cụ Lê Văn H2 và ông Lê Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là được cha mẹ của cụ H2, tức ông bà N của ông B chia cho, phần ông B đứng tên thay cha của mình nên có trách nhiệm chia lại cho anh, em hoặc cháu của ông B. Do ngày trước đất rộng, không có phân ranh rõ ràng, ông B trình bày có để ra một phần đất làm lối đi tắt cho gia đình cụ H2 đi nhờ xuống ruộng, nhưng phần đất đó nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, sau đó tặng cho ông Lê Trường H1 (cháu ông B) một phần đất có luôn diện tích này, nay nằm trong diện tích đất ông C1 bà P1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo phần này của ông V.

Ngoài ra, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0792570, sổ vào sổ cấp giấy CNQDSĐ 00146 QSDĐ/I3 ngày 01/8/1995 cấp cho cụ Lê Văn H2 được quyền sử dụng 9.235m² đất, quá trình sử dụng đất của cụ H2 có thay đổi nhập thửa, tách thửa 05 lần (Kèm trang bổ sung giấy chứng nhận) vào các ngày 08/6/2017, 14/11/2017, 25/5/2018, 28/8/2019 và đến ngày 25/11/2022 đã

“Thừa kế cho ông Lê Thành V các thửa... diện tích còn lại 2.539,7m² thửa 491”. Qua đo đạc thực tế hiện trạng, thì thửa đất 491 hiện vẫn còn đứng tên cụ Lê Văn H2 có diện tích 3.066,2m². Cấp sơ thẩm căn cứ sơ đồ đất và ranh thửa đất theo bản đồ địa chính 2005 đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V tuyên buộc vợ chồng ông B, cháu ông B là bà Lê Thị Thanh T2 và con ông B là chị Lê Thị Mỹ D, anh Phạm Anh H trả cho các con cụ H2 một phần diện tích ông V tranh chấp, nhưng vợ chồng ông B, bà Lê Thị Thanh T2 và con ông B là chị Lê Thị Mỹ D, anh Phạm Anh H không kháng cáo.

Tại phiên tòa hôm nay, ông V không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V yêu cầu bị đơn và người liên quan trả đất, tuy nhiên ngoài yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, ông V còn có yêu cầu khởi kiện tuyên bố vô hiệu những hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B với người khác, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông V, nhưng không tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho giữa ông B với bà Lê thị Thanh T2; giữa ông B với chị Lê Thị Mỹ D anh Phạm Anh H là thiếu sót, cần tuyên lại cho đúng.

Do đó, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng , tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất như đã nhận định.

[3] Phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Yêu cầu kháng cáo của ông V được Tòa án chấp nhận 1 phần nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông V không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 một phần kháng cáo của ông Lê Thành V

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm của TAND Thị xã Trảng Bàng

Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 123, 164, 166 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 167, 170 và 188 của Luật Đất đai; Điều 12 Nghị quy ết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành V về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành V tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B với bà Lê thị Thanh T2; giữa ông Lê Văn B với chị Lê Thị Mỹ D anh Phạm Anh H

2.1.1 Buộc chị Lê Thị Mỹ D và anh Phạm Anh H có nghĩa vụ trả cho những người thừa kế của cụ Lê Văn H2 gồm ông Lê Thành V, ông Lê Lâm P (B1), ông Lê Minh T, anh Lê Minh C, anh Lê Công T1 phần đất có diện tích 9,4 m². Tứ cận: Đông giáp thửa 679 dài 1,82 mét; Tây giáp thửa 771 dài 0,91 mét; Nam giáp thửa 770 dài 7,02 mét; Bắc giáp thửa 491 dài 6,9 mét.

2.1.2 Buộc ông Lê Văn B và bà Võ Thị Thanh T3 có nghĩa vụ trả cho những người thừa kế của cụ Lê Văn H2, gồm ông Lê Thành V, ông Lê Lâm P (B1), ông Lê Minh T, anh Lê Minh C, anh Lê Công T1 phần đất có diện tích 3,1 m², Tứ cận: Đông giáp thửa 770 dài 0,91 mét; Tây 0 mét; Nam giáp thửa 771 dài 7,02 mét; Bắc giáp thửa 491 dài 3,1 mét

2.1.3 Buộc bà Lê Thị Thanh T2 có nghĩa vụ trả cho những người thừa kế của cụ Lê Văn H2 gồm ông Lê Thành V, ông Lê Lâm P (B1), ông Lê Minh T, anh Lê Minh C, anh Lê Công T1 phần đất có diện tích 56,3 m². Tứ cận: Đông giáp thửa 676 dài 5,04 mét; Tây giáp thửa 770 dài 1,82 mét; Nam giáp thửa 679 dài 8,67 mét + 8,99 mét; Bắc giáp thửa 491 dài 18,16 mét.

Tất cả các phần đất trên thuộc thửa đất 491 tờ bản đồ số 45 (BĐ 2005) có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Lê Văn H2 đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Trảng Bàng cấp ngày 01-8-1995, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00146/QSĐĐ/I3, đất tọa lạc tại khu phố G, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành V về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các diện tích đất bao gồm: Diện tích 444,6 m² và 12,7 m² thuộc 01 phần thửa đất số 676, tờ bản đồ số 45 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Văn C1 và bà Lê Thị Bích P1 đứng tên; diện tích 27,9 m² thuộc thửa 771 và 2,8 m² thuộc thửa 520 do ông Lê Văn B, cùng vợ là bà Võ Thị Thanh T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích 24,7 m² thuộc thửa 770 do anh Phạm Anh H và chị Lê Thị Mỹ D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích 37,1 m² thuộc thửa 679 hiện do bà Lê Thị Thu T4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành V về việc “Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Tổng cộng là 65.000.000 đồng. Buộc ông V phải chịu 57.772.000 đồng vợ chồng ông B bà T4 phải chịu 325.000 đồng; chị D, anh H phải chịu: 988.000 đồng; bà T4 phải chịu: 5.915.000 đồng. Ghi nhận ông V đã nộp tạm ứng số tiền 65.000.000 đồng nên được hoàn trả lại 7.228.000 đồng (trong đó vợ chồng ông B trả 325.000 đồng, chị D, anh H trả 988.000 đồng và bà T4 trả 5.915.000 đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông V phải chịu 900.000 đồng. Vợ chồng ông B chịu 600.000 đồng, chị D, anh H chịu 600.000 đồng, bà Lê Thị Thanh T2 chịu 600.000 đồng. Ghi nhận ông V đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.500.000 đồng, gồm các biên lai thu tiền tạm ứng án phí sau: số 0015225 ngày 23-3-2021 số tiền 500.000 đồng; số 0026753 ngày 09-9-2022 số tiền 500.000 đồng; số 0027383 ngày 12-7-2023 số tiền 900.000 đồng; số 0015631 ngày 01-7-2024 số tiền 600.000 đồng. Nên được khấu trừ, ông V được hoàn trả số tiền chênh lệch là 1.600.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Thành V không phải chịu, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0000381 ngày 11/10/2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Trảng Bàng.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ

Trần Thanh Tòng

Lê Thị Thu Trang

Nguyễn Thị Bích Thủy

