

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH V**

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

Bản án số: 452/2025/DS-PT
Ngày: 23 - 9 - 2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH V**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm
Bà Phạm Thị H7 Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2025/TLPT- DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh E (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 454/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn L1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 42/3 ấp An Hội A, xã AT, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 42/3 ấp An Hội A, xã AQ, tỉnh V).

2. Bà Huỳnh Thị L2, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 130/1 ấp AB, xã AQ, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 130/1 ấp AB, xã AQ, tỉnh V).

3. Bà Huỳnh Thị L3, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 122/4 ấp An Khương, xã AT, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 122/4 ấp An Khương, xã AQ, tỉnh V).

4. Ông Huỳnh Văn D2, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 116/8 ấp AA, xã An Thạnh, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 116/8 ấp AA, xã TP, tỉnh V).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L2, bà L3, ông D2: Ông Huỳnh Văn L1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 42/3 ấp An Hội A, xã AT, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 42/3 ấp An Hội A, xã AQ, tỉnh V) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Bà Trương Thị X, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 51/1 Đường 30 tháng 4, phường 4, thành phố E, tỉnh E (nay là Số 51/1 Đường 30 tháng 4, phường An Hội, tỉnh V). (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ4, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 35/2 ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 35/2 ấp AN, xã AQ, tỉnh V).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Phan Thị H7 Huệ, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 351F, Khu phố 2, phường Phú Khương, thành phố E, tỉnh E (nay là Số 351F, Khu phố 2, phường Phú Khương, tỉnh V). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan:

1. Ông Trần Văn H3, sinh năm 1955; Địa chỉ: Ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E (nay là Ấp AN, xã AQ, tỉnh V) (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Bà Bùi Thị Bích L3, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 141, tổ 13, ấp Phú Thạnh 4, xã Đồng Phú, huyện Long Hồ, tỉnh V (nay là Số 141, tổ 13, ấp Phú Thạnh 4, xã AB, tỉnh V) (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3. Bà Huỳnh Thị N4, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 50/1 Khu phố 1, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 50/1 Khu phố 1, xã TP, tỉnh V) (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Bà Huỳnh Thị N5, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số 5/2 ấp Thạnh Quý, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 5/2 ấp Thạnh Quý, xã TP, tỉnh V) (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

5. Ông Huỳnh Văn N6, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 17/2 ấp An Hội A, xã AT, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 17/2 ấp An Hội A, xã AQ, tỉnh V).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh Văn N6: Ông Huỳnh Văn L1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Số 42/3 ấp An Hội A, xã AT, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 42/3 ấp An Hội A, xã AQ, tỉnh V). (có mặt)

6. Bà Bùi Thị Thu H7, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số 610E đường Nguyễn Thị Định, ấp Phú Thành, xã Phú Hưng, thành phố E, tỉnh E (nay là Số 610E đường Nguyễn Thị Định, ấp Phú Thành, phường Phú Khương, tỉnh V) (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

7. Bà Bùi Thị Thu H3, sinh năm 1972; Địa chỉ: Tổ NDTQ số 14, ấp 3, xã Tam Phước, huyện Châu Thành, tỉnh E (nay là Tổ NDTQ số 14 ấp 3, phường Sơn Đông, tỉnh V) (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

8. Ông Bùi Minh H8, sinh năm 1964; (vắng mặt)

9. Bà Bùi Thị Thuý Phượng, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 17/2 ấp An Hội A, xã AT, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 17/2 ấp An Hội A, xã AQ, tỉnh V).

10. Bà Bùi Thị Thu H6, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 82/2 ấp An Hội A, xã AT, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 82/2 ấp An Hội A, xã AQ, tỉnh V) (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

11. Bà Hồ Thị Kim L3, sinh năm 1973 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

12. Bà Huỳnh Thị D7, sinh năm 1985 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

- Bà Huỳnh Thị Kim N3, sinh năm 1994 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 42/3 ấp An Hội A, xã AT, huyện TP, tỉnh E (nay là Số 42/3 ấp An Hội A, xã AQ, tỉnh V).

13. Bà Lê Thị P, sinh năm 1958 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

14. Bà Lê Thị L, sinh năm 1993 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

15. Bà Phạm Thị H7, sinh năm 1985 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

16. Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1993 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

17. Ông Nguyễn Hoàng Trường A, sinh năm 1987 (có yêu cầu xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E (nay là Ấp AN, xã AQ, tỉnh V).

18. Ủy ban nhân dân huyện TP:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện TP:
Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã AQ, tỉnh V (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Huỳnh Văn L1, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ4, người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan bà Lê Thị Phôi.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án các nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn là ông Huỳnh Văn L1 trình bày:

Bà Phạm Thị Hoà là mẹ của ông có CH7 trước là ông Huỳnh Văn Do. có 03 người con chung: Ông Huỳnh Văn Tặng, bà Huỳnh Thị N5, bà Huỳnh Thị N4.

Ông Tăng sinh năm nào, chết năm nào ông không biết, ông Tăng không có vợ con. Sau khi ông Do chết bà Hòa sống chung như vợ chồng với ông Bùi Văn Quyền. Bà Hòa với ông Quyền có 05 người con chung gồm: ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị L3, ông Huỳnh Văn D2 và ông Huỳnh Văn N6. Khi khai sinh cho các anh em của ông thì bà Hòa lấy họ Huỳnh mà không lấy họ Bùi. Ông Do không có con riêng, con nuôi nào khác. Trước khi ông Quyền chung sống với bà Hòa thì ông Quyền có vợ trước là bà Lê Thị Dè. Ông Quyền và bà Dè có 06 người con chung, gồm: Bà Bùi Thị Bích L3; bà Bùi Thị Thu H7, bà Bùi Thị Thu Hà, ông Bùi Minh Hoàng, bà Bùi Thị Thuý Phượng và bà Bùi Thị Thu Hiền. Ông Quyền đăng ký chung hộ khẩu với bà Hòa. Bà Hòa chết năm 2001, ông Quyền chết năm 2019. Ông không biết Bà Dè khi nào. Cha mẹ ông không có con riêng, con nuôi nào khác. Cha mẹ ông chết không để lại di chúc.

Đất tranh chấp trước đây nguồn gốc là của ông Trần Văn H3. Năm 1991 ông Quyền và bà Hòa mua của ông H3 khoảng 12 công (12.000m²), ông Quyền và bà Hòa có giao cho ông H3 500.000 đồng và giao bằng gạo, xe đạp, máy cassette đến năm 1992 thì mới giao đủ tiền cho ông H3. Các anh, chị em của ông khi đó còn sống chung với gia đình nên cũng có công sức đóng góp tiền và gạo khi bà Hòa và ông Quyền mua đất của ông H3. Gia đình ông sử dụng đến năm 1994 thì hộ gia đình bà Hòa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 14.750m² thuộc thửa đất 338, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP. Năm 1996, bà Hòa chuyển nhượng cho ông Võ Văn Tuôi Anh 02 công (2.000m²), số tiền bao nhiêu ông không biết; chuyển nhượng cho ông Đ4 03 công (3.000m²) với số vàng khoảng 03 chỉ vàng 24k, thời điểm đó ông Đ4 đưa vàng cho bà Hòa nhiều lần.

Việc chuyển nhượng đất giữa bà Hòa với ông Tuôi Anh, ông Đ4 có làm giấy tay. Giấy tay mua bán đất giữa bà Hòa với ông Tuôi Anh thì do ông Tuôi Anh giữ, còn giấy tay mua bán giữa bà Hòa với ông Đ4 là do ông Đ4 giữ. Từ đó đến nay bà Hòa với ông Tuôi Anh, ông Đ4 chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Mặc dù, khi mua bán đất các bên không thông qua chính quyền địa phương, không có đo đạc nhưng có xác định vị trí đất mua bán với nhau, bà Hòa đã giao đất cho ông Tuôi Anh và ông Đ4 xong. Khoảng năm 1997-1998 thì gia đình có yêu cầu cán bộ địa chính đến đo phần đất và có trồng 05 trụ đá nhưng vài ngày sau thì ông Đ4 nhổ bỏ hết. Khi đó gia đình ông có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã AQ giải quyết nhưng không được giải quyết.

Thực tế bà Hòa đã chuyển nhượng cho ông Đ4 là 03 công đất (3.000m²) chứ không phải là 5700m² nhưng ông Đ4 trình bày, ông nghe là bà Hòa có đưa cho

ông Đ4 300.000 đồng để làm giấy tờ sang tên cho ông Đ4. Năm 1996 ông Đ4 có mượn bà Hòa giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp năm 1994 để làm thủ tục chuyển quyền nhưng sau đó ông Đ4 nói với bà Hòa là làm mất. Ông Đ4 tự ý làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002 cho bà Hòa và giữ luôn cho đến nay hôm nay, gia đình ông không biết, không có ký giấy tờ gì khi bà Hòa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002. Khi tranh chấp ông có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã AQ giải quyết thì ông Đ4 có đưa cho ông bản photo, còn bản gốc thì ông Đ4 vẫn giữ.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Quyền, bà Hòa với ông H3 như thế nào thì ông không rõ do ông không có chứng kiến, ông chỉ biết là gia đình ông có sử dụng đất theo diện tích mà gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994. Từ năm 1998 đến năm 2005 gia đình ông đi làm ăn xa không sử dụng phần đất còn lại là 9.750m² nên ông Nguyễn Văn Dài và ông Đ4 lấn chiếm toàn bộ, trong đó ông Nguyễn Văn Dài lấn chiếm 5.735m², ông Đ4 lấn chiếm 2.700m². Sau năm 2005 gia đình ông đến sử dụng đất thì bị gia đình ông Đ4, ông Dài đe dọa ngăn cản nên từ năm 1996 đến nay gia đình ông không sử dụng đất. Khi ông Đ4 cải tạo đất thì ông không biết nên không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Khi còn sống ông Quyền có tranh chấp với ông Đ4 tại Ủy ban nhân dân xã AQ, có tổ chức hoà giải nhiều lần nhưng không thành đến năm 2019 ông Quyền chết nên các anh, em của ông tiếp tục tranh chấp cho đến nay. Trước đây gia đình ông có tranh chấp với ông Dài nhưng đã được giải quyết xong.

Các tài liệu, giấy tờ mà trước đây ông Quyền tranh chấp với ông Đ4 hiện nay ông không còn lưu giữ. Vào năm 1994 gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 14.750m² thuộc thửa đất 338, tờ bản đồ số 05. Đến năm 2002 vẫn cấp cho hộ gia đình. Ông không thừa nhận “Giấy sang đất” ngày 15/4/1996 do ông Đ4 cung cấp chữ ký, chữ viết “Hòa, Phạm Thị Hòa” không phải do bà Hòa ký, viết ra. Thực tế bà Hòa chỉ chuyển nhượng cho ông Đ4 khoảng hơn 03 công (3.000m²), còn lại là do ông Đ4 lấn chiếm. Do đất cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có bà Hòa đứng ra chuyển nhượng đất cho ông Đ4 là không đúng. Mục đích bà Hòa chuyển nhượng đất cho ông Đ4 là để lấy tiền khám chữa bệnh cho bà Hòa, khi đó gia đình ông đều biết nhưng không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Nguyên đơn yêu cầu giải quyết:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 15/4/1996 giữa bà Phạm Thị Hòa và ông Nguyễn Văn Đ4 đối với phần đất thửa

338, tờ bản đồ số 05 qua đo đạc Vlap thuộc thửa đất 28 và 33, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E.

- Yêu cầu ông Đ4 giao trả diện tích 5.609,7m², trong đó diện tích do bà Hòa chuyển nhượng là 3.435,7m², thuộc một phần thửa đất 338 qua đo đạc Vlap thành một phần thửa 28 và 33, cùng tờ bản đồ số 05; diện tích do ông Đ4 lấn chiếm là 2.174m² thuộc thửa số 338 (thửa mới 28), tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E. Các nguyên đơn đồng ý giao trả chi phí san lấp, cải tạo đất cho ông Đ4.

- Các nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ4, về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/1996 giữa ông Đ4 với bà Hòa và công nhận quyền sử dụng phần diện tích 5.609,7m² thuộc một phần thửa đất 338, tờ bản đồ số 05 (đo đạc Vlap thuộc thửa đất 28 và 33, cùng tờ bản đồ số 05), tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP cho Đ4.

- Đối với yêu cầu hủy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ4, ông không có ý kiến gì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Ông đồng ý với kết quả giám định ngày 12/9/2024 của Công an tỉnh E. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc và định giá ngày 02/11/2021. Đối với các chi phí tố tụng do ông nộp tạm ứng, ông yêu cầu giải quyết theo quy định. Hiện nay tài sản trên đất tranh chấp không có tăng hay giảm gì so với biên bản định giá ngày 02/11/2021.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 02/4/2021, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Phan Thị H7 Huệ trình bày:

Thửa đất 338 có diện tích 14.750m² có nguồn gốc là của ông Trần Văn H3. Ông H3 chuyển nhượng cho bà Hoà và ông Quyền khoảng 07 công (7.000m²). Năm 1995 bà Hoà chuyển nhượng cho ông Tuôi Anh khoảng 01 công (1.000m²). Năm 1996 bà Hoà bán cho ông khoảng 06 công (6.000m²) thuộc một phần thửa đất 338, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP với số vàng là 6,6 chỉ vàng 24k. Ông H3 chuyển nhượng cho bà Hòa khi nào thì ông không biết. Lúc chuyển nhượng đất cho ông, các bên có làm giấy tay gọi là Giấy sang đất, có ông Nguyễn Văn Cuộc làm chứng. Giấy tay do con ông viết, bà Hòa và ông Cuộc có ký tên. Nội dung Giấy sang đất: ông Đ4 có nhận chuyển nhượng của bà Hòa 02 lần, cụ thể: năm 1995 chuyển nhượng 2000m² đất với giá là 01 chỉ vàng, năm 1996 chuyển nhượng tiếp 3700m² với giá là 5,6 chỉ vàng, hiện trạng lúc đó là đất hoang, trên đất có rạch. Ông đã giao đủ vàng cho bà Hòa vào năm 1996, bà Hòa

đã giao đất cho ông xong, bà Hòa có giao cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hòa được cấp vào năm 1994 để ông làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Việc nhận chuyển nhượng không thông qua chính quyền địa phương, không có đo đạc thực tế, nhưng bà Hòa có đứng ra chỉ ranh, bà Hòa bán cho ông và Tuôi Anh hết phần đất mà bà Hòa nhận chuyển nhượng của ông H3 nên bà Hòa không còn đất tại khu vực đó. Mục đích bà Hòa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông là để ông làm thủ tục chuyển quyền, do gia đình ông khó khăn nên từ năm 1996 đến nay ông chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định nhưng khi đo đạc Vlap ông là người đăng ký kê khai diện tích đất nêu trên. Bản gốc Giấy sang đất trước đây do ông giữ, giấy mua bán chuyển nhượng đất lập 02 bản; ông giữ 01 bản, bà Hòa giữ 01 bản, giấy này ông đã giao nộp cho Tòa án. Khi ông sử dụng đất thì gia đình bà Hòa không ngăn cản hay tranh chấp gì. Khoảng năm 1999 bà Hòa có lấy lại 1000m² chuyển nhượng cho ông Võ Văn Tuôi Anh. Lý do bà Hòa lấy lại đất: Khi ông H3 chuyển nhượng cho bà Hòa là “bán mớ”, trên đất có rạch. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông thì giữa ông với bà Hòa có xác định phần đất chuyển nhượng cho ông chứ không có đo đạc thực tế. Năm 1999 bà Hòa nói chỉ chuyển nhượng cho ông 06 công (6.000m²) nên phần còn dư khoảng 1000m² thì bà Hòa lấy lại chuyển nhượng cho ông Võ Văn Tuôi Anh. Lúc đó ông có tranh chấp với bà Hòa ở xã AQ nhưng sau nhiều lần hòa giải không thành thì ông bỏ luôn, để bà Hòa chuyển nhượng cho ông Tuôi Anh. Như vậy, bà Hòa chuyển nhượng cho ông Tuôi Anh là 02 công (2.000m²). Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Hòa thì bà Hòa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 và 300.000 đồng cho ông để ông tự làm thủ tục chuyển quyền, do bà Hòa, ông Đ4 với ông Dài nhiều lần tranh chấp với nhau nên ông làm thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994 của bà Hòa. Khi giải quyết, Ủy ban nhân dân xã AQ buộc ông phải làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hòa. Khi đó ông có L3 hệ với ông Mai Văn So để làm lại. Năm 2002 ông So đưa cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp cho bà Hòa vào ngày 12/3/2002 với diện tích là 14.750m² thuộc thửa đất 338, tờ bản đồ số 05, toạ lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP. Hiện nay, ông vẫn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hòa. Việc làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hòa thì gia đình bà Hòa không hay biết gì. Bà Hòa cũng không ký vào giấy tờ gì, tất cả là do ông So tự L3 hệ để làm. Năm 2001 bà Hòa chết nên từ đó đến nay ông chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Ông sử dụng đất tranh chấp từ năm 1995 đến nay, gia đình bà Hòa không ai tranh chấp.

Ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 15/4/1996 giữa ông với bà Hòa và công nhận quyền sử dụng phần diện tích 5.609,7m², thuộc một phần thửa đất 338, tờ bản đồ số 05 (đo đạc Vlap thuộc thửa 28,33 tờ bản đồ số 05), tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP cho ông. Ông yêu cầu Tòa án điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từ bà Hòa sang cho ông Đ4 đối với phần diện tích 5.609,7m² thuộc một phần thửa đất 338, tờ bản đồ số 05 (đo đạc Vlap thuộc thửa 28 và 33, cùng tờ bản đồ số 05), tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP. Ông không có ý kiến gì đối với kết luận giám định của Công an tỉnh E. Ông đồng ý với kết quả đo đạc và định giá ngày 02/11/2021. Đất tranh chấp hiện nay ông Đ4 và bà Phôi trực tiếp sử dụng, trên đất tranh chấp không có phát sinh thêm tài sản nào so với biên bản định giá ngày 02/11/2021.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2021 ông Trần VănH3 trình bày:

Trước đây mẹ ông có cho ông khoảng 16 công đất (16.000m²). Năm 1993 chuyển nhượng cho ông Quyền khoảng 07 công đất (7.000m²) với số tiền là 1.200.000 đồng, ông Quyền đưa cho ông cái máy catses trị giá 500.000 đồng, 01 chiếc xe đạp trị giá 150.000 đồng, số còn lại ông Quyền đến nay chưa trả. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông Dài, ông Quyền thì ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất chưa được đo đạc theo quy định, ông chưa đăng ký kê khai theo quy định. Ông khẳng định từ trước đến nay ông không có ký giấy tờ mua bán đất cho ông Quyền. Sau khi bán đất cho ông Dài, ông Quyền xong thì ông rời địa phương đi làm ăn xa cho đến nay nên ông không biết. Do đó, khi bà Hoà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không có khiếu nại gì. Sau đó ông nghe nói là bà Hòa chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ4 và ông Võ Văn Tuôi Anh hết phần đất mà ông chuyển nhượng cho ông Quyền nên hiện nay ông Quyền không còn đất tại khu vực đó. Trong vụ án này ông không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với các nguyên đơn. Do ông lớn tuổi, đi lại khó khăn, gia đình ông rất nghèo không có tiền đi lại. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án. Ông cam kết những lời nêu trên là sự thật nếu sai ông hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 18/7/2022, bà Huỳnh Thị N5 và bà Huỳnh Thị N4 trình bày:

Bà N5, bà N4 là chị, em cùng mẹ khác cha với ông L1. Mẹ của bà N5, bà N4

là bà Phạm Thị Hoà, cha là ông Huỳnh Văn Do. Bà Hoà và ông Do có 03 người con: Bà Huỳnh Thị N5, bà Huỳnh Thị N4 và ông Huỳnh Văn Tăng. Ông Tăng đi bộ đội chết năm 1983, ông Tăng không có vợ con. Ông Do chết năm nào thì bà N5, bà N4 không nhớ, ông Do không có con riêng, con nuôi nào khác. Sau khi ông Do chết, bà Hoà sống chung với ông Bùi Văn Quyền. Bà Hoà chết năm 2001. Ông Do, bà Hoà chết không để lại di chúc. Đất tranh chấp có nguồn gốc của ai, tọa lạc tại đâu, hiện trạng thế nào, diện tích bao nhiêu, bà Hoà với ông Quyền nhận chuyển nhượng của ai thì các bà không biết. Trước đây, bà N5, bà N4 có đăng ký hộ khẩu chung với bà Hoà tại số 42/3 ấp An Hội A, xã AT, huyện TP, sau khi có gia đình thì cả hai người đã chuyển hộ khẩu đi nơi khác. Trước đây các bà nghe nói bà Hoà có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bà xác định không có L3 quan gì đến phần đất tranh chấp, không yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này nên yêu cầu Toà án xem xét giải quyết vắng mặt các, trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn bà N5, bà N4 không có yêu cầu phân chia gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan bà Hồ Thị Kim Loan trình bày:
Thống nhất với trình bày của ông L1 nên không trình bày gì thêm.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan bà Bùi Thị Thu H7 trình bày:

Cha bà là ông Bùi Văn Quyền, sinh năm 1932, chết năm 2019. Mẹ bà là bà Nguyễn Thị Dè, sinh năm 1936, chết năm 2015. Cha mẹ bà có 06 người con: Bà Bùi Thị Bích L3, ông Bùi Minh Hoàng, bà Bùi Thị Thu Hà, bà Bùi Thị Thu Hiền, bà Bùi Thị Thúy Phượng và bà. Mẹ của bà thì không có con riêng nhưng cha của bà thì có 04 người con riêng là các nguyên đơn trong vụ án. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Phạm Thị Hòa. Theo bà thì đất tranh chấp không đưa vào tập Đ4, hiện ông Đ4 sử dụng đất tranh chấp không được sự cho phép của gia đình bà, trên đất tranh chấp không có công trình kiến trúc gì. Trước đây là đất ruộng sau này ông Đ4 lên bờ nuôi trồng thủy sản. Việc tranh chấp giữa các nguyên đơn với ông Đ4 L3 quan đến hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 15/4/1996 giữa bà Hòa với ông Đ4 thì bà không tranh chấp nên không ý kiến. Đối với các yêu cầu của ông L1, bà L2, bà L3, ông D2 và ông Đ4 thì bà cũng không ý kiến và cũng không tranh chấp. Bà yêu cầu vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 18/6/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan bà Bùi Thị Bích L3 trình bày: Việc tranh chấp này bà cho rằng bà không L3 quan đến bà, không yêu cầu gì. Do ở xa nên bà xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 02/4/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan ông Nguyễn Trường Anh, ông Nguyễn Hoàng Sơn trình bày: Chúng tôi là con của ông Nguyễn Văn Đ4. Đất tranh chấp do ông Đ4 quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Chúng tôi chỉ phụ giúp chứ không trực tiếp quản lý. Mọi việc là do ông Đ4 quyết định, chúng tôi không có tài sản nào trên đất tranh chấp, chúng tôi không có L3 quan gì. Do bận công việc gia đình nên các ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 02/4/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan bà Lê Thị Lan và bà Phạm Thị H7 trình bày: Chúng tôi không sử dụng thửa đất mà ông L1 tranh chấp với ông Đ4. Chúng tôi không có đầu tư hay cải tạo gì trên đất tranh chấp, trên đất tranh chấp cũng không có tài sản gì của chúng tôi, chúng tôi không có L3 quan gì. Chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt chúng tôi trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 02/4/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan bà Lê Thị Phối trình bày: Bà là vợ của ông Đ4, đất tranh chấp là do vợ CH7 bà nhận chuyển nhượng của bà Hòa vào năm 1996. Sau khi nhận chuyển nhượng thì chúng tôi sử dụng ổn định đến nay. Do vợ CH7 bà lớn tuổi nên việc sử dụng gặp khó khăn, vợ CH7 bà có nhờ 02 con chung là ông Hoàng Anh và ông Trường Sơn phụ giúp, thu hoạch tôm vắn do chúng tôi thu hoạch. Các con của bà cũng không có đầu tư hay cải tạo gì trên đất. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan Ủy ban nhân dân huyện TP trình bày: Căn cứ Công văn số 97/CNTP-TTLT ngày 03/2/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện TP về việc cung cấp chứng cứ. Hiện nay, Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 338, tờ bản đồ số 05 như đã nêu trên đã bị thất lạc. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện TP không thể nêu ý kiến và cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Hoà cho Toà án nhân dân huyện TP. Đề nghị Toà án nhân dân huyện căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết. Đồng thời, xem xét cho Ủy ban nhân dân huyện

TP được vắng mặt suốt trong các giai đoạn hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án nhân dân huyện TP.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện TP, tỉnh E là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã AQ, tỉnh V: Trong quá trình tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh V đã ban hành Văn bản số 454/TB-TA ngày 27/8/2025 và Văn bản số 579 ngày 18/9/2025 về việc đề nghị cung cấp thông tin L3 quan đến việc giải quyết nội dung vụ án, đồng thời triệu tập Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã AQ, tỉnh V tham gia tố tụng. Tại Văn bản số 788/UBND-NC ngày 22/9/2025 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã AQ, tỉnh V xác định vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày trước đây của Ủy ban nhân dân huyện TP, tỉnh E, đồng thời tại Văn bản số 787/UBND-NC ngày 22/9/2025 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã AQ, tỉnh V đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn trình bày tại giai đoạn sơ thẩm: Thửa đất 338 là tài sản chung của hộ gia đình bà Hòa, các con của bà Hòa và ông Quyền có đưa tiền, gạo khi mua đất của ông H3. Việc mua bán không đúng quy định, không thông qua chính quyền địa phương, vi phạm về nội dung hình thức; Công văn số 500/CAH ngày 13/01/2024 của Công an huyện TP xác định hộ bà Hòa trước đó là 08 thành viên, từ năm 1998 đến năm 2002 là 09 thành viên, đất cấp cho hộ gia đình bà Hòa nhưng chỉ có bà Hòa đứng ra bán đất cho ông Đ4 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên còn lại. Giấy sang đất ngày 15/4/1996 là không hợp lý, bởi vì: giấy do con ông Đ4 viết, chỉ viết 01 bản, ông Cuộc và ông Tuổi Anh trình bày chỉ nghe bán khoảng 03 công (3.000m²), giấy sang đất không ghi tứ cận, năm 1995 chỉ sang 01 công (1.000m²), không có đo đạc nhưng giấy sang đất lại ghi rõ là diện tích nên lời trình bày của ông Đ4 có mâu thuẫn; giấy sang đất của ông Tuổi Anh có ghi tứ cận, từ năm 1996 gia đình nguyên đơn có khiếu nại, tranh chấp do không am hiểu pháp luật nên không biết cơ quan nào giải quyết tiếp cho họ. Bà Hòa sử dụng từ năm 1991 đến năm 1996; đất có tứ cận, không ai tranh chấp. Gia đình các nguyên đơn có đến sử dụng đất tranh chấp thì bị các con của ông Đ4 dùng dao đe dọa. Lời khai của ông H3 có mâu thuẫn do lúc trình bày là bán 07-08 công (7.000 – 8.000m²), có lúc khai là “bán mớ”, tính đến thời điểm này ông H3 không tranh chấp với các con của bà Hòa. Căn cứ pháp lý là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994 của bà Hòa, cho đến nay chưa có cơ quan nào thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hòa. Bị đơn khai giấy sang đất vào ngày 15/4/1996 làm 02

bản nhưng các nguyên đơn không giữ bản nào; tại sao mua bán đất chỉ lập 01 bản, ông Đ4 cho rằng khi sử dụng đất không ai tranh chấp nhưng tài liệu của bị đơn cung cấp thể hiện vào năm 1996 bà Hòa có tranh chấp nên các cơ quan có thẩm quyền tiến hành xác minh, hồ sơ có thể hiện ông Đ4 có lấn chiếm đất của bà Hòa. Ông Đ4 cho rằng năm 1999 bà Hòa chuyển nhượng cho ông Tuôi Anh 01 công đất (1.000m²) là không đúng do trong hồ sơ chỉ có 01 giấy chuyển nhượng cho ông Tuôi Anh là năm 1996, chuyển nhượng 02 công (2.000m²). Ông Đ4 cho rằng ông H3 có làm đơn khiếu nại Thanh tra là không đúng mà hồ sơ do Thanh tra cung cấp là do bà Hòa tranh chấp với ông Đ4 và ông L1; Phiếu trả lời của Ủy ban nhân dân xã AQ trả lời tranh chấp cho ông Đ4 là không hợp lý nhưng ông Đ4 không khiếu nại tiếp theo. Trước đây ông Đ4 khai bà Hòa có tranh chấp với ông nhiều lần nhưng tại phiên tòa khai không tranh chấp. Ông Đ4 không có căn cứ chứng minh là bà Hòa lấy 01 công (1.000m²) chuyển nhượng cho ông Tuôi Anh vào năm 1999. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Về giải quyết hậu quả hợp đồng: lỗi dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu là do ông Đ4 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng nên các bên không làm thủ tục chuyển nhượng ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Tuôi Anh, ông Đ4 tiếp tục lấn chiếm và sử dụng đất hưởng lợi rất nhiều từ đất, ông L1 không thừa nhận giấy sang đất; hậu quả là do lỗi của ông Đ4 nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu của ông Đ4; hợp đồng vô hiệu từ khi ký kết, năm 1996 bà Hòa đã có tranh chấp do hồ sơ không được các cơ quan có thẩm quyền lưu trữ, chuyển từ thời kỳ này qua thời kỳ khác nên các nguyên đơn không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án hoặc do Ủy ban nhân dân chuyển cho cơ quan Thanh tra để Thanh Tra tiếp tục giải quyết.

Theo biên bản xem xét thẩm định, định giá ngày 21/8/2020:

1. Đối với phần đất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Cây trồng: 15 cây so đũa; có giá 35.000 đồng/cây. Thành tiền 525.000 đồng
- 04 bụi chuối, có giá 50.000 đồng/cây. Thành tiền là 200.000 đồng.
- 01 giếng khoan; giá trị là 3.600.000 đồng;
- 01 mái che (che máy quạt tôm); Các đương sự thống nhất giá 100.000 đồng;
- Giá bạc trái vuông tôm là 3.000.000 đồng.

- Theo hiện trạng trên đất có 02 ao nuôi tôm, trong đó có 01 ao ông Đ4 cải tạo cách nay khoảng 20 năm; 01 ao cải tạo khoảng 06 đến 07 năm. Ông Đ4 cho rằng 02 ao này cải tạo nhiều lần.

- Đối với công san lấp, cải tạo vuông thì các bên đương sự thống nhất, giá mỗi ao là 10.000.000 đồng/ao;

2. Đối với phần đất tranh chấp quyền sử dụng đất:

- Giá đất có mặt bằng độ cao là $1,4m^2$ (do đã cải tạo); $15,2m \times 2,7m \times 1,5m = 615,6m^3$; giá đất san lấp mặt bằng theo giá L3 sở là 175.000 đồng/ m^3 . Thành tiền là 107.730.000 đồng. Giá đất là 362.500 đồng/ m^2 ;

- Giá đất có mặt bằng độ cao là 4m (do đã cải tạo) $15,2m \times 20m \times 1m = 304m^3$. Thành tiền là $304m^3 \times 175.000 \text{ đồng} = 53.200.000 \text{ đồng}$. Giá đất là 275.000 đồng/ m^2 .

- Giá đất ruộng (theo hiện trạng là đất vuông) là 100.000 đồng/ m^2 .

- Trên đất có 01 ai nuôi tôm công nghiệp, các bên đương sự thống nhất cho phí cải tạo là 20.000.000 đồng.

- Đối với cây trồng các bên thống nhất không yêu cầu định giá.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh E (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – V) đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh E (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – V), đã quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị L3, ông Huỳnh Văn D2, cụ thể:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 15/4/1996 giữa bà Phạm Thị Hòa và ông Nguyễn Văn Đ4 đối với phần đất thửa 338, tờ bản đồ số 05 qua đo đạc Vlap thuộc thửa 28, 33 tờ bản đồ số 05 tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E.

- Yêu cầu ông Đ4 giao trả diện tích $3.435,7m^2$ thuộc một phần thửa 338 qua đo đạc Vlap thành một phần thửa 28, 33 ký hiệu 28c, 28d, 28e, 33a, 33b, 33c) tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị L3, ông Huỳnh Văn D2. Buộc ông Nguyễn Văn Đ4 và bà Lê Thị Phối phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị L3, ông Huỳnh Văn D2, ông Huỳnh Văn N6 diện tích $2.174m^2$ thuộc một phần thửa số 338 qua đo đạc Vlap thành một phần thửa 28 (ký hiệu 28a, 28b) tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E.

3. Buộc ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị L3, ông Huỳnh Văn D2, ông Huỳnh Văn N6 giao trả chi phí san lấp, cải tạo cho ông Nguyễn Văn Đ4 và bà Lê Thị Phôi số tiền là 180.930.000 đồng

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của Nguyễn Văn Đ4 về việc ông Nguyễn Văn Đ4 được tiếp tục sử dụng sử dụng diện tích 3.435,7m² thuộc một phần thửa 338 qua đo đạc Vlap thành một phần thửa 28, 33 (ký hiệu 28c, 28d, 28e, 33a, 33b, 33c) tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E.

5. Không chấp nhận yêu cầu của Nguyễn Văn Đ4 về việc ông Nguyễn Văn Đ4 yêu cầu được tiếp tục sử dụng sử dụng diện tích 2.174m² thuộc một phần thửa số 338 qua đo đạc Vlap thành một phần thửa 28 (ký hiệu 28a, 28b) tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ4 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 338 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp cho hộ bà Hòa vào ngày 12/3/2022.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên chủ sử dụng hộ bà Phạm Thị Hòa sang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Đ4 đối với phần đất 3.435,7m² thuộc một phần thửa 338 qua đo đạc Vlap thành một phần thửa 28, 33 (ký hiệu 28c, 28d, 28e, 33a, 33b, 33c) tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E khi đương sự có yêu cầu.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa đất số 28, 33 tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E kèm theo.

7. Do bà Bùi Thị Thu Hà, bà Bùi Thị Thúy Phượng, ông Bùi Minh Hoàng và bà Bùi Thị Thu Hiền không có yêu cầu hay tranh chấp gì nên không xem xét giải quyết, nếu sau này có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

8. Do bà Huỳnh Thị N5, bà Huỳnh Thị N4, bà Huỳnh Thị Diệu và bà Huỳnh Thị Kim Ngân, bà Bùi Thị Thu H7, bà Bùi Thị Bích L3 không tranh chấp hay yêu cầu gì nên không xem xét giải quyết.

9. Do ông H3 không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với các nguyên đơn nên không xem xét giải quyết.

10. Do các nguyên đơn không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với số tiền 300.000 đồng mà bà Hòa đưa cho ông Đ4 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/5/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 9 – V nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L1. Nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn

Ngày 12/5/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 9 – V nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ4, người có quyền lợi, nghĩa vụ L3 quan bà Lê Thị Phôi. Nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Chấp nhận cho bị đơn được xác lập quyền sử dụng đối với phần diện tích 2.174m² thuộc một phần tờ bản đồ số 338 qua đo đạc Vlap thuộc một phần thửa đất 28 (ký hiệu 28a, 28b), tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E. Đồng thời, kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên chủ sử dụng là hộ bà Phạm Thị Hòa sang tên chủ sử là ông Nguyễn Văn Đ4 đối với phần diện tích này.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Huỳnh Văn L1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, không đồng ý với kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ4, bà Lê Thị Phôi. Ông L1 thừa nhận trước đây bà Hòa có thỏa thuận chuyển nhượng với ông Đ4, tuy nhiên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 03 công (khoảng 3000m²) là phần diện tích mà cấp sơ thẩm đã công nhận cho ông Đ4, việc chênh lệch diện tích là do đo đạc và việc thỏa thuận này chỉ do một mình bà Hòa tự thỏa thuận với ông Đ4 nên hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án công nhận việc chuyển nhượng giữa bà Hòa với ông Đ4 như bản án sơ thẩm đã tuyên thì ông L1 xin chuộc lại phần đất có diện tích 3.435,7m² mà bà Hòa đã chuyển nhượng cho ông Đ4 với giá 03 chỉ vàng 24k, trường hợp bị đơn không đồng ý việc chuộc đất thì nguyên đơn không đồng ý trả chi phí san lấp cải tạo đất. Ông L1 thống nhất chừa ra phần đất để làm lối đi chung cho các hộ phía trong. Việc ông Đ4 rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đồng ý và không có ý kiến gì.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn là bà Trương Thị Xem trình bày: Đất cấp cho hộ nhưng chỉ có một mình bà Hòa thỏa thuận chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 3.435,7m² là không đúng quy định pháp luật. Bị đơn đã chiếm dụng và hưởng lợi trong một khoảng thời gian dài nên các nguyên đơn không đồng ý trả chi phí san lấp do đất cho bị đơn. Hồ sơ do Thanh tra cung cấp thể hiện là Hòa nhiều lần tranh chấp với ông Đ4. Phiếu trả lời của Ủy ban nhân dân xã AQ cho ông Đ4 là không hợp lý nhưng ông Đ4 không khiếu nại. Việc tranh chấp tại các phần đất tranh chấp diễn ra L3 tục và kéo dài đến nay chứ không phải là không có tranh chấp như Ủy ban nhân dân xã AQ đã trình bày, do hồ sơ tranh chấp bên Thanh Tra giữ nên Ủy ban nhân dân xã AQ không biết. Đề nghị bị đơn phải trả lại phần diện tích đất đang tranh chấp là 5609,7m² tại các phần đất có ký hiệu 28a, 28b, 28c, 28d, 28e, 33a, 33b, 33c.

- Bà Phan Thị H7 Huệ là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ4 trình bày: Ông Đ4 xác định lại yêu cầu phản tố, tại cấp sơ thẩm đã xin rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do cấp sơ thẩm nhầm lẫn nên vẫn ghi là bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay ông Đ4 vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày này, chỉ kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nội dung kháng cáo thì ông Đ4 vẫn giữ nguyên, không đồng ý với với kháng cáo của ông L1. Bị đơn thống nhất chừa ra phần đất để làm lối đi chung cho các hộ phía trong.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn L1; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ4, bà Lê Thị Phối. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh E (nay là Toà án nhân dân Khu vực 9 – V) theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hòa với ông Nguyễn Văn Đ4 dưới hình thức “Giấy sang đất” ngày 15/4/1996. Ông

Nguyễn Văn Đ4 được quyền sử dụng toàn bộ phần đất có diện tích 5.609,7m². Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên chủ sử dụng là hộ bà Phạm Thị Hòa sang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Đ4 đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 5.609,7m² thuộc một phần thửa 338, tờ bản đồ số 05, qua đo đạc Vlap thuộc một phần thửa đất 28, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E khi đương sự có yêu cầu. Án phí và chi phí tố tụng tính lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn L1, ông Nguyễn Văn Đ4, bà Lê Thị Phối; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn L1, ông Nguyễn Văn Đ4, bà Lê Thị Phối được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã tổng đạt hợp L2 các văn bản tố tụng cho ông Bùi Minh Hoàng và bà Bùi Thị Thúy Phượng nhưng ông Hoàng, bà Phượng từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Bà Lê Thị Phối có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Hoàng, bà Phượng, bà Phối là phù hợp.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “Giấy sang đất” ngày 15/4/1996 giữa bà Phạm Thị Hòa với ông Nguyễn Văn Đ4.

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, không thể hiện thửa đất cụ thể, số tờ bản đồ, không làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai nên không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, các đương sự xác nhận Bà Hòa và ông Đ4 đã thực hiện việc nhận vàng, giao đất và ông Đ4 đã quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

[3.2] Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng bà Hòa chỉ chuyển nhượng cho ông Đ4 phần đất có diện tích 3.435,7m², còn lại là do ông Đ4 lấn chiếm. Bị đơn cho rằng bà Hòa thỏa thuận chuyển nhượng cho bị đơn phần đất có diện tích 5.700m².

- Đối với phần đất có diện tích 3.435,7m²:

Nguyên đơn trình bày thừa đất số 338 được cấp cho hộ bà Phạm Thị Hòa có nguồn gốc đất do ông Quyền và bà Hòa nhận chuyển nhượng từ ông H3, các nguyên đơn có công sức đóng góp trong việc nhận chuyển nhượng từ ông H3 nên thừa đất 338 là tài sản chung của hộ gia đình, bà Hòa tự ý thỏa thuận chuyển nhượng mà không có ý kiến của các thành viên trong hộ nên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng. Xét thấy, các đương sự thừa nhận việc chuyển nhượng giữa bà Hòa với ông Đ4 đã được các bên thực hiện xong; ông Đ4 đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà Hòa; bà Hòa cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ4 quản lý. Ông Đ4 đã nhiều lần cải tạo đất, sử dụng canh tác từ năm 1996 đến nay và đăng ký kê khai theo quy định nhưng các nguyên đơn không ngăn cản hay tranh chấp. Các nguyên đơn cho rằng có công sức đóng góp nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn thừa nhận mục đích bà Hòa chuyển nhượng đất cho ông Đ4 là để chữa bệnh cho bà Hòa, các nguyên đơn đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Căn cứ vào Án L2 số 04/2016/AL “*Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất*”. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu đối phần diện tích đất này.

- Đối với phần đất tranh chấp còn lại qua đo đạc thực tế có diện tích là 2.174m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Hòa, hiện nay do ông Nguyễn Văn Đ4 đang quản lý sử dụng phần đất nêu trên.

Bị đơn căn cứ vào “Giấy sang đất” ngày 15/4/1996 để vào quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Các nguyên đơn không thừa nhận “Giấy sang đất” ngày 15/4/1996 là do bà Hòa ký và viết. Theo kết luận giám định số 61/2025/KL-KTHS ngày 12/02/2025, kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết “Hòa” mang tên Phạm Thị Hòa trên tài liệu mẫu giám định với chữ ký dạng chữ viết “Hòa” mang tên Phạm Thị Hòa trên tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký ra. Các nguyên đơn không thừa nhận chữ ký trên “Giấy sang đất” là của bà Hòa,

tuy nhiên các nguyên đơn không chứng minh được bà Hòa không có ký tên vào “Giấy sang đất” ngày 15/4/1996. Do đó, căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 có cơ sở xác định việc chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên giữa bà Hòa với ông Đ4 là có thật.

[3.3] Về quá trình quản lý, sử dụng: Các đương sự thống nhất từ năm 1996 đến nay các nguyên đơn không có sinh sống, canh tác, quản lý sử dụng phần đất tranh chấp này. Bị đơn là người trực tiếp quản lý, canh tác đất.

[3.4] Về việc giao nhận tiền: Bị đơn cho rằng bà Hòa đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn đồng thời bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng là giao đủ 6,6 chỉ vàng 24k theo thỏa thuận là giá chuyển nhượng của thửa đất. Nguyên đơn cho rằng bà Hòa chỉ chuyển nhượng cho ông Đ4 phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 3.435,7m² với giá 03 chỉ vàng 24k và bị đơn đã giao đủ số vàng này cho bà Hòa, phần còn lại là do ông Đ4 lấn chiếm nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Như vậy, có căn cứ xác định bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng nhưng bà Hòa chưa thực hiện xong nghĩa vụ của bên chuyển nhượng để bị đơn được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng.

Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, bị đơn đã quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng từ khi nhận đất năm 1996. Do đó, theo hướng D2 tại điểm b.3 mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hòa với ông Nguyễn Văn Đ4 thông qua “Giấy sang đất” ngày 15/4/1996 được xác lập bởi hai bên là phù hợp quy định pháp luật nên giao dịch được công nhận hiệu L1.

[4] Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm không công nhận hiệu L1 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất 338 (qua đo đạc Vlap thuộc một phần thửa đất 28, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E), giữa bà Hòa và ông Đ4 thông qua “Giấy sang đất” ngày 15/4/1996 là không phù hợp với quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hòa với ông Nguyễn Văn Đ4 thông qua “Giấy sang đất” ngày 15/4/1996. Ông Nguyễn Văn Đ4 được quyền sử dụng toàn bộ phần đất qua đo đạc có diện tích là 5.609,7m². Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên chủ sử dụng là hộ bà Phạm Thị Hòa sang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Đ4 đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 5.609,7m² thuộc một phần thửa 338, tờ bản đồ số 05, qua đo đạc Vlap thuộc một phần thửa đất 28, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E khi đương sự có yêu cầu.

Phần đất đang tranh chấp hiện do bị đơn đang quản lý, canh tác nên không cần buộc giao.

[5] Căn cứ vào các quy định của pháp luật tại Khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 31 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015 thì khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Tòa án xét thấy cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và tuyên không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định rút lại yêu cầu đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ kiến nghị điều chỉnh tên chủ sử dụng đối với phần diện tích tranh chấp, đồng thời phía nguyên đơn đồng ý đối với việc rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này của bị đơn. Do đó, không cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này, Tòa án phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp cho phù hợp quy định của pháp luật. Tòa án sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận toàn bộ nên các nguyên đơn ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị L3, ông Huỳnh Văn D2 phải L3 đối chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 22.859.000 đồng.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh V phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Huỳnh Văn L1 phải chịu án phí. Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Đ4, bà Lê Thị Phối không phải chịu án phí theo quy định tại 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 và sử dụng án phí, L2 phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn L1.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ4, bà Lê Thị Phối.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2025/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh E (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – V).

Căn cứ các Điều 705, 707, 709, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 135, 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, 167, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng D2 áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 L2 phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị L3, ông Huỳnh Văn D2, cụ thể:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay lập ngày 15/4/1996 giữa bà Phạm Thị Hòa và ông Nguyễn Văn Đ4 đối với phần đất thửa 338, tờ bản đồ số 05 qua đo đạc Vlap thuộc thửa đất 28, 33 tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E.

- Yêu cầu ông Đ4 giao trả phần đất có diện tích 3.435,7m² thuộc một phần thửa đất 338 qua đo đạc Vlap thuộc một phần thửa đất 28, 33 ký hiệu 28c, 28d, 28e, 33a, 33b, 33c), tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ4 và bà Lê Thị Phối phải có nghĩa vụ giao trả cho ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị L3, ông Huỳnh Văn D2, ông Huỳnh Văn N6 phần đất có diện tích 2.174m² thuộc một phần thửa đất 338

qua đo đạc Vlap thuộc một phần thửa đất 28 (ký hiệu 28a, 28b), tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Nguyễn Văn Đ4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Hòa với ông Nguyễn Văn Đ4 thông qua “Giấy sang đất” ngày 15/4/1996.

Ông Nguyễn Văn Đ4 được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 3.435,7m² thuộc một phần thửa đất 338 qua đo đạc Vlap thuộc một phần thửa đất 28, 33 (ký hiệu 28c, 28d, 28e, 33a, 33b, 33c), tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E.

Ông Nguyễn Văn Đ4 được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 2.174m² thuộc một phần thửa đất 338 qua đo đạc Vlap thuộc một phần thửa đất 28 (ký hiệu 28a, 28b), tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên chủ sử dụng là hộ bà Phạm Thị Hòa sang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Đ4 đối với phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 5.609,7m² thuộc một phần thửa 338, tờ bản đồ số 05, qua đo đạc Vlap thuộc một phần thửa đất 28, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E khi đương sự có yêu cầu.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa đất số 28, 33 tờ bản đồ 5 tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện TP, tỉnh E kèm theo.

3. Bà Bùi Thị Thu Hà, bà Bùi Thị Thúy Phượng, ông Bùi Minh Hoàng và bà Bùi Thị Thu Hiền, bà Huỳnh Thị N5, bà Huỳnh Thị N4, bà Huỳnh Thị Diệu, bà Huỳnh Thị Kim Ngân, bà Bùi Thị Thu H7, bà Bùi Thị Bích L3, ông Trần Văn H3 không có yêu cầu hay tranh chấp trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

4. Do các nguyên đơn không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với số tiền 300.000 đồng mà bà Hòa đưa cho ông Đ4 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xem xét giải quyết.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị D2, bà Huỳnh Thị L3, ông Huỳnh Văn N6 phải L3 đới chịu chi phí tố tụng với số tiền là 22.859.000 đồng (hai mươi hai triệu tám trăm năm mươi chín nghìn đồng) và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị D2, bà Huỳnh Thị L3 phải L3 đới chịu án phí với số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.620.000 đồng (hai triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0006960 ngày 27/7/2024; 0005601 và 0005602 ngày 28/01/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện TP (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – V). Hoàn lại cho ông Huỳnh Văn L1, bà Huỳnh Thị L2, bà Huỳnh Thị D2, bà Huỳnh Thị L3 số tiền 2.020.000 đồng (hai triệu không trăm hai mươi nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0006960 ngày 27/7/2024; 0005601 và 0005602 ngày 28/01/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện TP (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – V).

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Đ4 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000731 ngày 09/4/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện TP (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – V).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ4, bà Lê Thị Phối không phải chịu án phí.

Ông Huỳnh Văn L1 phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0011087 ngày 12/5/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện TP (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 – V).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu L1 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh V;
- TAND Khu vực 9-V;
- Phòng THADS Khu vực 9-V;
- Phòng GDKT, TT&THA T. V;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Lê Thị Thu Hương