

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 328/2022/DS-PT

Ngày: 17-11-2022

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản”

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Cảnh.

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Trần Trọng Nhân.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Vào ngày 15 và ngày 17 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 334/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 29-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 345/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn A, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 244/1, ấp Phú Xuân 1, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Ông Nguyễn Anh Trí, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 481A, đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường V, thành phố W, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 56/1, ấp Phú Xuân 1, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Ông Liêu Kiến D, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số 124/5, ấp Kỳ Châu, xã Z, huyện Y, tỉnh Long An

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm 1974.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Liêu Kiến D, sinh năm 1974.

3.2. Ông Liêu Kiến D, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 124/5, ấp Kỳ Châu, xã Z, huyện Y, tỉnh Long An.

3.3. Bà Trương Thị E, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số 244/1, ấp Phú Xuân 1, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

3.4. Văn phòng công chứng Lê Văn Hữu.

Địa chỉ: Số 12, đường Bùi Chí Nhuận, Phường I, thành phố W, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh Thiện - Trưởng văn phòng.

3.5. Văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân Thảo.

Địa chỉ: Số 07, đường Đỗ Tường Phong, Ấp Phú Thạnh, thị trấn J, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc Xuân Thảo - Trưởng văn phòng.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Trần Thị F, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 89B/4 ấp Bình Thủy, xã Z, huyện Y, tỉnh Long An.

4.2. Bà Trần Thị G, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 302/10 ấp Ái Ngãi, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.3. Bà Trần Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 36/29 Nguyễn Thị Hạnh, Phường R, thành phố W, tỉnh Long An.

4.4. Ông Trần Văn K, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 57/1 ấp Phú Xuân 1, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.5. Ông Trần Văn L, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 293/1 ấp Phú Xuân 1, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.6. Ông Lê Văn M, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 370/2 ấp Phú Xuân 2, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.7. Ông Trương Văn N, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 123/1 ấp Phú Xuân 1, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.8. Bà Đinh Thị P, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 74/1 ấp Phú Xuân 1, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.9. Bà Huỳnh Thị Q, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp Phú Xuân 1, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.10. Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 90/1 ấp Phú Xuân 1, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.11. Ông Trương Văn Ô, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 121/1 ấp Phú Xuân 1, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

**Người kháng cáo:** Ông Trần Văn A.

(Ông Trí, ông D, bà E, ông K, ông L, bà F, bà P, ông Trương Văn Ô có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 30-6-2019, ngày 11/12/2019 và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Anh Trí là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Khi còn sống bà Võ Thị Sáu là mẹ ông Trần Văn A có cho ông A là 835,38 m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 135, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.156,5m<sup>2</sup>, từ cuối năm 1992. Ông A đã đào ao nuôi cá từ năm 1992, mỗi năm có gia cố bờ ao, có trồng thanh long ruột đỏ khoảng 50 trụ vào tháng 3 năm 2018 và làm hàng rào kẽm lưới B 40, trụ bê tông. Đến năm 2018 bà Võ Thị Sáu để cho ông Trần Văn Kiệm đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 135. Đến tháng 02 năm 2019 ông Kiệm mất. Ngày 09/5/2019 thì ông B cam kết tách diện tích 835,38m<sup>2</sup> cho ông A thuộc một phần thửa đất số 135. Ngày 10/5/2019 thì ông B được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 135. Sau đó ông A yêu cầu ông B tách thửa và chính quyền địa phương có hòa giải không thành nên ông A khởi kiện ông B. Nay ông A yêu cầu ông B trả lại 835,38 m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 135, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.156,5m<sup>2</sup>.

Qua đo đạc thực tế ông A yêu cầu ông B, ông D, bà C trả lại cho ông A vị trí khu A có 743m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 135 trong đó có diện tích ao là 498m<sup>2</sup>; vị trí khu C có diện tích 124m<sup>2</sup> để ông A đứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đồng thời ông A yêu cầu:

1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B, bà C tại vị trí tranh chấp khu A, C theo mảnh trích đo.

2. Hủy văn bản thỏa thuận phân di sản thừa kế ngày 16/4/2019 tại văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân Thảo, tại vị trí tranh chấp khu A, C.

3. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà C do văn phòng công chứng Lê Văn Hữu ký ngày 12/6/2019, tại vị trí tranh chấp khu A, C theo mảnh trích đo ngày 05/12/2019 duyệt ngày 09/12/2019.

Kết quả đo đạc và định giá ông A thống nhất.

*Ông Liêu Kiến D người đại diện theo ủy quyền của ông B là bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bà C và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:* Ông B có thửa đất 135, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.156,5m<sup>2</sup> có nguồn gốc là nhận thừa kế từ ông Trần Văn Kiệm để lại. Cái ao ông Trí trình bày là không đúng, vì cái ao là do nhà nước đào đất làm đê chống lũ vào khoảng năm 1992-1993, ông A xin bà Võ Thị Sáu làm nhà vệ sinh vào năm 1997-1998, khi ông A trồng thanh long và làm hàng rào kẽm lưới B 40, trụ bê tông thì ông Kiệm có ngăn cản cùng với ông Trần Văn K chứng kiến. Đến năm 2017 bà Võ Thị Sáu

mất để lại di sản thừa kế cho ông Trần Văn Kiệm đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 135. Đến tháng 02 năm 2019 ông Kiệm mất, khi làm thủ tục nhận di sản thừa kế của ông Kiệm thì có tất cả anh em của ông Kiệm cùng ký tên, trong đó có cả ông A và ông B cùng ký tên tại văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân Thảo công chứng ngày 16/4/2019 ông A từ chối nhận di sản thừa kế của ông Kiệm để lại cho ông B nhận. Ngày 12/6/2019 ông B đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 135 và tài sản trên đất cho bà Trần Thị Kim C tại văn phòng công chứng Lê Văn Hữu và bà C đã đứng tên GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

Trước các yêu cầu của ông A thì ông B, bà C và ông không đồng ý, vì khi ký văn bản thuận phân di sản thừa kế ông A đã từ chối nhận di sản thừa kế từ ông Kiệm. Ngoài ra, bà C nhận chuyển nhượng quyền dụng đất từ ông B là hợp pháp. Ông và bà C yêu cầu ông A, bà E tự di dời những cây trồng, vật kiến trúc trên đất ra khỏi thửa đất số 135 do bà C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với đơn xin tách đất ngày 09/5/2019 thì ông B không cam kết tách diện tích 835,38m<sup>2</sup> cho ông A thuộc một phần thửa đất số 135, theo ông B trình bày là do ông A, bà E ép buộc ông B ký tên.

Kết quả đo đạc và định giá ông B, bà C và ông thống nhất.

*Bà Trương Thị E là người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:* Bà thống nhất lời trình bày của ông A, bà không trình bày bổ sung gì thêm. Đối với lời trình bày của ông B thì bà và ông A không có ép buộc gì đối với ông B để ký văn bản ngày 09/5/2019.

Tại phiên tòa bà E cho rằng ông A bị thần kinh nên không thể kê khai đăng ký QSD đất tại vị trí tranh chấp A, C.

Tại công văn số 153/CV.VPĐKĐĐ ngày 09/4/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Y phúc đáp quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 40/2020/QĐ-CCTLCC ngày 25/3/2020 của Tòa án như sau:

“... Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 135, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.156,5m<sup>2</sup> là đúng trình tự, thủ tục, theo quy định của pháp luật.... Thửa đất 135 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn B được nhận thừa kế từ ông Trần Văn Kiệm là đúng quy định của pháp luật. Thửa đất 135 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Kim C được nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn B là đúng quy định của pháp luật... Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 135 trên không có ký biên bản giáp ranh, lý do nhận thừa kế và chuyển nhượng nguyên thừa. Thửa đất không đăng ký giao dịch bảo đảm...”.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy văn bản thuận phân di sản thừa kế, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B, bà C” của ông Trần Văn A đối với ông Trần Văn B, bà Trần Thị Kim C, ông Liêu Kiến D.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông A đối với ông B, bà C, ông D tại vị trí A, C tại vị trí khu A có 743m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 135 trong đó có diện tích ao là 498m<sup>2</sup>; vị trí khu C có diện tích 124m<sup>2</sup>.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông A yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B, bà C tại vị trí tranh chấp khu A, C theo mảnh trích đo.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông A yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà C do văn phòng công chứng Lê Văn Hữu ký ngày 12/6/2019.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông A yêu cầu hủy văn bản thuận phân di sản thừa kế ngày 16/4/2019 tại văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân Thảo.

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 05/12/2019 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Y duyệt ngày 09/12/2019.

6. Buộc ông B phải thanh toán cho ông A, bà E giá trị tài sản trên đất với số tiền là 130.280.000 đồng (một trăm ba mươi triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

7. Bà C được quyền tiếp tục sử dụng toàn bộ thửa đất 135, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.156,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tại xã X.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 19.900.000 đồng. Ông A phải chịu 14.495.160 đồng (ông A đã nộp xong). Ông B phải chịu 5.404.840 đồng, ông B đã nộp xong 1.200.000 đồng, ông B phải hoàn trả cho ông A 4.204.840 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hằng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Về án phí:

Ông B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.514.000 đồng (sáu triệu năm trăm mười bốn nghìn đồng).

Miễn án phí cho ông A, ông A được nhận lại 4.500.000 đồng (bốn triệu năm

trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000001 ngày 09 tháng 9 năm 2019, biên lai thu số 0000554 ngày 04 tháng 8 năm 2020, biên lai thu số 0000736 ngày 19 tháng 4 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 12/8/2022, ông Trần Văn A kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Ông Nguyễn Anh Trí đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn A tranh luận: Ông D, bà P đã thừa nhận ông A là người sử dụng đất từ năm 1992 để làm ruộng, nuôi cá trên 20 năm; vào năm 2018 ông A tiếp tục trồng thanh long không có ai tranh chấp. Bà Sáu (mẹ của ông A) tuy cho đất không bằng văn bản nhưng đã giao đất cho ông A sử dụng từ đó cho đến nay. Khi bà Sáu đăng ký cấp giấy chứng nhận là đăng ký đại trà không đo đạc thực tế; đồng thời việc cho đất các anh em trong gia đình đều biết. Ông A tuy có khuyết tật nhưng không đến mức mất năng lực hành vi dân sự. Việc bà Sáu kê khai để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không kiểm tra thực tế là sai; đồng thời qua các lần phân chia thừa kế để chuyển tên cho người nhận thừa kế tiếp theo mà không tiến hành tách quyền sử dụng đất cho ông A cũng là sai. Ông B cho rằng bị đe dọa khi ký tên vào đơn xin tách đất nhưng không có tài liệu nào chứng minh, nếu có đe dọa ông B có quyền trình báo cơ quan Công an. Ông A biết rõ trong gia đình đã thống nhất cho ông A phần đất này và cũng biết việc không tách quyền sử dụng đất ra cho ông A là do Nhà nước không cho phép khi thiếu diện tích tối thiểu. Bà C cũng biết quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của ông A. Tại phiên tòa này bà C không chứng minh được ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp pháp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp pháp nên đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông A thực hiện quyền kê khai đăng ký; còn quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà C thì giải quyết thành vụ án. Mặt khác, trong hộ khẩu của ông A còn có các con ông A, cùng có đóng góp trong việc sử dụng đất tranh chấp và trồng cây trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; đồng thời ông B và ông D đối lập quyền lợi nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận việc ông B ủy quyền cho ông D tham gia tố tụng, từ đó làm cho việc xác minh, thu thập chứng cứ có nhiều thiếu sót khi không có ông B tham gia; ông B hôm nay cũng vắng mặt nên không thể tranh luận làm rõ vụ việc tại phiên tòa. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy án sơ thẩm.

- Bà Trương Thị E tranh luận: Yêu cầu ông B chuyển đất lại cho gia đình bà.

- Ông Liêu Kiến D không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Các đương sự trình bày thống nhất nguồn gốc đất 135 đang tranh chấp là của cụ Võ Thị Sáu (mẹ ruột của ông A, ông B). Ông A cho rằng phần đất tranh chấp này cụ Sáu đã cho ông A nhưng không được bên ông B thừa nhận, ngoài việc bên ông A trực tiếp sử dụng đất thì ông A không có chứng cứ nào khác để chứng minh cụ Sáu đã cho ông A phần đất này.

Tờ giấy tay “Đơn xin tách đất” ngày 09/5/2019 có nội dung: *Trước khi cha mẹ mất đã cho tôi miếng đất đang sử dụng. Hiện ông Trần Văn Kiệm đứng tên và đã mất, định chuyển hết cho Trần Văn Tạo. Nay ông Trần Văn B đồng ý sau khi lấy giấy sử dụng đất về sẽ tách ra cho ông Trần Văn A miếng đất đang sử dụng.*

Thấy rằng, khi cụ Sáu còn sống cũng như sau khi cụ Sáu chết ông A không có ý kiến hay yêu cầu về việc tách quyền sử dụng đất cho ông đối với phần đất đang tranh chấp, cụ thể: Năm 2017 cụ Sáu mất, các đồng thừa kế (trong đó có ông A) thống nhất để ông Trần Văn Kiệm được khai nhận di sản thừa kế thừa đất này (văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 12/12/2017); đến năm 2019 ông Kiệm mất, gia đình làm thủ tục để ông B nhận di sản thừa kế của ông Kiệm ông A có ký tên từ chối nhận di sản thừa kế của ông Kiệm (văn bản thuận phân di sản thừa kế ngày 16/4/2019). Do đó, về mặt pháp lý, việc ông B được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 135 trong đó có phần đất ông A đang tranh chấp (vị trí A, C) là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy định pháp luật.

Về việc ông B ký tên vào tờ “Đơn xin tách đất” ngày 09/5/2019, đây chỉ là lời hứa giữa ông B và ông A, không phải là cơ sở pháp lý để buộc ông B phải thực hiện. Do đó, như bản án sơ thẩm nhận định “*Ngày 09/5/2019 ông B có ký tên vào “đơn xin tách đất”, nhưng ngày 12/6/2019, ông B làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho bà C, ông D.... Thì mặc nhiên ông B đã tự ý hủy bỏ thỏa thuận việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông B và ông A tại tờ giấy tay ngày 09/5/2019...*”, từ đó tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A đồng thời tuyên buộc ông B phải thanh toán cho ông A bà E giá trị tài sản trên đất với số tiền 130.280.000 đồng là có căn cứ.

Trong vụ án này bà C không có yêu cầu tranh chấp, không khởi kiện, nhưng bản án tuyên “*Bà C được quyền tiếp tục sử dụng toàn bộ thửa đất 135, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.156,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tại xã X*” là vượt quá phạm vi giải quyết của Tòa án cần sửa cách tuyên cho phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông A. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

### 1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Trần Văn A kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã X, huyện Y nên Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

### [2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Mảnh trích đo địa chính số:....-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 05/12/2019, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện Y duyệt ngày 09/12/2019 (gọi tắt là Mảnh trích đo địa chính số:....-2019), phần đất thuộc thửa 135, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.156,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Phú Xuân 1, xã X, huyện Y, tỉnh Long An gồm khu A, diện tích 743m<sup>2</sup>; khu B, diện tích 1.216m<sup>2</sup>; khu C, diện tích 124m<sup>2</sup>.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 699153 ngày 15/11/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Võ Thị Sáu đứng tên đối với thửa đất 135 nêu trên.

Khi bà Võ Thị Sáu chết, các con của bà Sáu gồm ông Trần Văn K, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H, ông Trần Văn A, ông Trần Văn B, bà Trần Thị F, ông Trần Văn Kiệm và bà Trần Thị G thống nhất ký Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 12/12/2017 được Ủy ban nhân dân xã X, huyện Y chứng thực, đồng ý để lại cho ông Trần Văn Kiệm toàn quyền thừa đất trên. Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 735809 ngày 21/12/2017 cho ông Trần Văn Kiệm đứng tên.

Sau khi ông Trần Văn Kiệm chết, những người thuộc hàng thừa kế của ông Kiệm bao gồm ông Trần Văn K, ông Trần Văn L, bà Trần Thị H, ông Trần Văn A, ông Trần Văn B, bà Trần Thị F và bà Trần Thị G thống nhất ký Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 16/4/2019 được Văn phòng Công chứng Trần Ngọc Xuân Thảo chứng nhận, đồng ý để lại cho ông Trần Văn B toàn quyền thừa đất trên. Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 553027 ngày 10/5/2019 cho ông Trần Văn B đứng tên.

[2.2] Ông Trần Văn A cho rằng khi bà Võ Thị Sáu còn sống đã cho ông A phần tại khu A, C của Mảnh trích đo địa chính số:....-2019 nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc tặng cho từ bà Sáu sang ông A. Trong khi, qua các lần phân chia di sản là thửa đất số 135 nêu trên bao gồm cả phần khu A, C của Mảnh trích đo địa chính số:....-2019 ông A vẫn thống nhất ký tên vào Văn bản phân chia di sản thừa kế, mà không đề cập đến phần đất ông A đã được cho.



[2.3] Tại “Đơn xin tách đất” ngày 09/5/2019, ông Trần Văn B đã thừa nhận có ký tên vào văn bản này thể hiện nội dung “...nay ông Trần Văn B đồng ý sau khi lấy giấy sử dụng đất về sẽ tách ra cho ông Trần Văn A miếng đất đang sử dụng...”. Ông B cho rằng bị bà Trương Thị E đe dọa buộc ký tên vào “Đơn xin tách đất” ngày 09/5/2019 nhưng không có tài liệu chứng minh. Tuy nhiên, nội dung cho đất theo “Đơn xin tách đất” ngày 09/5/2019 không thể hiện cụ thể số thửa đất, số tờ bản đồ, vị trí đất; đồng thời các bên chưa xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực, chưa đăng ký quyền sử dụng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 459 BLDS năm 2015. Do đó, nội dung “Đơn xin tách đất” ngày 09/5/2019 chưa có hiệu lực đối với các bên nên ông A yêu cầu ông B chuyển quyền khu A, C của Mảnh trích đo địa chính số:....-2019 cho ông A là không có căn cứ.

[2.4] Mặc dù theo hộ khẩu của ông A có một số người con của ông A nhưng người con của ông A không ở trên đất; Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tuyên buộc ông B trả lại toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho ông A. Trường hợp tài sản trên đất có công sức của các con ông A thì gia đình ông A tự thương lượng, trường hợp không thương lượng được thì có thể khởi kiện thành vụ án. Do đó, không cần thiết phải ủy bản án sơ thẩm như đề nghị của ông Nguyễn Anh Trí.

Từ đó, kháng cáo của ông Trần Văn A là không có cơ sở chấp nhận; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An hoàn toàn có căn cứ nên chấp nhận.

[2.5] Bà Trần Thị Kim C không có yêu cầu khởi kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên “Bà C được quyền tiếp tục sử dụng toàn bộ thửa đất 135, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.156,5m<sup>2</sup> và tài sản trên đất tại xã X” là vượt quá phạm vi giải quyết vụ án, cần sửa cách tuyên cho phù hợp như đại diện Viện kiểm sát đề nghị là hoàn toàn phù hợp.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do ông Trần Văn A trên 60 tuổi là người cao tuổi nên được miễn theo Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Các khoản khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị sẽ có hiệu lực sau khi hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 29-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 227, 228, 229, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 27 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy văn bản thuận phân di sản thừa kế, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B, bà C” của ông Trần Văn A đối với ông Trần Văn B, bà Trần Thị Kim C, ông Liêu Kiến D.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông A đối với ông B, bà C, ông D tại vị trí A, C tại vị trí khu A có 743m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 135 trong đó có diện tích ao là 498m<sup>2</sup>; vị trí khu C có diện tích 124m<sup>2</sup>.

[3] Không chấp nhận yêu cầu của ông A yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B, bà C tại vị trí tranh chấp khu A, C theo mảnh trích đo.

[4] Không chấp nhận yêu cầu của ông A yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà C do văn phòng công chứng Lê Văn Hữu ký ngày 12/6/2019.

[5] Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn A yêu cầu hủy văn bản thuận phân di sản thừa kế ngày 16/4/2019 tại văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân Thảo.

Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 05/12/2019 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Y duyệt ngày 09/12/2019.

[6] Buộc ông Trần Văn B phải thanh toán cho ông A, bà E giá trị tài sản trên đất với số tiền là 130.280.000 đồng (một trăm ba mươi triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 19.900.000 đồng. Ông A phải chịu 14.495.160 đồng (ông A đã nộp xong). Ông B phải chịu 5.404.840 đồng, ông B đã nộp xong 1.200.000 đồng, ông B phải hoàn trả cho ông A 4.204.840 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hằng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[8] Về án phí sơ thẩm:

Buộc ông Trần Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.514.000 đồng (sáu triệu năm trăm mười bốn nghìn đồng).

Miễn án phí cho ông A, ông A được nhận lại 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000001 ngày 09 tháng 9 năm

2019, biên lai thu số 0000554 ngày 04 tháng 8 năm 2020, biên lai thu số 0000736 ngày 19 tháng 4 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Long An.

[9] Về án phí phúc thẩm: Miễn cho ông Trần Văn A.

[10] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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 qui định tại Điều 6, 7 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Cảnh**