

Bản án số: 503/2024/DS-PT  
Ngày 09 tháng 7 năm 2024  
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Mai Xuân Thành

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Văn Tửu

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 756/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1822/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Văn N sinh năm 1968, địa chỉ ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Mai Văn N1 sinh năm 1960, địa chỉ ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

*Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Nguyễn Vĩnh B và Trần Văn D – Trung tâm tư vấn pháp luật Hội luật gia tỉnh T và Trần Văn D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

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

1. Ông Mai Văn T sinh năm 1994 (có mặt);

2. Bà Mai Thị N2 sinh năm 1970 (có mặt);

3. Ông Nguyễn Quốc T1 sinh năm 1974 (có mặt);

4. Bà Nguyễn Thị D1 sinh năm 1981 (có mặt);
5. Nguyễn Ngọc T2 sinh năm 1937 (vắng mặt);
6. Nguyễn Minh S sinh năm 1997 (vắng mặt);
7. Nguyễn Hồng N3 sinh năm 1997 (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Minh S, Nguyễn Hồng N3: Ông Nguyễn Quốc T1 sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).*

8. Bà Lê Thị Ú sinh năm 1965 (vắng mặt);
9. Ông Mai Dừa Đ sinh năm 1995 (có mặt);
10. Bà Đỗ Thị D2 sinh năm 1995 (có mặt);
11. Bà Nguyễn Thị T3 sinh năm 1970 (vắng mặt);
12. Bà Mai Thị H sinh năm 1993 (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T3, bà H: Ông Mai Văn N sinh năm 1968, địa chỉ ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).*

13. Bà Mai Thị N4 sinh năm 1978 (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N4: Ông Mai Văn T sinh năm 1994. Địa chỉ: ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt);*

14. Ông Trần Văn G sinh năm 1967 (có mặt);
15. Ông Trần Hoàng H1 sinh năm 1989 (có mặt);
16. Bà Nguyễn Thị Ngọc N5 sinh năm 1994 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

17. Ông Mai Văn T4 sinh năm 1960 (có mặt);
18. Ông Võ Văn C sinh năm 1975 (có mặt);
19. Bà Mai Thị N6 sinh năm 1976 (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N6: Ông Mai Văn T sinh năm 1994. Địa chỉ: ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt);*

Cùng địa chỉ: ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

20. Bà Mai Thị H2 sinh năm 1997, địa chỉ ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt);

21. Bà Mai Thị N7 sinh năm 2000, địa chỉ ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);

22. Bà Mai Thị N8 sinh năm 1981, địa chỉ ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);

23. Bà Mai Thị L sinh năm 1982, địa chỉ C, xã V, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);

24. Bà Mai Thị L1 sinh năm 1988, địa chỉ ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn xin vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L1:* Ông Mai Văn T sinh năm 1994. Địa chỉ: ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt);

25. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1- Phòng giao dịch thị xã D.

Trụ sở: Tháp B1, số A đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

26. Ủy ban nhân dân thị xã D.

Trụ sở: Khóm A, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Do ông Nguyễn Trọng N9 – Chủ tịch Ủy ban làm đại diện (có đơn xin vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Bị đơn là ông Mai Văn N1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:**

- **Theo đơn khởi kiện của ông Mai Văn N trình bày:** Năm 1989, ông Mai Văn T4 được Nông trường H cấp đất cho ông T4. Do rừng nhiều nên ông T4 khai phá một mình không nổi, ông T4 có kêu ông Mai Văn N1 phụ khai phá. Sau khai phá, ông T4 cho ông N1 một phần đất, nay là diện tích 4.840m<sup>2</sup> thửa 181 và diện tích 35.007m<sup>2</sup> thửa 182, cùng tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Hai thửa đất này do ông N1 sử dụng liên tục cho đến nay.

Phần đất còn lại ông T4 cho ông Mai Văn N canh tác và sử dụng, nay là diện tích 17.526m<sup>2</sup> thửa 179 và diện tích 46.617m<sup>2</sup> thửa 180, cùng tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Tuy nhiên, trong quá trình kê khai, đăng ký ông N1 kê khai và đăng ký luôn phần đất thửa 179 diện tích 17.526m<sup>2</sup>; từ trước đến nay ông N1 không có sử dụng đất thửa 179. Ngày 07-9-2000, Ủy ban nhân dân huyện D cấp quyền sử dụng đất thửa 179 cho ông N1.

Nay ông Mai Văn N khởi kiện yêu cầu: *hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 17.526m<sup>2</sup> thửa 179, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện D cấp hộ ông Mai Văn N1 và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ngày 12/10/2022 ông Mai Văn N khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Mai Văn N1 trả lại diện tích 3.678,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 180 tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông.*

- **Theo lời khai của ông Mai Văn N1 là bị đơn trình bày:** Năm 1991, ông Mai Văn T4 có nhận đất Nông trường H. Sau đó ông và ông T4 cùng dọn dẹp và khai phá. ông và ông T4 cùng thỏa thuận, ông nhận đất phía trong hiện nay là thửa 181 và 182, cùng tờ bản đồ 04. Còn phần đất thửa 179 và 180 ở phía ngoài giáp sông rạch lầy thì ông T4 canh tác, sau đó ông T4 giao cho ông N thửa 179 và 180, thửa đất 179 và 180 từ trước đến nay ông không có ở và không có sử dụng. Trong

quá trình kê khai, đăng ký sử dụng thửa 181 và 182 ông kê khai và đăng ký luôn thửa 179 và sau đó được cấp quyền sử dụng đất. Thửa đất này hiện nay ông không còn thể chấp chấp vay ngân hàng.

Nay ông không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 17.526m<sup>2</sup>, thửa 179, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Đối với thửa đất số 180 của ông N giáp với thửa 181 và 182 của ông hiện nay, ông N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T1, bà Nguyễn Thị D1, ông Võ Văn C, bà Mai Thị N2, ông Mai Văn N10 (cha ông Mai Văn T) không liên quan đến ông không có ý kiến. diện tích 3.678,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 180 ông N yêu cầu ông trả lại ông không đồng ý.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị D1 trình bày:** Ngày 29-4-2003, ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Văn N diện tích 15.000m<sup>2</sup> với giá 90.000.000 đồng. Ông, bà đã đưa cho ông N số tiền 60.000.000 đồng có viết biên nhận. Đến ngày 21-8-2003 trả cho ông N số tiền còn lại 30.000.000 đồng, nhưng ghi trong đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 21-8-2003 ghi số tiền 23.000.000 đồng để được giảm thuế.

Lúc nhận chuyển nhượng không có đo đạc nên không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu m<sup>2</sup> và thuộc thửa số mấy. Đến khi Tòa án xuống đo đạc mới biết diện tích đất ông bà đã nhận thuộc 02 thửa. Trong đó diện tích 4.925,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 179, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Mai Văn N1 đứng tên quyền sử dụng và diện tích 11.102,9m<sup>2</sup> thửa 180, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Mai Văn N đứng tên quyền sử dụng. Vậy tổng diện tích đất ông N bà T3 giao cho ông, bà là 16.028,7m<sup>2</sup>. Do đó diện tích đất ông N cho ông, bà tăng 1.028,7m<sup>2</sup>.

Ngày 17-10-2022, ông, bà và ông N đã tự thỏa thuận với nhau ông, bà trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.028,7m<sup>2</sup> cho ông N số tiền 55.000.000đồng.

Ngoài ra, Ngày 16-11-2021, ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Văn N thêm diện tích 3.000m<sup>2</sup> thửa 180 với số tiền là 150.000.000 đồng. Ông, bà đã đưa cho ông N xong số tiền 150.000.000 đồng. Ông, bà còn đưa thêm tiền hỗ trợ cho ông N số tiền 20.000.000 đồng. Nay ông, bà yêu cầu ông N tiếp tục giao cho ông, bà diện tích đất 3.000m<sup>2</sup> nêu trên, theo kết quả đo đạc là diện tích là 3.006,7m<sup>2</sup> thửa số 180.

Lúc nhận chuyển nhượng ông, bà không biết đất thửa đất 179 của ông N nhưng ông N1 được cấp quyền sử dụng đất.

Nay ông, bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 17.526m<sup>2</sup>, thửa 179, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do ông Mai Văn N1 đứng tên quyền sử dụng; Yêu cầu ông Mai Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C trình bày:**

Ngày 02-10-2020, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Văn N diện tích 5.000m<sup>2</sup>. Ông, bà tạm tính giá 50.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, ông đã đưa cho ông N số tiền 250.000.000 đồng. Lúc nhận chuyển nhượng ông, bà không có đo đạc nên không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu mét vuông. Lúc nhận chuyển nhượng ông, bà không biết phần diện tích đất ông nhận thuộc thửa số mấy. Nhưng đến khi Tòa án xuống đo đạc ông, bà mới biết diện tích đất ông đã nhận thuộc 02 thửa. Trong đó diện tích ông đang sử dụng là 1.883,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 179, tờ bản đồ 04 do hộ ông Mai Văn N1 đứng tên quyền sử dụng và diện tích là 3.904,9m<sup>2</sup> thửa 180, tờ bản đồ 4 do hộ ông Mai Văn N đứng tên quyền sử dụng. Vậy tổng diện tích đất ông N giao cho ông là 5.788,4m<sup>2</sup>, do đó diện tích đất ông nhận tăng 788,4m<sup>2</sup>.

Ngày 17-10-2022, ông và ông N đã tự thỏa thuận với nhau ông trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông N số tiền 55.000.000 đồng.

Lúc nhận chuyển nhượng ông ngay tình không biết đất thửa 179 của ông N nhưng ông N1 được cấp quyền sử dụng đất.

Nay ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 17.526m<sup>2</sup>, thửa 179, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Mai Văn N1 đứng tên quyền sử dụng. Yêu cầu ông Mai Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N2 trình bày:**

Ngày 21-8-2003, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của ông Mai Văn N diện tích đất 14.000m<sup>2</sup> với giá 22.000.000 đồng, do anh em ruột nên bán giá rẻ và bà đã giao tiền cho ông N xong và ông N đã giao đất cho bà xong, nhưng ông, bà chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Lúc nhận chuyển nhượng bà cứ tưởng diện tích nhận thuộc thửa 180 do ông N đứng tên. Nhưng sau này khi đo đạc lại thì mới biết diện tích nhận thuộc thửa 179 và 180. Cụ thể, thửa 179 diện tích 5.338,1m<sup>2</sup> và thửa 180 diện tích 8.751,7m<sup>2</sup>.

Nay bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 17.526m<sup>2</sup>, thửa 179, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Mai Văn N1 đứng tên quyền sử dụng. Yêu cầu ông Mai Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T trình bày:**

Năm 1998, cha ông tên Mai Văn N10 có nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn N là chú ruột của ông diện tích đất khoảng 15.000m<sup>2</sup> thửa 179 và thửa 180, tờ bản đồ 4, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Sau đó, cha ông và ông N thỏa thuận trao đổi đất, cụ thể, cha ông cho chú Ngựa phần đất mà cha ông nhận chuyển nhượng nêu trên và ông N cho cha ông phần đất khác nằm trong thửa 180. Phần đất cha ông nhận có tứ cận như sau: Phía bắc giáp sông rạch lầy, Phía nam giáp thửa 181, Phía tây giáp rạch xẻo su, Phía đông giáp phần còn lại thửa 180 (hiện nay giáp với đường đản).

Tuy nhiên, qua đo đạc thì diện tích đất cha ông nhận hiện nay chỉ còn 11.286,6m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 46.617m<sup>2</sup> thửa số 180, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Sau đó cha mẹ ông cho ông canh tác sử dụng diện tích đất nêu trên.

Lúc nhận chuyển nhượng cha ông và chú N không có làm hợp đồng, nhưng có viết giấy tay. Nay cha ông đã chết nên ông yêu cầu ông Mai Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông do ông đại diện.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3, bà Mai Thị H, bà Mai Thị H2 và bà Mai Thị N7 có đơn xin hòa giải vắng mặt:** Nội dung đơn đồng ý theo lời trình bày và yêu cầu ông Mai Văn N.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ú, ông Mai Dừa Đ và bà Đỗ Thị D3 có đơn xin hòa giải vắng mặt:** Nội dung đơn đồng ý theo lời trình bày và yêu cầu của ông Mai Văn N1.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Minh S và bà Nguyễn Hồng N3 có đơn xin hòa giải vắng mặt:** Nội dung đơn đồng ý theo lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị Dư .

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N6, ông Mai Văn N11, bà Mai Thị N8, bà Mai Thị L và bà Mai Thị L1 có đơn xin hòa giải vắng mặt:** Nội dung đơn bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu ông Mai Văn T.

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn G, ông Trần Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc N5 có đơn xin hòa giải vắng mặt:** Nội dung đơn thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu bà Mai Thị N2.

**- Theo văn bản số 3204/UBND-NC ngày 10/11/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã D:** Diện tích 17.526m<sup>2</sup>, thửa 179, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Mai Văn N1 đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng ngày 07/9/2000 là không đúng đối tượng sử dụng đất.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh quyết định:**

*Căn cứ Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự,*

*Căn cứ Điều 170, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013*

*Căn cứ 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 lệ phí Tòa án.*

*- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn N.*

*- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Văn N1*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Quốc T1 và Nguyễn Thị D1, ông Võ Văn C, Mai Thị N2.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần ông Mai Văn N yêu cầu ông Mai Văn N1 trả lại diện tích 3.678,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 180, tờ bản đồ số 4, loại đất Ao, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

2. Đình chỉ xét xử đối với việc ông Mai Văn T yêu cầu ông Mai Văn N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 11.286,6 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất 180, tờ bản đồ số 4, loại đất Ao, tọa lạc tại ấp C, xã H thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 179, tờ bản đồ số 4, diện tích 17.526 m<sup>2</sup>, loại đất Ao do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Thị xã D) cấp ngày 07/9/2000 cho hộ ông Mai Văn N1.

4. Công nhận sự thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Mai Văn N với hộ gia đình ông Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị D1, ông Võ Văn C, Mai Thị N2 như sau:

+ Hộ ông Nguyễn Quốc T1 và Nguyễn Thị D1 được tiếp tục sử dụng diện tích 19.035,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 179 và 180 tờ bản đồ số 4 loại đất Ao tọa lạc tại ấp C, xã H thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Cụ thể như sau: ( có sơ đồ cụ thể kèm theo)

+ Hộ ông Võ Văn C được tiếp tục sử dụng diện tích 5.788,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 179 và 180 tờ bản đồ số 4, loại đất Ao, tọa lạc tại ấp C, xã H thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Cụ thể như sau: ( có sơ đồ cụ thể kèm theo)

+ Hộ bà Mai Thị N2 được tiếp tục sử dụng diện tích 14.089,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 179 và 180 tờ bản đồ số 4 loại đất Ao tọa lạc tại ấp C, xã H thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Cụ thể như sau: ( có sơ đồ cụ thể kèm theo)

5. Công nhận cho hộ ông Mai Văn N được tiếp tục sử dụng diện tích 5.188,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa 179, tờ bản đồ số 4, loại đất Ao, tọa lạc tại ấp C, xã H thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Có tứ cận như sau: ( có sơ đồ cụ thể kèm theo)

Hộ ông Mai Văn N với hộ gia đình ông Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị D1, ông Võ Văn C, bà Mai Thị N2 có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất.

Hộ ông Mai văn N12 có nghĩa vụ làm thủ tục kê khai đăng ký phần diện tích 5.188,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa 179 để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Trong hạn luật định ông Mai Văn N1 kháng cáo bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm ông N1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông N1 đều cho rằng: Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đầy đủ, có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của người kháng cáo.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Nguồn gốc diện tích đất 17.526m<sup>2</sup>, thửa 179, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, nguyên đơn và bị đơn thống nhất là của Nông trường H cho ông Mai Văn T4 canh tác; ông T4 cho lại cho ông Mai Văn N sử dụng từ năm 1989, cùng với thửa đất 180 diện tích 46.617m<sup>2</sup>. Trong quá trình sử dụng từ năm 1998-2003 ông Mai Văn N đã chiết thửa đất 179, 180 lần lượt chuyển nhượng cho ông Mai Văn N10 (cha của Mai Văn T), ông Võ Văn C, ông Nguyễn Quốc T1, bà Nguyễn Thị D1 và bà Mai Thị N2.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn là ông Mai Văn N1; Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Biên bản ghi lời khai ngày 14/10/2022 và biên bản hòa giải ngày 24/11/2022 (BL 354) ông Mai Văn N1 thừa nhận thửa đất 179 từ trước đến nay ông không ở và cũng không trực tiếp sử dụng, việc ông N chuyển nhượng đất cho ông Mai Văn N10, ông Võ Văn c, ông Nguyễn Quốc T1, bà Nguyễn Thị D1 và bà Mai Thị N2 không liên quan đến đất của ông nên ông không có tranh chấp.

Việc ông N1 thừa nhận không sử dụng đất phù hợp với văn bản số 3204/UBND-NC ngày 10/11/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã D xác định việc cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 4 diện tích 17.526m<sup>2</sup>, loại đất Ao, cấp ngày 07/9/2000 cho hộ ông Mai Văn N1 là không đúng đối tượng do ông N1 không phải là người trực tiếp sử dụng đất.

Đối với diện tích đất ông N13 chuyển nhượng cho bà N2, ông T1, ông C thì đều được UBND xã H xác nhận đồng ý cho chuyển nhượng. Đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng các hộ đã nhận đất để canh tác từ năm 2003 cho đến nay và trên đất có một số tài sản để phục vụ cho việc sản xuất (*Theo các biên bản xem xét tại chỗ và định giá tài sản*).

Từ các chứng cứ nêu trên xét thấy; Bản án sơ thẩm đã xem xét đánh giá chứng cứ và áp dụng đúng các quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời xem xét các ý kiến của chính quyền địa phương là cơ quan quản lý đất đai để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn N, bà Mai Thị N2, ông Võ Văn C, ông



Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị D1 là có căn cứ đúng pháp luật, đúng thực tế.

Ông Mai Văn N1 kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung và quyết định của Bản án sơ thẩm do vậy đơn kháng cáo của ông Mai Văn N1 không có căn cứ được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí nhưng ông Mai Văn N1 được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Mai Văn N1. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Căn cứ Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Căn cứ Điều 170, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ 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 lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn N.
- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Văn N1
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Quốc T1 và Nguyễn Thị D1, ông Võ Văn C, Mai Thị N2.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần ông Mai Văn N yêu cầu ông Mai Văn N1 trả lại diện tích 3.678,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 180, tờ bản đồ số 4, loại đất Ao, tọa lạc tại ấp C, xã H, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

2. Đình chỉ xét xử đối với việc ông Mai Văn T yêu cầu ông Mai Văn N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 11.286,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất 180, tờ bản đồ số 4, loại đất Ao, tọa lạc tại ấp C, xã H thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 179, tờ bản đồ số 4, diện tích 17.526m<sup>2</sup>, loại đất Ao do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là Thị xã D) cấp ngày 07/9/2000 cho hộ ông Mai Văn N1.

4. Công nhận sự thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Mai Văn N với hộ gia đình ông Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị D1, ông Võ Văn C, Mai Thị N2 như sau:

+ Hộ ông Nguyễn Quốc T1 và Nguyễn Thị D1 được tiếp tục sử dụng diện tích 19.035,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 179 và 180 tờ bản đồ số 4 loại đất Ao tọa lạc tại ấp C, xã H thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Cụ thể như sau:

Diện tích 4.925,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 179 có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp Rạch L
- Hướng Nam giáp thửa 180 (ký hiệu G)
- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 179
- Hướng Tây giáp Đê Bao (ký hiệu A)

*(ký hiệu B trên sơ đồ khu đất)*

Diện tích 11.102,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 180 có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa 179 (ký hiệu B)
- Hướng Nam giáp thửa 182
- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 182
- Hướng Tây giáp Đ

*(ký hiệu G trên sơ đồ khu đất)*

Diện tích 3.006,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 180 có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa 179 (ký hiệu D)
- Hướng Nam giáp thửa 180 và thửa 182
- Hướng Đông giáp thửa 180 (ký hiệu Q2 và ký hiệu M)
- Hướng Tây giáp thửa 180 (ký hiệu H)

*(ký hiệu Q1 trên sơ đồ khu đất) ”*

+ Hộ ông Võ Văn C được tiếp tục sử dụng diện tích 5.788,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 179 và 180 tờ bản đồ số 4, loại đất Ao, tọa lạc tại ấp C, xã H thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Cụ thể như sau:

Diện tích 1.883,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 179 có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp Rạch L
- Hướng Nam giáp thửa 180 (ký hiệu G)
- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 179
- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 179 (ký hiệu B)

*(ký hiệu C trên sơ đồ khu đất )*

Diện tích 3.904,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 180 có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa 179 (ký hiệu C)
- Hướng Nam giáp thửa 182
- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 180

- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 180

*(ký hiệu H trên sơ đồ khu đất)*

+ Hộ bà Mai Thị N2 được tiếp tục sử dụng diện tích 14.089,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 179 và 180 tờ bản đồ số 4 loại đất Ao tọa lạc tại ấp C, xã H thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Cụ thể như sau:

Diện tích 5.338,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 179 có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp Rạch L

- Hướng Nam giáp thửa 180 (ký hiệu K)

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 179

- Hướng Tây giáp thửa 178

*(ký hiệu E trên sơ đồ khu đất )*

Diện tích 8.751,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 180 có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa 179 (ký hiệu E)

- Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 180

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 180

- Hướng Tây giáp thửa 179

*(ký hiệu K trên sơ đồ khu đất)*

5. Công nhận cho hộ ông Mai Văn N được tiếp tục sử dụng diện tích 5.188,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa 179, tờ bản đồ số 4, loại đất Ao, tọa lạc tại ấp C, xã H thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Có tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp Rạch L

- Hướng Nam giáp thửa 180 (ký hiệu Q)

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 179

- Hướng Tây giáp thửa 179

*(ký hiệu D trên sơ đồ khu đất )*

Hộ ông Mai Văn N với hộ gia đình ông Nguyễn Quốc T1 và bà Nguyễn Thị D1, ông Võ Văn C, bà Mai Thị N2 có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất.

Hộ ông Mai Văn N có nghĩa vụ làm thủ tục kê khai đăng ký phần diện tích 5.188,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa 179 để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Mai Văn N1.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Trà Vinh; (1)
- VKSND tỉnh Trà Vinh; (1)
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (26)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

**Mai Xuân Thành**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Tửu - Lê Thị Tuyết Trinh**

**Mai Xuân Thành**

