

Bản án số: 698/2024/DS-PT  
Ngày 30 tháng 8 năm 2023  
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất;  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất và hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Công

*Các thẩm phán:*

Ông Đỗ Đình Thanh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 8 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 356/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2241/2024/QĐPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2027 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Bà **Huỳnh Ngọc T**, sinh năm 1969 – Có mặt;

1.2. Chị Đoàn Ngọc Như H, sinh năm 1994 – Vắng mặt;

1.3. Chị Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D, sinh năm 2003 – Vắng mặt;

*Người đại diện hợp pháp của Đoàn Ngọc Như H và Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D:* Bà Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1969 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Rạch Bù, thị trấn Vĩnh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 15/9/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hữu Hùng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh);

Địa chỉ hiện nay: A8/21T9 đường 1A, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bị đơn: Cụ **Nguyễn Văn T<sup>1</sup>**, sinh năm 1941 – Có mặt;

Địa chỉ: Khu phố Chiến Thắng, thị trấn Vĩnh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An;

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn T<sup>1</sup>: Ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ nguyên đơn; (Văn bản ủy quyền ngày 15/3/2023 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Vĩnh Hưng) – Có mặt;*

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An;

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng: Ông Trần Văn C, Chủ tịch – Vắng mặt;*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng: Ông Trần Hữu H<sup>1</sup>, Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vĩnh Hưng - Có yêu cầu xét xử vắng mặt;*

3.2. Cụ Trần Hữu T<sup>2</sup>, sinh năm 1960 – Vắng mặt;

3.3. Cụ Lê Thị T<sup>3</sup>, sinh năm 1962 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Khu phố Măng Đa, thị trấn Vĩnh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An;

Địa chỉ liên hệ: Số 73/36 Trần Phong Sắc, Phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An;

3.4. Cụ Nguyễn Thị A, sinh năm 1940 – Có đơn xin vắng mặt;

3.5. Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1960 – Vắng mặt;

Cùng trú tại: Ấp Chiến Thắng, thị trấn Vĩnh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An;

4. *Người kháng cáo: Bị đơn cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup>.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 14/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án của các nguyên đơn: Huỳnh Ngọc T, Đoàn Ngọc Như H, Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D trình bày:*

Bà chung sống với ông Đoàn Văn M (chết ngày 10/6/2021), có 02 con là Đoàn Ngọc Như H và Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D. Bà là con của cụ Nguyễn Thị A, còn cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> là cha dượng của bà.

Nguồn gốc diện tích 4.510 m<sup>2</sup> (gồm 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73) là của cụ Trần Hữu T<sup>4</sup> được Nhà nước cấp khoảng năm 1997 nhưng cụ T<sup>4</sup> chưa kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất này trước đây, cụ T<sup>4</sup> cho vợ chồng cụ T<sup>1</sup> thuê trồng lúa, đến năm 2002 thì cụ T<sup>4</sup> kê bán đất nhưng cụ T<sup>1</sup> không có tiền mua nên ông Đoàn Văn M mua với giá 5,8 lượng vàng 24K, có làm giấy tay ngày 07/8/2002 do vợ của cụ T<sup>4</sup> là cụ Lê Thị T<sup>5</sup> ký bán 01 ha. Ông M làm thủ tục và ngày 30/12/2002 được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất số 72 và 73, tổng diện tích là 8.641 m<sup>2</sup>. Do mẫu giấy chứng nhận ghi là hộ ông M, nhưng thực tế đất là của cá nhân ông M. Hộ gia đình của ông M vào thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng chỉ có vợ chồng ông M và chị Như H.

Sau khi mua đất, ông M cho cụ T<sup>1</sup> mượn 4.510 m<sup>2</sup> đất (gồm 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73) để sản xuất lúa (chỉ bằng lời nói, không có làm giấy tờ cho mượn). Đến vụ Đông Xuân năm 2015 thì bà T và ông M đòi lại đất nhưng cụ T<sup>1</sup> không trả.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc cụ T<sup>1</sup> phải trả cho nguyên đơn diện tích 4.510 m<sup>2</sup> (gồm 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73) tại ấp Kinh Mới, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Đối với hợp đồng mua bán đất giữa ông M với cụ T<sup>4</sup>, cụ T<sup>5</sup> thì không tranh chấp trong vụ án này nên đề nghị không đưa cụ T<sup>4</sup>, cụ T<sup>5</sup> tham gia tố tụng và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu (nếu có).

Đối với hợp đồng mua bán đất giữa cụ T<sup>1</sup> với bà Võ Thị Kim L là giả tạo, nhưng nguyên đơn cũng không có yêu cầu giải quyết.

*Tại các đơn phản tố ngày 04/3/2019, ngày 13/3/2023, ngày 13/6/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> và người đại diện hợp pháp của cụ T<sup>1</sup> trình bày:*

Nguồn gốc diện tích 4.510 m<sup>2</sup> (gồm 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73) là của vợ chồng cụ Trần Hữu T<sup>4</sup>, Lê Thị T<sup>5</sup> cho vợ chồng cụ thuê từ trước. Cụ T<sup>4</sup> kê bán phần đất này nhưng cụ không có tiền mua. Thời điểm này vợ chồng bà T, ông M trúng số có tiền nên đã mua đất này và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, vợ

chồng bà T, ông M đã bán phần đất này lại cho cụ với giá 100.000.000 đồng, cụ đã thanh toán đủ tiền và tiếp tục canh tác đất cho đến nay. Vì là cha, con nên không lập giấy chuyển nhượng, không lập giấy giao nhận tiền. Vợ chồng bà T chưa làm thủ tục sang tên cho cụ.

Cụ T<sup>1</sup> yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T với cụ; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M; Công nhận cho cụ được quyền sử dụng và kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Đối với phần đất cụ nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Kim L bằng giấy tay không nằm trong phần đất tranh chấp, mà là ở vị trí khác nên không có tranh chấp. Đồng thời cũng không có yêu cầu xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ T<sup>4</sup>, cụ T<sup>5</sup> với vợ chồng ông M, bà T.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị A trình bày:*

Cụ thông nhất lời trình bày của cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup>, yêu cầu công nhận phần diện tích tranh chấp là tài sản chung của cụ với cụ T<sup>1</sup>, thống nhất để cho cụ T<sup>1</sup> kê khai đăng ký, đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim trình bày:*

Trước đây bà có bán cho cụ T<sup>1</sup> 2.000 m<sup>2</sup>, có làm giấy tay, nhưng bà không biết vị trí đất này thuộc thửa số mấy. Do đất đã bán cho cụ T<sup>1</sup> xong nên bà không có ý kiến gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Hữu T<sup>4</sup> và cụ Lê Thị T<sup>5</sup> trình bày:* Nhà nước cấp cho vợ chồng cụ 3.000 m<sup>2</sup> thì cụ cho cụ T<sup>1</sup> thuê để trồng lúa. Sau đó cụ T<sup>1</sup> mua luôn nhưng thời điểm mua thì không nhớ. Hai cụ không còn liên quan gì nên không có ý kiến và xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*Tại Văn bản số 956/UBND-TNMT ngày 14/3/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng trình bày:*

Việc đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 72 và Thửa đất số 73 là dựa trên bản đồ địa chính được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, không có lập Trích đo độc lập, xác định mốc giới liền kề. Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ghi cá nhân ông Đoàn Văn M mà không ghi hộ ông M. Quyết định số 1343/QĐ-UB ngày 31/12/2002 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho 23 hộ gia đình, cá nhân, trong đó có hộ ông M.

Hiện tại chưa có thông tin đăng ký giao dịch gì đối với Thửa đất số 72 và Thửa đất số 73.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1, khoản 4 Điều 34, các điều: 37, 226, 227, 228, 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Các điều: 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Các điều: 12, 14, 26, 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 và lệ phí Tòa án;

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T, Đoàn Ngọc Như H, Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn Nguyễn Văn T<sup>1</sup> đối với phần đất có diện tích 4.510 m<sup>2</sup> (gồm 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73) tại ấp Kinh Mới, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

1.1. Buộc cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> phải trả cho bà Huỳnh Ngọc T, Đoàn Ngọc Như H, Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D phần đất có diện tích 4.510 m<sup>2</sup> (gồm 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73) tại ấp Kinh Mới, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An (theo Mảnh Trích đo địa chính số 17-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng đo ngày 06/7/2018 và duyệt ngày 09/7/2018 thể hiện tại Khu A diện tích 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73; Khu B diện tích 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và Mảnh Trích đo địa chính số 40-2019 (phân khu) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng đo và duyệt ngày 05/8/2019 thể hiện tại Khu A diện tích 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73; Khu A1 diện tích 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72).

Bà Huỳnh Ngọc T, Đoàn Ngọc Như H, Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4.510 m<sup>2</sup> (gồm 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73) tại ấp Kinh Mới, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An nêu trên theo kết quả giải quyết của bản án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Huỳnh Ngọc T, Đoàn Ngọc Như , Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D. Cụ thể về việc:

2.1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> và bà Huỳnh Ngọc T, ông Đoàn Văn M đối với phần đất có diện tích 4.510 m<sup>2</sup> (gồm 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73) tại ấp Kinh Mới, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

2.2. Yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và kê khai đăng ký cấp giấy đối với phần đất có diện tích 4.510 m<sup>2</sup> (gồm 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73) tại ấp Kinh Mới, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

2.3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng cấp cho ông Đoàn Văn M đối với phần đất có diện tích 4.510 m<sup>2</sup> (gồm 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73) tại ấp Kinh Mới, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

(Vị trí, diện tích, loại đất, tờ bản đồ, tài sản nêu trên tại Mảnh Trích đo địa chính số 17-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng đo ngày 06/7/2018 và duyệt ngày 09/7/2018 thể hiện tại Khu A diện tích 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73; Khu B diện tích 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 và Mảnh Trích đo địa chính số 40-2019 (phân khu) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng đo và duyệt ngày 05/8/2019 thể hiện tại Khu A diện tích 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73; Khu A1 diện tích 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 - kèm theo bản án).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/7/2023, bị đơn cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận phản tố của cụ và bác khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

Cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> kháng cáo yêu cầu chấp nhận phản tố của cụ và bác khởi kiện của nguyên đơn vì cụ đã mượn đất của cụ T<sup>4</sup>, cụ T<sup>4</sup> bán đất nhưng cụ không có tiền nên ông M đã mua, rồi sau đó bán lại cho cụ, cụ đã khai phá thêm phần bầu trứng và mua của bà Võ Thị Kim L 2.000 m<sup>2</sup>. Nhà Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M tại vị trí đất mà cụ khai phá bầu trứng và mua của bà L, nên cụ không đồng ý khởi kiện của bà T và yêu cầu công nhận phần đất này cho cụ.

Ông Nguyễn Thế N trình bày phần đất tranh chấp là của cụ T<sup>1</sup> khai phá bầu trứng và mua của bà Loan. Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông không đúng vị trí đất ông M mua của cụ T<sup>4</sup>, mà cấp tại vị trí đất mà cụ khai phá bầu trứng và mua của bà L.

Bà Huỳnh Ngọc T không đồng ý kháng cáo của cụ T<sup>1</sup>. Phần đất này chồng của bà là ông M đã mua của cụ T<sup>4</sup> nhưng để cho cụ T<sup>1</sup> canh tác lúa. Vợ chồng bà không có bán đất cho cụ T<sup>1</sup> nên yêu cầu cụ T<sup>1</sup> phải trả đất này lại cho bà và các con của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đơn kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 26, Điều 34 và Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[3] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2019, Mảnh trích địa chính số 40 – 2019 ngày 05/8/2019 và Mảnh trích địa chính số 17 – 2018 ngày 09/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng thì nguyên đơn và bị đơn tranh chấp tổng diện tích 4.510 m<sup>2</sup>; gồm diện tích 3.167 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 73 (ký hiệu Khu A) và diện tích 1.343 m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa đất số 72 (ký hiệu Khu A1) đều thuộc Tờ bản đồ số 3, xã

Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An do ông Đoàn Văn M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 494907 ngày 31/12/2002. Hiện tại do cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> sử dụng trồng lúa.

Bà Võ Thị Kim L không xác định được vị trí bà đã chuyển nhượng cho cụ T<sup>1</sup>; đồng thời tại Biên bản hòa giải ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Thuận thì cụ T<sup>1</sup> xác định năm 2002 cụ thuê đất của ông M canh tác cho đến nay, cụ đồng ý trả lại phần đất mà ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại cụ có khai phá lần bầu điền điền và nhận chuyển nhượng của bà L 02 công đất, tổng cộng khoảng 04 công nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận, cụ yêu cầu được công nhận phần đất 04 công chưa được cấp giấy chứng nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, cụ T<sup>1</sup> và ông N lại cho rằng phần diện tích tranh chấp là tại vị trí cụ T<sup>1</sup> đã khai phá bầu điền điền và nhận chuyển nhượng của bà L là không có cơ sở và mâu thuẫn với lời trình bày của chính mình tại Biên bản hòa giải ngày 24/3/2015 như đã nêu trên, nên không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất do Nhà nước cấp cho cụ Trần Hữu T<sup>4</sup> khoảng năm 1997, cụ T<sup>4</sup> cho cụ T<sup>1</sup> thuê đất để trồng lúa, đến năm 2002 cụ T<sup>4</sup> chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đang cho cụ T<sup>1</sup> thuê, nhưng cụ T<sup>1</sup> không có tiền nên vợ chồng ông Đoàn Văn M, bà Huỳnh Ngọc T nhận chuyển nhượng và thanh toán cho vợ chồng cụ T<sup>4</sup> 5,8 lượng vàng 24K. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông M kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 494907 ngày 31/12/2002 Thửa đất số 72, diện tích 2.393 m<sup>2</sup> và Thửa đất số 73, diện tích 6.248 m<sup>2</sup> đều là đất trồng lúa, nhưng ông M vẫn để cho cụ T<sup>1</sup> sử dụng đất để trồng lúa.

Nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc và các con là Đoàn Ngọc Như H, Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D khởi kiện yêu cầu cụ T<sup>1</sup> trả lại cho nguyên đơn diện tích 4.510 m<sup>2</sup> theo các Mảnh trích địa chính nêu trên.

Bị đơn cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> trình bày sau khi ông M nhận chuyển nhượng đất của cụ T<sup>4</sup> vài năm thì vợ chồng ông M, bà T đã chuyển nhượng lại cho cụ T<sup>1</sup> phần đất diện tích 4.510 m<sup>2</sup> với giá 100.000.000 đồng và cụ đã thanh toán đủ cho vợ chồng ông M, bà T. Vì là cha con với nhau (cụ T<sup>1</sup> là cha dượng của bà T) nên việc vợ chồng bà T chuyển nhượng đất cho cụ không có làm hợp đồng và việc cụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T cũng không có làm giấy tờ, nên cụ T<sup>1</sup> không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét cụ T<sup>1</sup> thừa nhận nguồn gốc diện tích 4.510 m<sup>2</sup> tranh chấp là của vợ chồng ông M, bà T nhận chuyển nhượng đất của ông T<sup>4</sup>; ông M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đang tranh chấp. Cụ T<sup>1</sup> cho rằng vợ chồng ông M, bà T đã chuyển nhượng cho cụ diện tích 4.510



m<sup>2</sup> và cụ đã thanh toán tiền xong, nhưng không được bà T thừa nhận, cụ T<sup>1</sup> không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của cụ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[6] Cụ T<sup>1</sup> không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của cụ là có căn cứ và hợp pháp, nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Do không được chấp nhận kháng cáo nên cụ T<sup>1</sup> phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng vì cụ là người cao tuổi nên được miễn.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Ngoài ra, trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận được Đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 14-16 Huỳnh Văn Đảnh, khu phố Rạch Bù, thị trấn Vĩnh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An trình bày vào ngày 07/5/2018, ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn M và đã thanh toán tiền xong, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của ông. Xét thấy ông có quyền thương lượng với các thừa kế của ông M hoặc khởi kiện vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1.** Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 12, 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**2.** Không chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup>; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An;

**2.1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Ngọc T, Đoàn Ngọc Như H, Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D:

**2.1.1.** Buộc cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> phải trả cho bà Huỳnh Ngọc T, Đoàn Ngọc Như H, Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D phần đất có diện tích 4.510 m<sup>2</sup> đất lúa thuộc một phần Thửa đất số 72 và một phần Thửa đất số 73, Tờ bản đồ số 3 ấp Kinh Mới, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An;

**2.1.2.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> đối với các yêu cầu:

- Về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> với bà Huỳnh Ngọc T, ông Đoàn Văn M đối với phần đất có diện tích 4.510 m<sup>2</sup> tại ấp Kinh Mới, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- Về việc được tiếp tục quản lý, sử dụng và kê khai đăng ký cấp giấy đối với phần đất có diện tích 4.510 m<sup>2</sup> tại ấp Kinh Mới, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- Về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng cấp cho ông Đoàn Văn M đối với phần đất có diện tích 4.510 m<sup>2</sup> tại ấp Kinh Mới, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

**2.1.3.** Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới phần diện tích 4.510 m<sup>2</sup> được xác định tại khu A và Khu A1 Mảnh trích địa chính số 40 – 2019 ngày 05/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng đính kèm theo bản án.

Bà Huỳnh Ngọc , Đoàn Ngọc Như H, Đoàn Huỳnh Ngọc Thảo D có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận tại tiểu mục 2.1.1 nêu trên, theo quy định của pháp luật.

**3.** Cụ Nguyễn Văn T<sup>1</sup> được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

**4.** Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ; về án phí dân sự dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các đương sự;
- Ông Nguyễn Văn L;
- Lưu: HS, VP, NTHN (23b).

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

**Phạm Văn Công**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đỗ Đình Thanh**

**Đinh Ngọc Thu Hương**

**Phạm Văn Công**