

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số 497/2024/DS-PT

Ngày: 13 – 9 – 2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Ngọt

*Các Thẩm phán:* Ông Tôn Văn Thông

Ông Nguyễn Chí Đức

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thảo Phương Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 229/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2819/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3081/2024/QĐ-PT, ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1962; (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn R: ông Đào Công H – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B; (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Võ Văn Ú, sinh năm 1958; (có mặt).

2. Bà Trần Kim T, sinh năm 1960; (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.  
Các đương sự có mặt đầy đủ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **Theo bản án sơ thẩm.**

*Trong đơn khởi kiện, bản khai, các biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn R là ông Đào Công H trình bày:*

Ông R, bà L được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 294757 ngày 22/5/2011 thửa đất số 61, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Sau đó thửa đất số 61 này tách thành 02 thửa là thửa đất số 202 và thửa đất số 203, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ngày 17/12/2018, ông R, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 472308 đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ 03.

Ngày 29/01/2019, ông R, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 203 cho ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 29/01/2019, giá chuyển nhượng là 180.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao nhiêu thì ông R, bà L không nhớ. Các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đất từ năm 2019. Ông Ú, bà T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào năm 2011 của ông R, bà L thì diện tích đất của ông bà là 2902,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre có chiều dài giáp rạch là 29,62m + 8,74m = 38,36m. Tuy nhiên vào năm 2018, khi đo đạc tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ú, bà T diện tích đất 1159,5m<sup>2</sup> thì thửa đất được tách ra (thửa đất số 203) có chiều dài giáp rạch là 26,92m + 8,74m = 35,66m, chênh lệch với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên 2,7m nên ông R, bà L cho rằng đã mất đất trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 203 cho ông Ú, bà T. Năm 2023, khi ông R, bà L đo đạc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác thì phát hiện bị mất đất.

Vì vậy, ông R, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ú, bà T trả lại cho ông bà phần đất chuyển nhượng bị dư ra theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2019 theo kết quả đo đạc là diện tích đất 131,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203a và diện tích đất 61,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203b, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Hiện thừa đất số 203a là do ông R, bà L đang quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay. Các tài sản gắn liền với thừa đất 203a là của ông R, bà L gồm 05 cây dừa từ 01 đến dưới 04 năm; 03 cây dừa dưới 01 năm và phần chuồng heo.

Thừa đất số 203b là do ông Ú, bà T đang quản lý, sử dụng từ năm 2019 cho đến nay. Các tài sản gắn liền với thừa đất số 203b là 06 cây dừa từ 01 đến dưới 04 năm; 01 cây kiềng trồng ngoài đất đường kính gốc dưới 05cm; 04 trụ bê tông cốt thép đúc sẵn làm hàng rào. Đối với các tài sản này, hoa màu trên đất là của ông R, bà L, trụ bê tông là của ông Ú, bà T.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R, bà L thì ông R, bà L yêu cầu ông Ú, bà T trả lại giá trị các tài sản thuộc quyền sở hữu của ông bà.

Ông R, bà L đồng ý với kết quả đo đạc, định giá; không yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá lại, không yêu cầu và không đồng ý cho Tòa án tiến hành đo đạc kiểm tra lại thừa đất số 202, tờ bản đồ số 03 của ông bà để xem diện tích đất bị mất nằm ở vị trí nào. Đồng thời ông R, bà L không còn tài liệu chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án.

Ông R, bà L không đồng ý theo yêu cầu phân tố của bị đơn.

*Tại đơn phân tố, bản khai, các biên bản hòa giải, bị đơn là ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T trình bày:*

Ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất số 203, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre của ông R, bà L vào năm 2019, giá chuyển nhượng là 180.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị chuyển nhượng là hơn 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng), ông bà không nhớ chính xác số tiền. Ông bà đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận đất canh tác vào năm 2019 cho đến nay.

Theo kết quả đo đạc, phần diện tích đất ông R, bà L tranh chấp thuộc thừa đất số 203, tờ bản đồ số 03 do ông bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông R, bà L không có quyền sử dụng đối với thừa đất này. Vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông R, bà L.

Thừa đất số 203a, diện tích 131,4m<sup>2</sup> là do ông R, bà L quản lý, sử dụng từ trước cho đến nay. Các tài sản gắn liền với thừa đất 203a gồm 05 cây dừa từ 01 đến dưới 04 năm; 03 cây dừa dưới 01 năm và phần chuồng heo là của ông R, bà L.

Thừa đất 203b, diện tích 61,4m<sup>2</sup> là do ông bà quản lý, sử dụng từ năm 2019 cho đến nay. Các tài sản gắn liền với thừa đất số 203b là 06 cây dừa từ 01 đến dưới 04 năm; 01 cây kiềng trồng ngoài đất đường kính gốc dưới 05cm; 04 trụ bê tông cốt thép đúc sẵn làm hàng rào. Đối với 06 cây dừa từ 01 đến dưới 04 năm thì có 04 cây là của ông bà, 02 cây là của ông R, bà L; 01 cây kiềng trồng ngoài đất là của ông bà. Tuy nhiên, ông R, bà L cho rằng cây này là do ông R, bà L trồng, đồng

thời giá trị không lớn nên ông bà cũng thống nhất cây này là do ông R, bà L trồng; 04 trụ bê tông là của ông bà.

Ông bà có yêu cầu phân tố yêu cầu ông R, bà L trả lại cho ông bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 131,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203a do thửa đất này ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông R, bà L lại đang quản lý, canh tác. Các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông R, bà L, ông bà đồng ý để Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật đối với các tài sản này.

Đối với thửa đất số 203b, diện tích theo đo đạc thực tế là 61,4m<sup>2</sup>, nếu ông R, bà L chứng minh được 04 cây dừa của ông bà trồng là của ông R, bà L thì ông bà đồng ý để Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, đồng ý hoàn lại giá trị cho ông R, bà L.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông R, bà L thì ông bà yêu cầu ông R, bà L trả lại giá trị hoa màu trên đất và đồng ý di dời trụ bê tông.

Lý do ông bà không sử dụng thửa đất số 203a là do khi đo đạc tách thửa, phân trụ ranh giáp sông không rõ, cũng đo đạc tới lui nên ông bà nghĩ phân trụ ranh này đã cố định và ông bà sử dụng ranh đất từ năm 2019 cho đến nay. Khi bắt đầu phát sinh tranh chấp, có đo đạc lại nên ông bà phát hiện phần đất thuộc thửa 203a.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 19/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm quyết định:

*Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 12, 26 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. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T thực hiện đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 29/01/2019, trả lại cho ông bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 61,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203b, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.*

*Ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T được toàn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 61,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203b, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án kèm theo)*

*Buộc ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn*

Văn R, bà Nguyễn Thị L giá trị hoa màu trên thửa đất số 203b, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là 3.333.000 đồng (ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng).

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T thực hiện đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 29/01/2019, trả lại cho ông bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 131,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T về việc yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 29/01/2019, giao cho ông bà quyền sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 131,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T được toàn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 131,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án kèm theo)

Buộc ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L giá trị hoa màu và phần chuồng heo trên thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là 5.874.840 đồng (năm triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn tám trăm bốn mươi đồng).

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

Ngày 03/7/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 131,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre từ ông Ú, bà T sang tên cho vợ chồng bà đứng tên.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T không đồng ý kháng cáo của bà L và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn R trình bày:

Giữa hai bên đã tự nguyện thỏa thuận cắm ranh đất, ông Ú được sử dụng phần đất của thửa 203b và thửa 203c, ông Ú đã canh tác được khoảng 4 năm mà không có bất kì tranh chấp hay khiếu nại nào. Vì vậy, việc phân tố của bị đơn ông Võ Văn Ú yêu cầu ông R giao tiếp cho ông thửa 203a mà Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 kiến nghị điều chỉnh thửa đất số 203a cho nguyên đơn (theo sự thỏa thuận ranh giới đất giữa các bên).

Đối với thửa 203b diện tích 61.4m<sup>2</sup> cũng đã được thỏa thuận cắm ranh, mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi diện tích chuyển nhượng là 1159.5m<sup>2</sup> nhưng thực tế hai bên đã thỏa thuận ranh và đã sử dụng theo thỏa thuận. Do đó, kháng cáo của ông R là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn thửa 203b diện tích 61.4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử theo hướng: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, nhận thấy:

[1.1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là 192,8m<sup>2</sup> (bao gồm: thửa đất số 203a diện tích 131,4m<sup>2</sup> và thửa đất số 203b diện tích 61,4m<sup>2</sup>), cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre; mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, do ông Võ Văn Ú và bà Trần Kim T đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.2] Thửa đất 203a do ông R, bà L quản lý sử dụng. Tài sản gắn liền trên đất gồm: 05 cây dừa từ 01 đến dưới 04 năm, 03 cây dừa dưới 01 năm, phần chuồng heo (nền bê tông cốt thép diện tích 18,37m<sup>2</sup>, tường xây gạch dày 10cm diện tích

3,12m<sup>2</sup>, 03 cột bê tông đúc sẵn). Các đương sự thống nhất các tài sản này là của ông R, bà L.

[1.3] Thừa đất số 203b do ông Ú, bà T quản lý sử dụng. Tài sản gắn liền trên đất gồm: 06 cây dừa từ 01 đến dưới 04 năm, 01 cây kiếng trồng ngoài đất (đường kính gốc dưới 05cm), 04 trụ bê tông cốt thép đúc sẵn làm hàng rào. Các đương sự thống nhất cây trồng là của ông R, bà L; trụ bê tông cốt thép đúc sẵn là của ông Ú, bà T.

[1.4] Quá trình giải quyết vụ án, ông R và bà L rút yêu cầu đối với thừa 203a diện tích 131.4m<sup>2</sup> nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết phần đất thuộc thừa 203b, diện tích 61,4m<sup>2</sup>, hoa màu trên đất và giải quyết đơn phân tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao tiếp cho bị đơn thừa 203a diện tích 131,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

[2] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công văn số 326/CNGT-TTLT ngày 26/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thì ông R, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 294757 ngày 12/5/2011, thuộc thừa đất số 61, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.902,1m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ngày 30/10/2018, căn cứ theo đơn đề nghị tách thừa đất của ông R, do đó thừa đất 61 được tách thành 02 thừa bao gồm: (thừa đất số 202, diện tích 1.695,7m<sup>2</sup> và thừa đất số 203, diện tích 1.159,5m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 03).

[3] Ông R và bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 472308 ngày 17/12/2018 đối với thừa đất số 203. Năm 2019, ông R và bà L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thừa đất 203 cho ông Ú và bà T; hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 29/01/2019. Ông Ú, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 735678 ngày 08/02/2023 đối với thừa đất này.

[4] Ông R, bà L kháng cáo cho rằng: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011, diện tích đất của ông bà là 2.902,1m<sup>2</sup>, thừa đất số 61, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre; đất có chiều dài giáp rạch là 29,62m + 8,74m = 38,36m. Tuy nhiên vào năm 2018, khi đo đạc tách thừa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ú, bà T diện tích đất 1.159,5m<sup>2</sup> thì thừa đất được tách ra (là thừa 203) có chiều dài giáp rạch là 26,92m + 8,74m = 35,66m, chênh lệch với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên 2,7m, vì vậy ông bà đã bị mất đất. Năm 2023, khi ông R và bà L yêu cầu đo đạc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác thì phát hiện bị mất đất nên ông bà

khởi kiện yêu cầu ông Ú, bà T trả cho bà diện tích đất dư theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2019 (theo đo đạc thực tế là 61,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 203b, tờ bản đồ số 03) nêu trên.

[5] Ông Ú, bà T không đồng ý kháng cáo của của ông R, bà L với lý do: Hai bên đã hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất là 1.159,5m<sup>2</sup> và ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích này. Hiện ông bà đang canh tác thửa đất số 203 mà ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không canh tác qua phần đất của ông R, bà L.

[6] Tại Công văn số 326/CNGT-TTLT ngày 26/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G có nội dung: *Năm 2011 ông R, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 61, tờ bản đồ 03, diện tích 2.902,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Năm 2018, thửa đất số 61 này tách thành thửa đất số 202, diện tích 1.695,7m<sup>2</sup> và thửa đất số 203, diện tích 1.159,5m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 03, chênh lệch ít hơn diện tích của thửa đất số 61 là 46,9m<sup>2</sup>. Theo Biên bản về việc đo đạc, sửa sai hiện trạng thửa đất (thửa đất gốc bị sai liên quan đến nhiều thửa đất) số 599/BB-CNGT ngày 07/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thì diện tích gốc của thửa đất số 61 là 2.902,1m<sup>2</sup> và diện tích sửa đúng là 2.855,2m<sup>2</sup>, chênh lệch 46,9m<sup>2</sup>. Do đó thửa đất số 61, diện tích 2.855,2m<sup>2</sup> được tách thành 02 thửa gồm thửa đất số 202, diện tích 1.695,7m<sup>2</sup> và thửa đất số 203, diện tích 1.159,5m<sup>2</sup>. Ngày 17/12/2018, ông R, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 472307 đối với thửa đất số 202, số CQ 472308 đối với thửa đất số 203. Từ đó đến nay, ông R, bà L không có khiếu nại hay ý kiến gì đối với biên bản về việc đo đạc, sửa sai hiện trạng thửa đất và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.*

[7] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 29/01/2019 thì ông R, bà L chuyển nhượng cho ông Ú, bà T quyền sử dụng thửa đất số 203 nêu trên với diện tích đất 1.159,5m<sup>2</sup>. Các đương sự thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 180.000 đồng/m<sup>2</sup> và đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Ú, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Căn cứ theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã phát sinh hiệu lực pháp luật và các bên không có ý kiến gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm (ngày 15 tháng 8 năm 2024), phía nguyên đơn cho rằng có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu T1 trong đó có phần diện tích tại thửa 203a, tờ bản đồ số 03 mà hiện nay ông Võ Văn Ú đang đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông T1 đã thỏa thuận miệng



với ông R, bà L mua lại thửa đất liền kề với thửa 203 và được ông R, bà L thỏa thuận miệng xác định ranh đất, do chưa đủ đất nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm cần được xác minh làm rõ nên Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh thu thập chứng cứ.

[9] Tại biên bản xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre ngày 19 tháng 8 năm 2024 đối với ông Nguyễn Hữu T1 có nội dung như sau: Ông T1 xác nhận có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị L nhưng ông không biết thửa đất gì, không nhớ thời gian thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể, chỉ nhớ khoảng 01 năm mấy và ông xác nhận thửa đất ông mua chưa được đo đạc vì đang là đất tranh chấp, ông mua qua Chi cục Thi hành án huyện G vì thửa đất trên đã bị thi hành án ở 01 vụ án khác. Diện tích thửa đất được ông R thỏa thuận bán cho ông là 1.000m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre với giá tiền là 300.000.000 đồng (ông T1 đã giao 200.000.000 đồng cho ông R, còn 100.000.000 đồng sẽ giao sau khi làm xong thủ tục) nếu ông R giao đủ cho ông 10m đất mặt tiền; không đủ thì thỏa thuận giá lại; ông R giao đất, xác định miệng với ông ranh đất và ông vào trực tiếp canh tác chứ không làm hợp đồng hay thủ tục chuyển nhượng nào. Ông T1 đã tu bổ cải tạo phần đất ông thỏa thuận mua của ông R và lợi dụng địa hình vùng trũng sẵn có để nuôi cá sặc rằn.

Tại biên bản xác minh ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đối với ông Nguyễn Hữu T1 có nội dung: ông T1 trình bày thửa đất ông mua của ông R thông qua Chi cục Thi hành án dân sự huyện G là thửa 202, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông T1 khẳng định ông không liên quan đến thửa đất 203, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre và không liên quan vụ án này, ông cũng không có bất kỳ yêu cầu gì thêm.

[10] Ông Võ Văn Ú và bà Trần Kim T có đơn phản tố cho rằng ông R, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Ú, bà T thửa 203, tờ bản đồ số 3 với tổng diện tích là 1159.5m<sup>2</sup> nhưng thực tế ông R, bà L chỉ mới giao cho ông Ú, bà T thửa 203b và thửa 203c với tổng diện tích là 1028.2m<sup>2</sup>, còn thiếu 131,4m<sup>2</sup> mới đủ diện tích đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 29/01/2019. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn Ú và bà Trần Kim T buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị L giao tiếp cho cho ông Ú, bà T thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 03 diện tích đất theo đo đạc thực tế là 131,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là có căn cứ; đồng thời buộc ông Ú, bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông R, bà L giá trị hoa màu và phần chuồng heo trên thửa đất số 203a theo kết quả định giá với số tiền 5.874.840 đồng là phù hợp.

[11] Xét thấy, Bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông R, bà L là có căn cứ. Bà L kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh gì mới tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, kháng cáo của bà L yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của bà và ông R về việc yêu cầu ông Ú, bà T trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 61,4m<sup>2</sup> thửa đất số 203b, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là không có cơ sở để chấp nhận.

[12] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[13] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[14] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà L là người cao tuổi nên được miễn án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí tòa án).

Vì các lẽ trên,

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre;

Căn cứ các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T thực hiện đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 29/01/2019, trả lại cho ông bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 61,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203b, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

1.1. Ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T được toàn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 61,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203b, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án kèm theo)

1.2. Buộc ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L giá trị hoa màu trên thửa đất số 203b, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là 3.333.000 đồng (Ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng).

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T thực hiện đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 29/01/2019, trả lại cho ông bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 131,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phân tố của bị đơn ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T về việc yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 29/01/2019, giao cho ông bà quyền sử dụng đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 131,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.1. Ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T được toàn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất diện tích đất theo đo đạc thực tế là 131,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. (có Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án kèm theo)

3.2. Buộc ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L giá trị hoa màu và phần chuồng heo trên thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre là 5.874.840 đồng (Năm triệu tám trăm bảy mươi bốn nghìn tám trăm bốn mươi đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ liên đới chịu chi phí tố tụng là 7.400.000 đồng (Bảy triệu bốn trăm nghìn đồng). Ghi nhận ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L đã nộp đủ số tiền này.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị L, ông Võ Văn Ú, bà Trần Kim T được miễn án phí.

5.2. Bà Nguyễn Thị L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006064 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí phúc thẩm (do bà L thuộc diện người cao tuổi).

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 của 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.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Tôn Văn Thông**

**Nguyễn Chí Đức**

**Phạm Văn Ngọt**