

Bản án số: 182/2024/DS-PT  
Ngày 27 - 12 - 2024  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thúy Linh

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Anh Khoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Ngọc T: Ông Phạm Trung T1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Ngọc T:

1. Bà Lâm Thị H là Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B.

2. Bà Tạ Nguyệt T2 là Luật sư Công ty L1, đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- **Bị đơn:** Ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

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

1. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H1: Ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Địa chỉ: Số G, đường L, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bình T3, chức vụ: Giám đốc Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bình T3: Ông Nguyễn Chí C, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ công tác: Ấp X, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh T4, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Quốc N, Chức vụ: Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ công tác: Ấp X, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

4. Bà Huỳnh Diệu H2, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

5. Ông Phạm Trung T1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

- **Người kháng cáo:** Bà Phạm Ngọc T là nguyên đơn.

(Ông Phạm Trung T1, bà Lâm Thị H, bà Tạ Nguyệt T2, ông Huỳnh Ngọc L, bà Huỳnh Diệu H2 có mặt. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và Ủy ban nhân dân huyện V vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 01 năm 2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11 tháng 9 năm 2024 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn bà Phạm Ngọc T và người đại diện theo uỷ quyền của bà T là ông Phạm Trung T1, đồng thời ông Phạm Trung T1 cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào năm 1991, bà Huỳnh Thị N1 cho bà T phần đất có chiều ngang 15m, dài khoảng 70m, tọa lạc ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Việc cho đất chỉ nói miệng, không làm giấy tờ và bà T sử dụng phần đất này trên 30 năm. Trong quá trình bà T sử dụng, không ai ngăn cản, hay tranh chấp. Do bà T không hiểu biết, bà T cứ nghĩ bà N1 cho đất thì ở chứ không phải đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng năm 2021 bà N1 chết. Trước đó, ông L có tới lui nói là toàn bộ phần đất của bà N1 đã chuyển nhượng cho ông L và ông L cũng được đứng tên quyền sử dụng đất, sau này của ai bao nhiêu thì ông L chuyển trả cho đúng diện tích. Sau khi bà N1 chết, không nhớ thời gian chính xác, bà T có yêu cầu ông L chuyển quyền phần đất mà khi bà N1 còn sống đã cho bà T, khi đó

ông L nói chỉ đồng ý cắt chuyển quyền đối với phần đất có diện tích căn nhà của bà T, phần đất vườn phía sau căn nhà của bà T, ông L không đồng ý cắt trả và cho rằng bà N1 đã chuyển nhượng cho ông phần đất này. Hiện phần đất tranh chấp chỉ có bà T và ông T1 sử dụng, sử dụng trên 30 năm nay, ngoài ra không còn ai khác sử dụng. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho bà T phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 1010,7m<sup>2</sup>; đồng thời hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với ông L lập ngày 29/9/2020 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L liên quan đến phần đất tranh chấp. Trên phần đất tranh chấp có 06 cây dừa, 08 cây dầu là của bà N1 trồng, còn lại các trụ sắt, hàng rào do bà T xây dựng và các cây trồng là do bà T trồng. Phía ông T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T.

*Bị đơn ông Huỳnh Ngọc L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H1 trình bày:* Tôi với bà T bà con cô cậu ruột. Mẹ bà T là chị ruột của cha tôi. Tôi có biết bà T kiện tôi phần đất có chiều ngang 15m, dài 70m có diện tích đo đạc thực tế là 1010,7m<sup>2</sup> tọa lạc ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất này có nguồn gốc của cô ruột tôi bà Huỳnh Thị N1 và cũng là dì ruột của bà T. Năm 2020, bà N1 chuyển nhượng cho tôi tổng cộng diện tích 35.374m<sup>2</sup> trong đó có phần đất tranh chấp hiện nay. Việc chuyển nhượng này đã hoàn tất thủ tục và tôi cũng được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp tại thửa 349, tờ bản đồ số 5, diện tích 6415m<sup>2</sup>, cấp ngày 04/11/2020. Hiện tôi đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thể chấp vay vốn đâu cả. Vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N1 có nói rõ với tôi, bà N1 chỉ cho bà T phần đất có nền nhà bà T, còn lại chuyển nhượng hết cho tôi, đồng thời bà N1 yêu cầu tôi sau này chuyển quyền lại cho bà T phần đất có căn nhà với diện tích chiều ngang 15m, dài 25m qua đo đạc thực tế có diện tích 350,7m<sup>2</sup>.

Bà N1 không chồng con, khi còn sống, bà N1 có hộ khẩu chung với bà Huỳnh Thị S (em bà N1 chết năm 2015), bà Huỳnh Diệu H2 (con nuôi bà S). Trước khi bà N1 chuyển nhượng cho tôi, phần đất tranh chấp bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 và bà H2 là thành viên hộ cũng có văn bản khước từ đồng ý việc bà N1 chuyển nhượng cho tôi. Phần đất tranh chấp có căn nhà (diện tích 350,7m<sup>2</sup>) do bà T sử dụng từ lâu. Riêng phần đất tranh chấp phía sau nhà bà T, khi bà N1 còn sống, do bà N1 sử dụng, đến khi bà N1 chết thì bà T mới bắt đầu sử dụng. Từ đó, tôi chỉ đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện của bà T, đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/9/2020 được ký kết giữa tôi với bà N1; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp 350,7m<sup>2</sup>. Các yêu cầu còn lại tôi không đồng ý. Bà H1 là vợ của tôi cũng thống nhất với lời trình bày của tôi.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Diệu H2 trình bày:* Tôi là

con nuôi của bà Huỳnh Thị S, bà S là em ruột bà N1, dì ruột bà T. Khi bà N1 và bà S còn sống, tôi và bà N1, bà S sống chung nhà, chung hộ khẩu. Bà N1, bà S và bà T đều không chồng con. Bà N1, bà S đều đã chết. Tôi biết phần đất hiện bà T kiện ông L có nguồn gốc của bà N1. Khi bà N1 còn sống, bà N1 kêu bà T về cho phần đất này (nay là đất tranh chấp). Việc cho đất này chỉ nói miệng và bà T đã sử dụng phần đất này hơn 30 năm nay. Nay với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tôi thống nhất với yêu cầu khởi kiện bà T, không đặt ra tranh chấp gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B do ông Nguyễn Chí C là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L đảm bảo đúng quy định tại Điều 79, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai 2013. Nguồn gốc đất do ông L nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị N1. Khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L không có đo đạc thực tế mà cấp trích lục từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị N1 chuyển sang.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V xác định:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị N1 đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc T đối với ông Huỳnh Ngọc L về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị N1 với ông Huỳnh Ngọc L lập ngày 29/9/2020 và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 350,7m<sup>2</sup> (trong đó có 60m<sup>2</sup> đất ở) tại thửa 349, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Ngọc L vào ngày 04/11/2020 (có tuyên tứ cạnh kèm theo).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc T

đối với Huỳnh Ngọc L đối về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị N1 với ông Huỳnh Ngọc L lập ngày 29/9/2020 và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 660m<sup>2</sup> tại thửa 349, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Ngọc L vào ngày 04/11/2020 (có tuyên tứ cạnh kèm theo)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ liên hệ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí tố tụng, án phí, quy định về thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 10 năm 2024, bà Phạm Ngọc T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Thu G nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tạ Nguyệt T2 trình bày: Các bên đương sự thống nhất xác định, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 349, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất tranh chấp trong vụ án này có liên quan đến vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc L với bị đơn anh Huỳnh Quốc T5, chị Nguyễn Thị YẾN N2 đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết bằng Bản án sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 18/7/2024. Bản án sơ thẩm đã bị kháng cáo và chưa hiệu lực pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để chờ kết quả giải quyết vụ án tại bản án sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 18/7/2024. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp có tài sản của bà Phạm Ngọc T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vấn đề này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lâm Thị H trình bày: Bà H thống nhất với lời trình bày của bà Tạ Nguyệt T2. Ngoài ra, bà H trình bày bổ sung như sau: Trên phần đất tranh chấp có tài sản của bà Phạm Ngọc T được sự xác nhận của những người làm chứng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị N1 với ông Huỳnh Ngọc L là không phù hợp. Do thời gian chuyển nhượng là thời điểm bà N1 đang điều trị bệnh tại Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

*Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Ngọc T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến

phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

*Về tố tụng:*

[1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Ngọc T nộp trong thời hạn luật định. Bà T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng và quan hệ tranh chấp đã được cấp sơ thẩm nhận định và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này.

*Về nội dung:*

[4] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất của Trung tâm K thì phần đất tranh chấp có vị trí và số đo như sau:

*Phần đất tranh chấp thứ nhất:*

Hướng đông giáp phần đất tranh chấp còn lại do bà T, ông T1 sử dụng có số 13,05m;

Hướng tây giáp đường bê tông có số đo 15m;

Hướng nam giáp đất ông Huỳnh Ngọc L có số đo 25m;

Hướng bắc giáp bà Phạm Ngọc T có số đo 25m;

Diện tích: 350,7m<sup>2</sup> (trong đó có 60m<sup>2</sup> đất ở) tại thửa 349, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

*Phần đất tranh chấp thứ hai:*

Hướng đông giáp phần đất ông Trần Văn H3, ông Huỳnh Ngọc L đang sử dụng có số 2,45m; 6,48m; 6,16m.

Hướng tây giáp phần đất tranh chấp thứ nhất có số đo 13,05m;

Hướng nam giáp đất ông Huỳnh Ngọc L có số đo 47,90m;

Hướng bắc giáp phần đất Trường Tiểu học H4 có số đo 45,72m;

Diện tích: 660m<sup>2</sup> tại thửa 349, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Bà Phạm Ngọc T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

giữa bà Huỳnh Thị N1 với ông Huỳnh Ngọc L lập ngày 29/9/2020 và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 660m<sup>2</sup> tại thửa 349, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với ông L lập ngày 29/9/2020 được chứng thực bởi Ủy ban nhân dân xã H. Vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Huỳnh Diệu H2 là thành viên hộ cũng đã có văn bản khước từ đối với phần đất chuyển nhượng. Xét hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định Luật Đất đai 2013 và Bộ luật dân sự năm 2015.

Phía bà T cho rằng bà N1 không có chuyển nhượng đất cho ông L. Bởi vào thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà N1 đã nhập viện điều trị bệnh tại Thành phố Hồ Chí Minh, tinh thần bà N1 lúc bấy giờ không còn minh mẫn. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của bà T là không có cơ sở. Bởi theo giấy xác nhận tình trạng tâm thần ngày 15/8/2020 của Trung tâm pháp y tỉnh B xác định *“Hiện tại bà Huỳnh Thị N1 không ghi nhận biểu hiện tâm thần, giấy xác nhận có giá trị trong 90 ngày kể từ ngày ký”*. Từ đó cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với ông L được ký kết là hợp pháp.

[5.2] Ông L trình bày, phần đất tranh chấp diện tích 660m<sup>2</sup> trước đây là do bà N1 quản lý, sử dụng. Sau khi bà N1 chết, bà T mới bắt đầu sử dụng. Phía bà T xác định, bà T sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1991 đến nay, trên phần đất tranh chấp có nhà của bà, cây trồng của bà N1 và của bà T trồng, bao gồm phần hàng rào, các trụ sắt có trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy lời khai bà T phù hợp với lời khai những người làm chứng như ông Trần Văn H3, Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị T6, ông Nguyễn Văn Q, họ đều xác định bà T6 sử dụng phần đất tranh chấp trên 20 năm, lý do vì sao sử dụng thì họ không rõ. Riêng bà Nguyễn Thị T6 và ông Nguyễn Văn Q xác định, khi bà N1 còn sống, bà T6, ông Q thường lại nhà chơi, có nghe bà N1 nói rõ phần đất này bà N1 cho bà T6 hơn 20 năm nay.

Hội đồng xét xử xét thấy, lời khai của nguyên đơn bà T6 và hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị T6 chưa đủ cơ sở xác định có việc bà N1 cho bà T6 toàn bộ phần đất tranh chấp. Bởi việc cho đất này không có bất kỳ giấy tờ nào cả. Hơn nữa, trên phần đất tranh chấp phía sau nhà bà T6 có diện tích đo đạc thực tế 660m<sup>2</sup> không có bất kỳ tài sản, cây trồng nào do bà T6 trồng hoặc xây dựng hơn 20 năm, chỉ có một số cây trồng lâu năm như dứa, cây dầu là do bà N1 trồng.

[5.3]. Bà T6 cho rằng phần đất tranh chấp bà T6 được bà N1 cho và sử dụng từ năm 1991 đến nay hơn 30 năm nhưng bà T6 lại không đi kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà T6 là ông T1 xác định bà T6 không hiểu biết, cứ nghĩ đất bà N1 cho thì còn đó,

không cần thiết phải đi đăng ký quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử thấy rằng lời khai bà T6 là không có cơ sở. Bởi, bà cho rằng bà không hiểu biết nhưng bản thân bà lại đi kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa đất 48, tờ bản đồ số 19 và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/2023, đây là thửa đất giáp ranh với phần đất tranh chấp.

Như vậy, bà T6 không chứng minh được quá trình sử dụng ổn định, lâu dài, không chứng minh được bà N1 cho bà T6 phần đất này

[6] Đối với việc đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án của bà Tạ Nguyệt T2, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết của vụ án khác. Đối với yêu cầu xem xét giá trị của các tài sản trên đất, do tại cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét, giải quyết đối với yêu cầu xem xét giá trị các tài sản trên đất. Các đương sự có quyền yêu cầu trong một vụ án độc lập khác.

[7] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng của bà Phạm Ngọc T. Xét ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá là 7.148.701 đồng. Bà Phạm Ngọc T phải chịu số tiền tương ứng phần diện tích yêu cầu không được chấp nhận là 4.668.193 đồng; ông Huỳnh Ngọc L phải chịu số tiền tương ứng với phần yêu cầu của bà T được chấp nhận là 2.480.508 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng số tiền 7.148.701 đồng, đã chi phí hết. Do đó, buộc ông L có trách nhiệm thanh toán lại cho bà T số tiền 2.480.508 đồng.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Ngọc T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên bà T được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Ngọc T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;



Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc T đối với ông Huỳnh Ngọc L về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị N1 với ông Huỳnh Ngọc L lập ngày 29/9/2020 và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 350,7m<sup>2</sup> (trong đó có 60m<sup>2</sup> đất ở) tại thửa 349, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Ngọc L vào ngày 04/11/2020, có vị trí, số đo như sau:

Hướng đông giáp phần đất tranh chấp còn lại do bà T, ông T1 sử dụng có số 13,05m;

Hướng tây giáp đường bê tông có số đo 15m;

Hướng nam giáp đất ông Huỳnh Ngọc L có số đo 25m;

Hướng bắc giáp bà Phạm Ngọc T có số đo 25m;

*(Trích đo thửa đất tranh chấp là bộ phận không thể tách rời Bản án)*

**1.1.** Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị N1 với ông Huỳnh Ngọc L lập ngày 29/9/2020 đối với phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 350,7m<sup>2</sup> tại thửa 349, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Ngọc L vào ngày 04/11/2020 có vị trí, số đo như ở mục 1 phần quyết định của Bản án này.

**1.2.** Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Ngọc T đối với phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 350,7m<sup>2</sup> (trong đó có 60m<sup>2</sup> đất ở) tại thửa 349, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Ngọc L vào ngày 04/11/2020 có vị trí, số đo như ở mục 1 phần quyết định của Bản án này.

**1.3.** Bà Phạm Ngọc T được quyền đến cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biên động, đăng ký kê khai đối với phần đất tranh chấp có diện tích, số đo, vị trí như ở mục 1 phần quyết định của Bản án này.

**2.** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc T đối với Huỳnh Ngọc L về việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị N1 với ông Huỳnh Ngọc L lập ngày 29/9/2020 và công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 660m<sup>2</sup> tại

thửa 349, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp P, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Ngọc L vào ngày 04/11/2020, có vị trí, số đo như sau:

Hướng đông giáp phần đất ông Trần Văn H3, ông Huỳnh Ngọc L đang sử dụng có số 2,45m; 6,48m; 6,16m.

Hướng tây giáp phần đất tranh chấp thứ nhất có số đo 13,05m;

Hướng nam giáp đất ông Huỳnh Ngọc L có số đo 47,90m;

Hướng bắc giáp phần đất Trường Tiểu học H4 có số đo 45,72m;

**3. Về chi phí tố tụng:** Tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá là 7.148.701 đồng. Bà Phạm Ngọc T phải chịu số tiền 4.668.193 đồng; ông Huỳnh Ngọc L phải chịu số tiền 2.480.508 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng số tiền 7.148.701 đồng, đã chi phí hết. Do đó, buộc ông L có trách nhiệm thanh toán lại cho bà T số tiền 2.480.508 đồng.

**4. Về án phí:**

**4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:** Bà Phạm Ngọc T được miễn. Ông Huỳnh Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

**4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Bà Phạm Ngọc T được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Vĩnh Lợi;
- CCTHADS huyện Vĩnh Lợi;
- Đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thanh Hùng**