

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 15/2025/DS-PT  
Ngày: 13-01-2025  
V/v Tranh chấp về quyền sử dụng  
đất và tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Ông Võ Hoàng Khải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Đặng Kim Quang - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 208/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 255/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 238/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm: 1952.

Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lâm Hoàng N, sinh năm: 2000; Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện G, tỉnh Bạc Liêu, (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Phạm Văn H, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, (có mặt).

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

3.1. Ông Phạm Văn L, sinh năm: 1972, (có mặt).

3.2. Bà Trần Thị D, sinh năm: 1975, (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Ánh H1, sinh năm: 1970, (vắng mặt).

3.4. Bà Võ Thị N1, sinh năm: 1945, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Bà Trịnh Thanh T, sinh năm: 1965, (có mặt).

3.6. Ông Phạm Văn N2, sinh năm: 1963, (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Phạm Văn S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, đồng thời tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 1981 cụ Q là cha ruột có cho đất ông S diện tích 2.400m<sup>2</sup> đất lúa tại thửa 625, ông S đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993. Đến năm 1999 cụ Q kêu ông S lên đầu trên làm nhưng không biết rõ phần đất đó thuộc thửa nào, chỉ biết là khi đó cụ Q còn đứng tên quyền sử dụng đất, phần ông S đang canh tác thì đưa cho ông L canh tác. Đến khi cụ Q và cụ S1 (mẹ ruột) mất thì ông S có yêu cầu ông L trả lại phần đất 2.400m<sup>2</sup> cho ông S. Đến năm 2022 thì ông L mới trả lại đất cho ông S nhưng chỉ trả 1.568m<sup>2</sup> và sau đó thì ông L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H. Nay yêu cầu ông H trả lại phần đất 832m<sup>2</sup> đất lúa, tại thửa 625 tọa lạc tại ấp L, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, theo đo đạc thực tế 589,5m<sup>2</sup>.

*Bị đơn ông Phạm Văn H trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là cha mẹ để lại cho ông L, sau đó ông L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lại cho ông H (thực chất là ông L chuyển nhượng lại cho ông H). Tổng diện tích thửa 387 bị đơn đang sử dụng là 2.372,1m<sup>2</sup> là đúng với giấy chứng nhận được cấp. Phần đất tranh chấp khi ông H nhận chuyển nhượng từ ông L thì ông S có ký giáp ranh, thống nhất ranh giới khi ông L làm thủ tục sang tên cho ông H. Phần đất tranh chấp hiện ông H đã chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Thanh T vào năm 2022 nhưng chưa làm thủ tục sang tên, chỉ làm giấy tay, giá chuyển nhượng là

1.200.000.000 đồng đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà T, thời điểm chuyển nhượng chưa có phát sinh tranh chấp. Nay ông H thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà T, mọi chi phí phát sinh từ việc làm thủ tục bà T sẽ chịu. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ cụ Q cho. Sau khi cha mẹ chết thì anh em cùng nhau thống nhất làm thủ tục thừa kế, ai có phần này, ông S khi đó đều đồng ý. Giữa ông L và ông S không có việc đổi đất, ông S cho rằng phần đất tranh chấp là đất lúa nay ông L đã chuyển đổi lên thành đất cây lâu năm là không đúng vì khi trước khi cụ Q đứng tên thì phần đất hiện đang tranh chấp đã là đất cây lâu năm. Khi ông L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H (thực chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì ông S có ký giáp ranh khi đo đạc, thống nhất với ranh mà ông L tặng cho ông H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh H1 trình bày:* Bà H1 thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của ông H, thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Trịnh Thanh T trình bày:* Bà T yêu cầu vợ chồng ông H, bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, công nhận phần đất theo đo đạc thực tế là 2.321,2m<sup>2</sup>, bà T đã giao tiền đủ cho ông H là 1.200.000.000 đồng và đã nhận đất canh tác, nay yêu cầu Tòa án công nhận, mọi chi phí phát sinh từ việc cấp giấy bà T thống nhất chịu.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N2 trình bày:* Ông N2 thống nhất với nội dung của bà T trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn S về việc yêu cầu ông Phạm Văn H trả lại 384m<sup>2</sup> đất lúa.*

*Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Văn S về việc rút lại yêu cầu ông Phạm Văn H trả 205,5m<sup>2</sup> đất lúa.*

*Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thanh T.*

*Công nhận và ổn định phần đất tại vị trí I, I diện tích 2.321,2m<sup>2</sup> theo Mạnh trích đo địa chính ngày 26/12/2023 của Công ty TNHH Đ cho bà Trịnh Thanh T. Bà T được quyền liên hệ cơ quan chuyên môn để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận*

*quyền sử dụng đất theo quy định. Mọi chi phí phát sinh từ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T thống nhất chịu.*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/7/2024, nguyên đơn ông Phạm Văn S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H và ông L trả cho ông S phần đất 832m<sup>2</sup> theo đo đạc thực tế là 589,5m<sup>2</sup>. Đồng thời buộc những người liên quan di dời tất cả tài sản trên đất để trả đất lại cho ông S.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút một phần đơn kháng cáo, không yêu cầu ông H trả lại diện tích 205,5m<sup>2</sup> đất lúa (phần đất tại vị trí IIIa). Yêu cầu ông H trả lại diện tích 384m<sup>2</sup> đất lúa (phần đất tại vị trí II) và yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời tài sản trên đất trả lại đất cho ông S. Lý do yêu cầu là vì phần đất tại vị trí Ia thuộc một phần thửa đất số 625 do ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích theo giấy là 2.400m<sup>2</sup>. Quá trình ông S sử dụng đất thì có đổi đất với cụ Q, sau đó cụ Q cho phần đất này lại cho ông L và khi ông L trả lại đất lại cho ông S thì trả thiếu không đủ diện tích đất mà ông S được cấp giấy.

Bị đơn ông Phạm Văn H không đồng ý theo đơn kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn L cho rằng sau khi cụ Q (cha ruột) mất thì ông S có yêu cầu ông trả một phần đất mà ông S cho rằng có đổi đất với cụ Q trước đó, vì là anh em ruột nên ông L có đứng ra trả lại cho ông S, trả nguyên một phần đất, khi đó các bên không có đo đạc, nhưng có cặm trụ đá thống nhất. Khi ông L chuyển nhượng đất cho ông H thì ông S cũng biết và thống nhất ký từ cận. Nay ông S khởi kiện cho rằng đất của ông S còn thiếu so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông trả thêm thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trịnh Thanh T không đồng ý theo đơn kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông S khởi kiện cho rằng phần đất đang tranh chấp là đất lúa bị ông H và ông L chiếm giữ trái phép, phần đất tại thửa 625 do ông S được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phần đất hiện đang tranh chấp theo đo đạc thực tế thể hiện tại thửa 150 sau đó tách thành thửa 387 mới (vị trí Ia) hiện do ông Phạm Văn H đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S cũng biết và ký tên vào bản mô tả ranh giới đất. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn S kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút một phần đơn kháng cáo, không yêu cầu ông H trả lại diện tích 205,5m<sup>2</sup> đất lúa (phần đất tại vị trí IIIa). Xét thấy việc rút một phần đơn kháng cáo của đại diện ủy quyền của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với phần đất tại vị trí IIIa.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu ông H trả lại phần đất tại vị trí Ia, diện tích 384m<sup>2</sup>:

[2.1]. Phần đất các bên đang tranh chấp được các đương sự thống nhất diện tích, vị trí theo Mảnh trích đo địa chính ngày 26/12/2023 của Công ty TNHH Đ thì phần đất tại vị trí Ia, diện tích 384m<sup>2</sup> loại đất CLN thuộc thửa 387, tờ bản đồ số 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 19/8/2022 cho ông Phạm Văn H (đã bán cho bà Trịnh Thanh T theo giấy viết tay).

[2.2]. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng phần đất trên tại thửa 625 có tổng diện tích đất theo giấy là 2.400m<sup>2</sup> đất lúa do ông Phạm Văn S đứng tên. Năm 1999 ông S và cha ruột là cụ Q có đôi đất với nhau, phần đất của ông S đôi thì cụ Q sau đó đưa cho ông L canh tác. Đến năm 2022 thì ông L trả lại đất nhưng chỉ trả 1.568m<sup>2</sup> phần còn lại thì không chịu trả. Tuy nhiên, ông S không đưa ra

được bất cứ tài liệu gì chứng minh việc ông đổi đất với cụ Q. Đối với ông L thì cho rằng không biết có việc đổi đất giữa ông S và cụ Q. Trước khi cụ Quảng mất thì có phân chia đất cho các con ai cũng có phần. Vào năm 2022 sau khi cụ Q mất thì ông S yêu cầu ông L trả một phần đất, vì là anh em trong gia đình nên ông L có đưa trả lại cho ông S một phần đất, khi đó các bên không có đo đạc, nhưng có cặm trụ đá thống nhất. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận khi ông L trả đất thì các bên không đo đạc, không có tranh chấp, do sau này đo đạc lại thì mới phát hiện là thửa 625 bị thiếu nên mới đi khởi kiện.

[2.3]. Xét thấy phần đất tại vị trí Ia, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn cho rằng phần đất này tại một phần thửa 625 do ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đối chiếu với M trích đo địa chính ngày 26/12/2023 của Công ty TNHH Đ thì phần đất tại vị trí Ia, diện tích 384m<sup>2</sup> loại đất CLN thuộc thửa 387 (được tách từ thửa cũ là thửa 150 của ông L), tờ bản đồ số 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 19/8/2022 cho ông Phạm Văn H.

[2.4]. Tại Công văn số: 1521/STNMT-VPĐKQSDĐ ngày 12/6/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H trả lời trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS000987 ngày 19/8/2022 cho ông Phạm Văn H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Phần đất tại vị trí Ia, ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, sau đó ông L cho lại ông H (anh ruột), quá trình ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S có chứng kiến và ký vào bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (Bút lục 129). Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn S là không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, căn cứ Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông Phạm Văn S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí nên nguyên đơn phải nộp theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều

501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 169 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn S.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn S về việc yêu cầu ông Phạm Văn H trả lại 384m<sup>2</sup> đất lúa.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phạm Văn S về việc yêu cầu ông Phạm Văn H trả 205,5m<sup>2</sup> đất lúa.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trịnh Thanh T về việc yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Phạm Văn H.

Công nhận và ổn định cho bà Trịnh Thanh T phần đất tại vị trí I, I diện tích 2.321,2m<sup>2</sup> loại đất CLN thuộc thửa 387, tờ bản đồ 21 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00987 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 19/8/2022 cho ông Phạm Văn H (*Kèm theo Mạnh trích đo địa chính ngày 26/12/2023 của Công ty TNHH Đ*).

Bà T được quyền liên hệ cơ quan chuyên môn để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn S phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0011094 ngày 25/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Bà Trịnh Thanh T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002847 ngày 29/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Án phí đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Phạm Văn H phải chịu là 150.000 đồng.

Chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn phải nộp 6.428.000 đồng. Đã nộp xong.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), được chuyển từ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003057 lập ngày

01/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành thành án phí.

*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 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.*

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 13/01/2025).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**ĐÃ KÝ**

**Đào Thị Thủy**