

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 21/2025/DS-PT

Ngày: 20 - 01-2025

V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm, Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Dũ

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Văn Toàn

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:** Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15 và ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 295/2024/QĐPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 367/2024/QĐ-PT ngày 25/12/2024, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà **Hứa Thị Đ**, sinh năm 1945 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số H, đường N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông **Trần Vĩnh K**, sinh năm 1979 (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/3/2020) (Có mặt ngày 15/01/2025, có đơn xin vắng mặt ngày 20/01/2025).

Địa chỉ: Số A, đường N, khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

**Bị đơn:**

1/ Ông **Trần Văn Q**, sinh năm 1975 (Có mặt ngày 15/01/2025, vắng mặt ngày 20/01/2025).

2/ Bà **Đào Thị Mỹ N**, sinh năm 1978 (Có mặt ngày 15/01/2025, vắng mặt ngày 20/01/2025).

Cùng địa chỉ: Số B, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà N:* Ông **Nguyễn Văn Ú**, sinh năm 1984 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/12/2024) (Có mặt ngày 15/01/2025, có đơn xin vắng mặt ngày 20/01/2025).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông **Lý Hoàng B**, sinh năm 1966 (Có mặt ngày 15/01/2025, vắng mặt ngày 20/01/2025).

4/ Bà **Trần Thị Hồng V**, sinh năm 1969 (Có mặt ngày 15/01/2025, vắng mặt ngày 20/01/2025).

Cùng địa chỉ: Số B, ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà V:* Ông **Nguyễn Văn Ú**, sinh năm 1984 (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/12/2024) (Có mặt ngày 15/01/2025, có đơn xin vắng mặt ngày 20/01/2025).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/ Ông **Trịnh Đức L**, sinh năm 1967 (Vắng mặt ngày 15/01/2025, có mặt ngày 20/01/2025).

2/ Bà **Trịnh Thị Mỹ N1**, sinh năm 1969 (Có mặt).

3/ Bà **Trịnh Thị Mỹ C**, sinh năm 1972 (Vắng mặt ngày 15/01/2025, có mặt ngày 20/01/2025).

4/ Bà **Trịnh Thị Mỹ D**, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

5/ Ông **Trịnh Đức H**, sinh năm 1978 (Có mặt).

6/ Ông **Trịnh Đức H1**, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số H, đường N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

7/ Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1954 (Vắng mặt).

8/ Bà **Cam Thị S1**, sinh năm 1956 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông S:* Bà **Cam Thị S1**, sinh năm 1956 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2020).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

9/ Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1951 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

10/ Bà **Diệp Thị M**, sinh năm 1954 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà M: Bà **Đào Thị Mỹ N**, sinh năm 1978 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2020) (Có mặt).*

*Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.*

*11/ Ông **Hứa Văn T1**, sinh năm 1953 (Có mặt ngày 15/01/2025, vắng mặt ngày 20/01/2025).*

*12/ Bà **Phạm Thị E**, sinh năm 1958 (Vắng mặt).*

*Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.*

*Nơi cư trú hiện nay: Ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.*

*Người kháng cáo: Bà **Hứa Thị Đ** là nguyên đơn*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 12/5/2020 và lời trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa:*

Bà Hứa Thị Đ có thửa đất số 696, tờ bản đồ số 2, diện tích 14.550m<sup>2</sup>, loại đất mùa. Đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/6/1996.

Vào ngày 17/7/2014, thửa đất số 696 bị Nhà nước thu hồi diện tích 1.567,4m<sup>2</sup> để xây dựng tuyến đê ngăn mặn và đường phục vụ an ninh quốc phòng, ứng cứu tàu thuyền vùng biển Trần Đề. Sau khi chỉnh lý diện tích còn lại là 12.982,6m<sup>2</sup>. Nhưng diện tích đất thực tế hiện nay là 18.000m<sup>2</sup>.

Bà Đ trực tiếp canh tác thửa đất số 696 đến năm 2000 thì cho vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N thuê với giá 4.000.000đ/năm. Việc thuê đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Từ năm 2000, bà Đ về thị trấn M sinh sống nên không có xuống thăm đất.

Đến đầu năm 2020, bà Đ đi làm thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất thì bị vợ chồng ông Q, bà N ngăn cản không cho cơ quan chức năng đo đạc và yêu cầu bà Đ phải trả hoa lợi 03 công đất.

Còn vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V thì tự ý sử dụng trái phép trên thửa đất số 696. Từ trước đến nay bà Đ không chuyển nhượng, cầm cố hoặc cho thuê, cho mượn gì với vợ chồng ông B, bà V và cũng không biết ông B, bà V sử dụng trên thửa đất số 696 từ khi nào.

Phần đất vợ chồng ông Q, bà N đang quản lý khoảng 9.000m<sup>2</sup>. Còn vợ chồng ông B, bà V quản lý khoảng 9.022m<sup>2</sup>.

Tại phiên Tòa, đại diện của bà Hứa Thị Đ yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Rút lại một phần yêu cầu:

+ Buộc vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N trả lại cho bà Đ phần diện tích 5.661,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 696, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

+ Buộc vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V trả lại cho bà Đ phần diện tích khoảng 8.994,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 696, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Bổ sung yêu cầu: Đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu buộc vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N trả lại diện tích 2.541,6m<sup>2</sup>, bà Đ sẽ trả lại 21 chỉ vàng 24K.

*Tại đơn phản tố ngày 15/11/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N trình bày:*

Vào năm 2005, vợ chồng bà Hứa Thị Đ, ông Trịnh Văn B1 có cho vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N (viết tắt là vợ chồng bà N) thuê đất để canh tác, tổng số đất thuê canh tác là 07 công tầm lớn (tương đương 9.000m<sup>2</sup>), giá 01 công là 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng), tổng 07 công là 5.600.000đ (Năm triệu sáu trăm nghìn đồng). Vợ chồng bà N thuê đất canh tác đến năm 2011 thì vợ chồng bà Đ chuyển nhượng cho vợ bà N 02 công tầm lớn, tương đương 2.600m<sup>2</sup>, giá mỗi công là 01 lượng lẻ 05 phân vàng, tổng cộng hai công tầm lớn là 02 lượng 01 (21 chỉ vàng 24K), việc chuyển nhượng có làm giấy “Tờ nhượng đất” viết tay có chữ ký bà Hứa Thị Đ, ông Trịnh Văn B1, con ông B1, bà Đ là Trịnh Thị Mỹ N1 và Trịnh Thị Mỹ D ký vào tờ chuyển nhượng lập ngày 22/7/2011. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng bà N canh tác ổn định phần đất này cho đến nay. Phần còn lại diện tích khoảng 6.400m<sup>2</sup> thì vợ chồng bà N tiếp tục thuê của bà Đ để canh tác. Đến khoảng năm 2014, Nhà nước làm đê ngăn mặn nên đất của bà Đ mất khoảng 1.567,4m<sup>2</sup> còn lại khoảng 4.932,6m<sup>2</sup> vợ chồng bà N canh tác đến hết năm 2019 thì Đ lấy đất lại không cho vợ chồng bà N thuê nữa. Ngoài phần đất này thì vợ chồng bà N còn canh tác phần đất khoảng 3.000m<sup>2</sup> giáp ranh đất đã chuyển nhượng của bà Đ, phần đất có nguồn gốc vào năm 1996, cha mẹ (ông Trần Văn T, bà Diệp Thị M) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Cam Thị S1, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 3.000m<sup>2</sup> là 02 chỉ 03 phân vàng 24k, vợ chồng ông S, bà S1 đã nhận đủ số vàng và vợ chồng ông T, bà M cũng đã nhận đất canh tác. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay “Tờ nhượng đất nông nghiệp” ngày 28/12/1996, có Trưởng ban N2, ông Nguyễn Văn L1 xác nhận. Sau khi chuyển nhượng phần đất

này vợ chồng ông T, bà M canh tác đến năm 1998 thì tặng cho lại vợ chồng bà N canh tác đến nay.

Tuy nhiên đến năm 2020, bà Đ làm đơn yêu cầu hòa giải buộc vợ chồng bà N phải trả lại cho bà Đ phần đất 07 công tầm cây, tương đương với 9.000m<sup>2</sup> và tại buổi hòa giải ngày 29/11/2020, vợ chồng bà N cũng đã trình bày rõ là hiện tại có nhận chuyển nhượng đất của bà Đ là 02 công tầm lớn, tương đương 2.600m<sup>2</sup> và chỉ canh tác diện tích đã chuyển nhượng, phần đất còn lại thì đã trả lại cho bà Đ. Hơn nữa, tại buổi hòa giải ông Trần Vĩnh K (người đại diện theo ủy quyền của bà Hứa Thị Đ) cũng đã thống nhất với nội dung là bà Đ có chuyển nhượng cho vợ chồng bà N diện tích 2.600m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 696, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Hiện tại vợ chồng bà N chỉ canh tác phần đất đã chuyển nhượng là 02 công tầm lớn, tương đương 2.600m<sup>2</sup> (Theo đo đạc thực tế là 2.541,6m<sup>2</sup>) và phần đất cha mẹ tặng cho là 3.000m<sup>2</sup> (Theo đo đạc thực tế là 3.120,2m<sup>2</sup>) giáp ranh đất bà Đ, tổng diện tích vợ chồng bà N đang canh tác là 5.661,8m<sup>2</sup>.

Nay vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2011 giữa vợ chồng bà Hứa Thị Đ, ông Trịnh Văn B1 với vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N phần đất diện tích 2.541,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 696, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho giữa cha mẹ (ông Trần Văn T, bà Diệp Thị M) với vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N phần đất diện tích 3.120,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 696, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp.

*Tại đơn phản tố ngày 21/11/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V trình bày:*

Vào năm 2002, vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V (viết tắt là vợ chồng bà V) có chuyển nhượng phần đất diện tích 6.5 công tầm 03m, với giá chuyển nhượng là 32,5 chỉ vàng 24k của vợ chồng ông Hứa Văn T1, bà Phạm Thị E (viết tắt là vợ chồng ông T1) việc chuyển nhượng có lập giấy tay ngày 01/01/2002 có chữ ký vợ chồng ông T1 và người làm chứng ông Lý Văn M1. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông T1 cũng đã nhận đủ số vàng và vợ

chồng bà V cũng đã nhận đất canh tác từ đó cho đến nay. Lúc vợ chồng bà V chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T1 thì có yêu cầu tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T1 có viết giấy “Tờ cam kết” ngày 24/02/2002 cam kết sẽ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho vợ chồng bà V. Tuy nhiên vợ chồng ông T1 chỉ hứa hẹn chứ không thực hiện. Đến năm 2012, vợ chồng bà V đi kê khai đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chính quyền địa phương cho biết phần đất vợ chồng ông T1 chuyển nhượng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H2 và ông Thạch S2 (vợ là bà Thạch Thị P) do khi cấp đất cho ông H2 và ông S2 Nhà nước cấp theo hình thức đại trà nên đã cấp trùm lên phần đất của vợ chồng ông T1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà V. Sau đó chính quyền địa phương đã lấy ý kiến khu dân cư, niêm yết công khai và đo đạc thực tế thửa đất mà vợ chồng bà V đang quản lý, sử dụng. Đồng thời ông Nguyễn Văn H2 và bà Thạch Thị P (vợ ông Thạch S2 – đã chết) cũng đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa theo hiện trạng thực tế. Đến ngày 15 tháng 01 năm 2013, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà V đứng tên. Tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng bà V ghi không đúng vị trí đất. Thực tế đất nằm thuộc thửa số 696, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ghi thửa số 46, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, vợ chồng bà V khẳng định chỉ có phần diện tích đất duy nhất đang canh tác tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (thuộc thửa 696) ngoài ra vợ chồng bà V không có đất ở ấp T.

Nay vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2002 giữa vợ chồng ông Hứa Văn T1, bà Phạm Thị E với vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V phần đất diện tích 8.994,2m<sup>2</sup> (Theo đo đạc thực tế thuộc một phần thửa đất số 696, số 776, số 840, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp.

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 15/11/2023, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn T, bà Diệp Thị M, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện trình bày:*

Vào năm 1996, vợ chồng ông Trần Văn T, bà Diệp Thị M (viết tắt là vợ chồng ông T) chuyển nhượng phần đất diện tích 03 công tằm điền (tương đương

3.000m<sup>2</sup>) của vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Cam Thị S1, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 02 chỉ 03 phân vàng 24k và vợ chồng ông S, bà S1 cũng nhận đủ số vàng và vợ chồng ông T cũng đã nhận đất canh tác. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay “Tờ nhượng đất nông nghiệp” ngày 28/02/1996, có xác nhận Trưởng ban N2, ông Nguyễn Văn L1 xác nhận ngày 23/5/1996. Sau khi chuyển nhượng phần đất này vợ chồng ông T canh tác đến năm 1998 thì tặng cho lại con là vợ chồng bà N canh tác đến nay, phần đất này có bờ ranh xác định rõ ràng.

Nay vợ chồng ông Trần Văn T, bà Diệp Thị Mến yêu C1 Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Diệp Thị M với vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Cam Thị S1 lập ngày 28/02/1996 đối với phần diện tích 3.120,2m<sup>2</sup> (trong phần diện tích 5.661,8m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 696, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp.

*Tại văn bản tường trình ngày 05/8/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn S, bà Cam Thị S1, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà S1 trình bày:*

Vào năm 1990 tập đoàn (gồm cán bộ ông Bé L2, ông L1) cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Cam Thị S1 (viết tắt là vợ chồng bà S1) 03 công tằm điền, đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng. Vợ chồng bà S1 canh tác từ năm 1990 cho đến ngày 28/02/1996, gia đình gặp khó khăn nên chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T với giá là 2,3 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay có xác nhận của trưởng ấp Bung Cà P1 là ông Nguyễn Văn L1 xác nhận ngày 23/05/1996. Vợ chồng ông T canh tác cho đến năm 1998 thì cho vợ chồng con trai là vợ chồng Q, bà N canh tác cho đến nay.

*Tại văn bản tường trình ngày 15/6/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hứa Văn T1, bà Phạm Thị E trình bày:*

Thửa đất số 696, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng là đất của bà Hứa Thị Đ. Trước đây, vợ chồng ông Hứa Văn T1, bà Phạm Thị E (viết tắt là vợ chồng ông T1) cũng có 10 công tằm điền cách đất bà Đ khoảng 3km. Vào khoảng năm 1990, vợ chồng ông T1 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D1 với giá 14 chỉ vàng 24k. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông T1 có thời gian canh tác trên phần đất của bà Đ đang

tranh chấp (phụ giúp bà Đ canh tác). Khi đó đất của bà Đ khoảng 20 công. Vợ chồng ông Thủy canh T2 đến năm 2000 thì đi S đến nay.

Vợ chồng ông T1 khẳng định đất của vợ chồng ông B, bà V đang canh tác là đất của bà Đ trước đây. Vào năm 2002, vợ chồng ông T1 không có ký tên vào giấy tờ nào chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà V. Vì vậy nếu có là giấy tờ giả mạo chữ ký của vợ chồng ông T1. Đề nghị giám định chữ ký để làm sáng tỏ sự thật.

Còn việc vợ chồng bà N cho rằng vợ chồng ông T có chuyển nhượng giấy tay diện tích 03 công tâm điền của vợ chồng bà S1 là không đúng sự thật. Vì vợ chồng bà S1 không có đất nào giáp ranh với đất của bà Đ. Vợ chồng bà S1 được Nhà nước trang trải đất đai ở chỗ khác nên vợ chồng bà S1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông T là không đúng. Từ năm 1990 đến 2000, vợ chồng ông Thủy canh T2 trên phần đất tranh chấp thì không có ông S, bà S1 hoặc ông T, bà M nào canh tác trên phần đất này cả. Vợ chồng ông T1 khẳng định toàn bộ đất vợ chồng ông Q, bà N đang canh tác là đất của bà Đ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trịnh Đức L, bà Trịnh Thị Mỹ N1, bà Trịnh Thị Mỹ C, bà Trịnh Thị Mỹ D, ông Trịnh Đức H, ông Trịnh Đức H1 không có lời trình bày do vắng mặt.*

***Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã tuyên như sau:***

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm diện tích 14.656m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 696, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đối với các bị đơn là vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N và vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn T, bà Diệp Thị Mến yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Văn T, bà Diệp Thị M với vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Cam Thị S1 lập ngày 28/02/1996 đối với phần diện tích 3.120,2m<sup>2</sup> (trong phần diện tích 5.661,8m<sup>2</sup> vợ chồng ông Q, bà N đang canh tác), thuộc một phần thửa đất số 696, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N cụ thể như sau:



3.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2011 giữa vợ chồng bà Hứa Thị Đ, ông Trịnh Văn B1 với vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N phần đất diện tích 2.541,6m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 696 và một phần thửa số 840, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ (ông Trần Văn T, bà Diệp Thị M) với vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N phần đất diện tích 3.120,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 696, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tổng diện tích vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N được quyền sử dụng phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất bà Hứa Thị Đ đang quản lý, sử dụng có số đo: 12,75m + 9,63m + 19,22m + 16,28m + 6,42m;

- Hướng Tây giáp thửa 699 có số đo: 14,97m + 46,17m;

- Hướng Nam giáp phần đất của vợ chồng bà Trần Thị Hồng V và bà Hứa Thị Đ đang quản lý, sử dụng có số đo: 50,33m + 11,87m + 7,79m + 9,59m + 13,36m;

- Hướng Bắc giáp thửa 829 có số đo: 10,78m + 32,46m + 7,74m + 15,24m + 9,77m + 4,64m;

Tổng diện tích: 5.661,8m<sup>2</sup>.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật về đất đai.

(Kèm theo sơ đồ đo vẽ).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V.

4.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2002 giữa vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V với vợ chồng ông Hứa Văn T1, bà Phạm Thị E phần đất thuộc một phần thửa đất số 696, một phần thửa đất số 776 và một phần thửa đất số 840, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất bà Hứa Thị Đ đang quản lý, sử dụng và thửa số 776 và 840 có số đo: 2,75m + 3,46m + 26,84m + 57,55m + 57,55m;

- Hướng Tây giáp thửa 749 và 698 có số đo: 3,65m + 29,34m + 21,60m + 31,46m + 1,32m + 17,74m + 21,63m;

- Hướng Nam giáp thửa 697 có số đo: 34,73m + 33,38m;
- Hướng Bắc giáp phần đất vợ chồng bà Đào Thị Mỹ N quản lý, sử dụng có số đo: 50,33m + 11,87m + 7,79m;

Tổng diện tích: 8.994,2m<sup>2</sup>.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật về đất đai.

(Kèm theo sơ đồ đo vẽ).

4.2. Vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V có nghĩa vụ giao nộp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 611447 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 15/01/2013 đối với thửa số 426, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.022m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cho cơ quan có thẩm quyền.

4.3. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 611447 cấp ngày 15/01/2013 cho vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Thu V1 thuộc thửa số 426, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.022m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 18/6/1996 cho hộ bà Hứa Thị Đ thuộc thửa số 696, tờ bản đồ số 2, diện tích 14.550m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng để điều chỉnh lại cho đúng với hiện trạng đất thực tế.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

*Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 04 tháng 5 năm 2024 bà Hứa Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo; đại diện theo ủy quyền của các bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T, bà Diệp Thị M giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:*

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến

khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo và đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí kháng cáo của bà Hứa Thị Đ trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cho nên:

Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS, hủy toàn bộ bản án của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Không xem xét kháng cáo của nguyên đơn; các chi phí tố tụng, án phí được xử lý khi tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng Dân sự: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại các phần đất thuộc một phần thửa 696 tờ bản đồ số 2, diện tích 14.550m<sup>2</sup>, loại đất mùa. Đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Hứa Thị Đ lần đầu vào ngày 18/6/1996. Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn yêu cầu phản tố công nhận các phần đất mà các bị đơn đã quản lý, sử dụng từ những năm 1990 và yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay; những người có liên quan ông Trần Văn T, bà Diệp Thị Mến yêu C1 độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, bà S1 tại thửa 696.

[2] Do đây là vụ án dân sự và cần xem xét hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan có thẩm quyền, vì vậy cần phải đưa UBND huyện T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Đồng thời, do cần xem xét hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan có thẩm quyền là UBND cấp huyện trên cùng phạm vi địa giới hành chính của Tòa án, do đó cần áp dụng khoản 4 Điều 32 của Luật tố tụng hành chính để xác định thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Vì vậy, vụ án cần phải được chuyển cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thẩm quyền mới đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các phần đất nêu trên cho các bị đơn và người có quyền lợi liên quan mà không xem xét để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hứa Thị Đ được cấp lần đầu vào ngày 18/6/1996 là vi phạm nghiêm trọng về thẩm quyền giải quyết vụ án, theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 32 Luật tố tụng hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh.

[5] Về hiện trạng đất tranh chấp: Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/01/2021, xác định hiện trạng đất như sau: Theo sơ đồ bản vẽ đo đạc thực tế có tổng diện tích là: 19.962,9m<sup>2</sup>. Trong đó:

+ Phần đất bà Hứa Thị Đ đang quản lý sử dụng và không có tranh chấp gồm: 1.201,6m<sup>2</sup> + 1.567,4m<sup>2</sup> (diện tích đất đã bị thu hồi) + 1.018,4m<sup>2</sup> + 3.086,9m<sup>2</sup> (thuộc thửa 840) = 6.874,3m<sup>2</sup>.

+ Phần đất vợ chồng bà N đang sử dụng gồm: 2.541,6m<sup>2</sup> (bà Đ thừa nhận đã chuyển nhượng) + 3.120,2m<sup>2</sup> (phần tranh chấp, nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà S1) = 5.661,8m<sup>2</sup> (Trong đó có diện tích 266,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 840).

+ Phần đất vợ chồng bà V1 đang sử dụng: 8.994,2m<sup>2</sup> (Phần tranh chấp – Trong đó có diện 958,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 840 và 2.856,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 776).

[6] Tại phần quyết định bản án sơ thẩm:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/7/2011 giữa vợ chồng bà Hứa Thị Đ, ông Trịnh Văn B1 với vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Mỹ N phần đất diện tích 2.541,6m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 696 và một phần thửa số 840, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/01/2002 giữa vợ chồng ông Lý Hoàng B, bà Trần Thị Hồng V với vợ chồng ông Hứa Văn T1, bà Phạm Thị E phần đất thuộc một phần thửa đất số 696, một phần thửa đất số 776 và một phần thửa đất số 840, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các phần đất nêu trên có một phần đất của thửa 840 của bà Trần Thị Thu T3 đứng tên quyền sử dụng đất; thửa 776 của ông Nguyễn Văn D1 đứng tên quyền sử dụng đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các diện tích đất này cho các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà T3, ông D1. Trong khi đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trần Thị Thu T3 và ông Nguyễn Văn D1

tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Ngoài ra, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/01/2021 (Bút lục từ 345 đến 350) Thẩm phán không ký tên vào biên bản, các đương sự có mặt chỉ ranh tiến hành đo đạc nhưng không ký tên cũng không nêu rõ lý do vì sao không ký tên vào biên bản, biên bản kết thúc không ghi ngày tháng năm, vi phạm Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự; Biên bản định giá tài sản ngày 29/01/2021 (Bút lục từ 351 đến 356) ký tên thiếu thành phần chuyên viên phòng Kinh tế - Hạ tầng cũng không nêu rõ lý do vì sao đại diện phòng Kinh tế - Hạ tầng không ký tên vào biên bản, vi phạm Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và việc vi phạm này cấp phúc thẩm không thể khắc phục. Do đó, cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên để chuyển đến Tòa án có thẩm quyền giải quyết sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[10] Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và bản án sơ thẩm bị hủy toàn bộ và giao cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, cho nên không xem xét đơn kháng cáo của nguyên đơn.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. 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.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm 22/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hứa Thị Đ được miễn nộp.

3/ Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Đề;
- VKSND huyện Trần Đề;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Văn Dũ**