

Bản án số 22/2025/DS-PT

Ngày: 21-01-2025

V/v: “tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và 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 Trịnh Thị Bích Hạnh.

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thọ.

Ông Phạm Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 252/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân L, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 262/2024/QĐPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2024, Thông báo dời phiên tòa số 55/TB-TA ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lâm Văn L, sinh năm: 1959.

1.2. Bà Nguyễn Hồng H, sinh năm: 1964.

Cùng địa chỉ: Ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ông Thanh T.

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn K, sinh năm: 1949.

2.2. Ông Trần Văn B, sinh năm: 1984.

Cùng địa chỉ: Ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn K, ông Trần Văn B là: Ông Trần Thanh T1.

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

2.3. Ông Phan Văn N, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

2.4. Ông Phan Văn D, sinh năm: 1939.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Văn D, ông Phan Văn N là: Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Số A đường N, khu V, phường D, TP ., tỉnh Hậu Giang, có mặt.

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

3.1. Bà Lâm Thị L1, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Bà Lâm Thị H1, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Bà Nguyễn Thị Kiều T2, sinh năm: 1987.

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Bà Nguyễn Thu T3, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

3.5. Ông Nguyễn Ngọc B1.

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.6. Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.7. Bà Phạm Thị M1, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.8. Bà Lê Thị C, sinh năm: 1949.

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.9. Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh năm: 1947.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.10. Bà Lâm Thị T4, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Ấp I, xã T, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.11. Ông Lâm Quang N1, sinh năm: 1930.

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3.12. Bà Lâm Thị L2, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H là nguyên đơn trong vụ án; ông Phan Văn N, ông Phan Văn D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án Bà Quách Thảo N2 (gọi tắt bà N2) là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H (gọi tắt là ông L, bà H) trình bày:

Ông L, bà H được sở hữu các phần đất tại các thửa 261, 424, 515 đất tọa lạc tại ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Các phần đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/11/1993 cho bà Nguyễn Hồng H.

Năm 2001, do vợ chồng bà H, ông L thường xuyên đi làm ăn xa không trực tiếp sử dụng đất (đi về thường xuyên, vẫn có nhà tại địa phương), nên cho chị ruột là bà Lâm Thị L1 mượn phần đất tại thửa 261, diện tích 3.957m² canh tác, đến năm 2015 thì vợ chồng ông L yêu cầu bà L1 trả lại đất thì bà L1 cũng đồng ý trả đất nhưng đất thì do ông K và ông D đang sử dụng. Vợ chồng ông L có hỏi bà L1 nguyên nhân vì sao ông D và ông K được sử dụng đất, thì bà L1 có nói do bà L1 bị bệnh không có khả năng canh tác, bên cạnh đó phần đất này nằm phía trong bị bao bọc bởi các phần đất khác bên ngoài nên bà L1 không thể canh tác được nên bà L1 đã bỏ đất trống không canh tác, bà L1 bỏ đất trống từ thời gian nào thì bà L1 không nhớ.

Khi vợ chồng ông L và bà H về yêu cầu bà L1 trả lại đất đã mượn thì bà L1 mới phát hiện là phần đất này đã bị ông Trần Văn K và ông Phan Văn D chiếm sử dụng, được biết thì ông Trần Văn K và con là ông Trần Văn B sử dụng phần đất của vợ chồng ông L diện tích 1897,9m² tại một phần thửa 261, ông D và con là Phan Văn N sử dụng phần đất diện tích 1499,1m² tại một phần thửa 261 (diện tích thực tế theo lược đồ đo đạc ngày 21/4/2023). Vợ chồng ông L, bà H có nhiều lần yêu cầu ông D và ông K trả lại đất nhưng cả hai đều không đồng ý nên phát sinh tranh chấp vào cuối năm 2021 cho đến nay.

Nay ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Trần Văn K, ông Trần Văn B trả lại phần đất có diện tích 1.783,9m² tại một phần thửa 261, buộc ông Phan Văn D và con là Phan Văn N trả lại phần đất diện tích 1.905,9m² tại một phần thửa 261, cả hai phần đất đều tọa lạc tại ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì thêm.

Ông Nguyễn Văn K1 (gọi tắt là ông K1) là đại diện ủy quyền của các bị đơn ông Trần Văn K (gọi tắt là ông K), ông Trần Văn B (gọi tắt là ông B), ông Phan Văn N (gọi tắt là ông N), ông Phan Văn D (gọi tắt là ông D) trình bày:

- Đối với phần đất bị đơn ông Trần Văn K và ông Trần Văn B đang quản lý sử dụng:

Ông K1 không thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn, nguồn gốc phần đất ông K1 thừa nhận là của vợ chồng ông L, bà H. Năm 1992 vợ chồng ông L, bà H đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn K và vợ là bà Lê Thị C phần đất diện tích 02 công tằm nhỏ với giá 06 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng 2 bên có làm giấy tay, có vợ chồng ông L, bà H ký tên, nhưng thời gian lâu quá nên giấy tay đã bị mối ăn mất không còn, vợ chồng ông K đã giao đủ vàng, vợ chồng ông L, bà H đã giao đủ đất, vợ chồng ông K canh tác đất từ năm 1992 đến năm 2009 thì cho lại con trai là Trần Văn B canh tác, sử dụng đến nay. Lúc giao đất không có đo đạc thực tế mà có chỉ ranh và cắm trụ đá để sử dụng. Sau khi sang đất khoảng 2 năm sau vợ chồng ông K, bà C có nhiều lần qua gặp để yêu cầu vợ chồng ông L, bà H làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng vợ chồng ông L, bà H cứ hẹn lần rồi không thực hiện. Vợ chồng ông K sử dụng và canh tác phần đất này từ năm 1992 đến nay thì có các hộ dân canh tác đất xung quanh đều biết, gia đình ông L, bà H cũng ở tại địa phương nhưng cũng không ngăn cản hay tranh chấp gì. Đến năm 2022, thì vợ chồng bà H khởi kiện đòi lại đất nên phát sinh tranh chấp.

Nay vợ chồng ông L, bà H khởi kiện yêu cầu ông K và ông B trả lại phần đất diện tích 1.783,9m² tại một phần thửa 261 thì ông K và ông B không đồng ý, ông K có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với vợ chồng ông L và bà H theo diện tích đo đạc thực tế.

- Đối với phần đất ông Phan Văn N và ông Phan Văn D đang quản lý, sử dụng:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do ông Phan Văn D nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Ngọc B1 vào ngày 16/9/2003. Phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích 11.700m² với giá là 71,5 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay có chính quyền địa phương xác nhận, hiện nay giấy tay ông D vẫn đang giữ. Sau khi giao đủ vàng thì ông B1 đã thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông D, ông D đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00309 ngày 16/12/2003 với diện tích là 10.682m² tại thửa 262, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Sau khi ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện phần đất mình được cấp giấy bị thiếu diện tích 1.018m² so với giấy tay đã lập trước đó. Lúc này ông D có liên hệ với ông B1 thì ông B1 thừa nhận phần đất thiếu này là do con ông B1 là ông Nguyễn Ngọc M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L và bà H nhưng chưa làm thủ tục sang tên từ ông L, bà H sang cho ông M, nên ông M chưa sang tên cho ông D được, ông D cũng không rõ là giữa ông M và vợ chồng ông L, bà H lúc thỏa thuận chuyển nhượng có làm giấy tờ gì không và giá chuyển nhượng như thế nào. Đến năm 2005, thì ông D mới cho lại con là ông Phan Văn N phần đất này và ông N canh tác sử dụng đến nay, khi ông D cho đất ông N thì có làm giấy tay.

Vào năm 2020, ông N có liên hệ với vợ chồng ông L, bà H, để yêu cầu làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất này thì vợ chồng ông L, bà H cũng thừa nhận và hứa sẽ sang tên quyền sử dụng đất cho ông N, nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông L, bà H thế chấp vay tiền Ngân hàng, chưa có khả năng trả nợ nên chưa lấy giấy về tách cho ông N được. Vợ chồng ông L, bà H hứa hẹn nhiều lần và còn khẳng định với gia đình ông N là sẽ không nói ngược nhưng ông bà vẫn không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho gia đình ông N, phần đất này gia đình ông N sử dụng liên tục từ khi nhận chuyển nhượng của ông B1 vào năm 2003 đến năm 2021 thì không ai tranh chấp hay có ý kiến gì. Đến đầu năm 2022 thì bà H lên gặp vợ ông N là bà Nguyễn Thu T3 nói lấy đất lại từ đó hai bên mới phát sinh tranh chấp.

Nay vợ chồng ông L, bà H khởi kiện yêu cầu ông D và ông N trả lại đất thì ông N và ông D không đồng ý. Nay ông D có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho ông D quyền sở hữu đối với phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 1.905,9m² tại một phần thửa 261 theo quy định.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị L1 (gọi tắt là bà L1) trình bày:

Vào khoảng năm 1992-1993 bà ly hôn chồng nên về sống chung với cha mẹ là ông Lâm Quang N1 và bà Phạm Thị S1. Lúc đó hoàn cảnh khó khăn nên bà S1 mới cho bà mượn phần đất khoảng 03 công để canh tác, nhưng bà canh tác được khoảng 1 năm thì trả lại, sau khi bà trả đất lại cha mẹ đã cho đất ai hay cho mượn

gì thì bà không biết, bà cũng không biết phần đất này ai đang đứng tên quyền sử dụng đất hay đất có giấy tờ gì hay không. Còn việc ông L, bà H cho rằng đã cho bà mượn đất năm 2001 là không đúng, vợ chồng ông L, bà H thường xuyên đi buôn bán trên ghe nên cũng không có gặp bà để đòi đất gì. Lúc còn sống cha mẹ có cho bà 01 nền nhà và 03 công đất ruộng để ở và canh tác, bà cũng đã sang tên quyền sử dụng đất xong đang sử dụng ổn định, nên không liên quan gì đến phần đất vợ chồng ông L, bà H đang tranh chấp với ông K, ông B, ông N và ông D. Bà không yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc M (gọi tắt là ông M) trình bày:

Phần đất ông D đang tranh chấp với vợ chồng bà H, ông L là của ông đã sang cho ông D cụ thể nguồn gốc đất như sau:

Khoảng năm 1997 ông có sang của bà Lâm Thị H1 phần đất ruộng 1,5 công với giá 7 chỉ vàng 24k, bà H1 là em gái của ông Lâm Văn L, bà H1 cho rằng phần đất này là đất gốc của cha bà H1 là ông Lâm Quang N1 đã cho bà H1 sử dụng, lúc sang đất ông cũng không biết có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không vì ông là nông dân nên cũng không hiểu biết vấn đề này, lúc ông sang đất thì ông N1 và vợ là bà Phạm Thị S1 còn sống, cũng đồng ý việc bà H1 sang đất cho ông. Bà S1 có nói đất đai đã chia cho các con rõ ràng, phần đất này là bà S1 đã cho bà H1, bà H1 không sử dụng nên mới sang lại cho ông, không phải đất của vợ chồng ông L, bà H.

Ông sử dụng đất ổn định được khoảng vài năm thì do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vào năm 2003 ông đã chuyển nhượng lại cho ông Phan Văn D phần đất này, đồng thời cũng cùng năm đó cha ruột ông là ông Nguyễn Ngọc B1 cũng sang đất cho ông D diện tích khoảng 10 công tầm nhỏ, nên ông và cha là ông B1 đã cùng nhau sang cho ông D các phần đất này, ông và ông B1 đã giao đất cho ông D, ông D đã giao đủ tiền cho ông và ông B1 và đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Nay khi Tòa án mời thì mới biết được là ông D chưa làm thủ tục tách giấy được phần đất đã sang nhượng của ông và đang tranh chấp với vợ chồng ông Lâm Văn L và bà Nguyễn Hồng H. Nếu ông D thông báo việc không sang tên quyền sử dụng đất được phần đất này cho ông biết sớm, thì lúc vợ chồng ông N1, bà S1 còn sống thì chắc không xảy ra tranh chấp.

Nay vợ chồng ông L, bà H kiện ông D yêu cầu trả lại đất, ông cũng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định, xem xét quyền lợi cho ông D vì đất không phải của vợ chồng ông L, bà H. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì thêm.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M1 (gọi tắt là bà M1) trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Ngọc B1, bà cho rằng hiện tại ông B1 đang bệnh tai biến không thể trình bày cũng như cung cấp ý kiến gì cho Tòa án các vấn đề có liên quan đến vụ án tranh chấp này, nhưng bà cũng hiểu rõ sự việc nên trình bày như sau: Vào khoảng năm năm 1990, bà cũng không nhớ chính xác, ông Lâm Quang N1 có cho bà Lâm Thị H1 là con gái của ông N1 phần đất bỏ hoang khoảng 1,5 công, bà H1 không sử dụng mới chuyển nhượng lại cho con trai của bà là ông Nguyễn Ngọc M, bà cũng không nhớ là giá bao nhiêu và có làm giấy tờ

gì không. Ông M sử dụng đất được một thời gian thì do hoàn cảnh khó khăn nên khi M thấy vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho ông Phan Văn D nên ông M mới thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D luôn phần đất này, bà sang đất cho ông D năm nào thì không nhớ nhưng đã hơn 20 năm, vợ chồng bà đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông D xong, còn phần đất ông M chuyển nhượng thì ông M đã sang tên chưa thì bà không biết. Phần đất ông M sang cho ông D không liên quan gì đến ông L, bà H, lúc đó đất do bà H1 canh tác sử dụng không phải vợ chồng ông L, bà H sử dụng. Nay vợ chồng ông L, bà H tranh chấp với ông D và ông N thì bà không có ý kiến gì, yêu cầu giải quyết theo quy định.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị H1 (gọi tắt là bà H1) trình bày:

Bà là con gái của ông Lâm Quang N1 và bà Phạm Thị S1, là em gái của ông Lâm Văn L. Nguồn gốc phần đất ông L đang tranh chấp là của cha mẹ bà, trước năm 1988 lúc bà chưa có chồng thì có sử dụng chung phần đất này cùng cha mẹ, lúc đó là đất lợp dùng để trồng khóm, đến năm 1988 bà có chồng về xã T và chuyển khẩu về T sinh sống từ đó đến nay nên đất này giao lại cho cha mẹ quản lý sử dụng, bà không có sang bán đất cho ông M, còn cha mẹ có sang bán đất cho ông M hay không hoặc có tặng cho đất ông L hay có cho bà L1 mượn đất hay không thì bà không biết, vì lúc đó bà đã sống bên nhà chồng, còn bà L1 và ông L thì còn sống chung với cha mẹ nên sử dụng chung.

Lúc bà có chồng thì cha mẹ có cho bà 02 công đất ruộng, nhưng sau đó do không có nhu cầu sử dụng nên bà cũng đã trả đất lại cho cha mẹ năm 1990, đến nay thì cha mẹ cũng không có cho bà phần đất nào khác.

Còn phần đất ông L đang tranh chấp với ông M, ông B1 thì cha mẹ có cho ông L hay không thì bà cũng không được biết, hơn nữa cha mẹ bà chỉ có mình ông L là con trai nên toàn bộ đất đai của cha mẹ ông L cùng sử dụng chung đến nay.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị T4 (gọi tắt là bà T4) trình bày:

Bà là con ruột của ông Lâm Quang N1 và bà Phạm Thị S1, từ nhỏ đến trước khi có chồng bà không có canh tác đất nên bà không biết đất đai của cha mẹ gồm những phần nào, do đó phần đất ông vợ chồng ông L tranh chấp với các bị đơn bà không biết rõ nguồn gốc của ai. Khi bà có chồng về xã T thì bà được mẹ cho 01 công đất ruộng, nhưng do không có điều kiện canh tác nên bà đã nhận tiền, phần đất mẹ cho không liên đến phần đất tranh chấp. Còn đất đai của cha mẹ tặng cho hay sang bán gì cho ai thì bà hoàn toàn không biết. Nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị L2 (gọi tắt là bà L2) trình bày:

Bà là con ruột của ông Lâm Quang N1 và bà Phạm Thị S1, trước đây lúc bà chưa có chồng còn sống chung với gia đình thì có cùng ông L, bà L1, bà T4 canh tác phần đất này, đến năm 1989 bà có chồng về V thì có nghe bà L1 nói lại là bà Phạm Thị S1 là mẹ có cho bà L1 mượn phần đất này canh tác sử dụng khoảng 2 năm thì bà L1 trả lại cho mẹ, sau đó cha mẹ cho đất ai thì bà không biết. Bà cũng không nghe ông L nói cho bà L1 mượn đất và cũng không nghe bà S1 nói có sang

đất cho ông B1 và ông M, lúc bà có chồng bà S1 có cho bà 04 công đất nhưng bà không nhận, phần đất ông L đang tranh chấp không liên quan đến bà nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Quang N1 (gọi tắt là ông N1) trình bày:

Ông là chồng của bà Phạm Thị S1, lúc bà S1 còn sống ông không nghe bà S1 nói có sang bán đất gì cho ai, do ông lớn tuổi hay đau bệnh nên mọi việc giao cho vợ con quản lý, ông không có sang bán đất gì cho ông M và ông B1. Ông L là con trai duy nhất trong nhà nên sống và cùng quản lý tài sản chung cùng vợ chồng ông từ nhỏ đến nay, nay bà S1 chết hương quả cũng do ông L lo liệu, nên đất đai ông cũng giao cho vợ chồng ông L quản lý. Ông không có yêu cầu gì, mọi quyết định tùy thuộc vào vợ chồng ông L.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều T2 (gọi tắt là bà T2) trình bày:

Bà là vợ ông Trần Văn B, bà thông nhất với lời trình bày của ông B và đại diện ủy quyền của ông B, phần đất này vợ chồng bà đã được ông K cho sử dụng từ năm 2009 đến nay, nay vợ chồng ông L, bà H tranh chấp yêu cầu trả lại đất thì bà cũng yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông K theo quy định.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C (gọi tắt là bà C) trình bày:

Bà là vợ của ông Trần Văn K, bà cho rằng nguồn phần đất vợ chồng ông L, bà H đang tranh chấp là của vợ chồng bà đã chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà H từ năm 1992, phần đất diện tích 02 công tằm nhỏ với giá 06 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng 2 bên có làm giấy tay, có vợ chồng ông L, bà H ký tên, nhưng thời gian lâu quá nên giấy tay đã bị mối ăn mất không còn, vợ chồng bà đã giao đủ vàng, vợ chồng ông L, bà H đã giao đủ đất, vợ chồng bà canh tác đất từ năm 1992 đến năm 2009 thì cho lại con trai là Trần Văn B canh tác, sử dụng đến nay. Lúc giao đất không có đo đạc thực tế mà có chỉ ranh và cặm trụ đá để sử dụng. Sau khi sang đất khoảng 2 năm sau vợ chồng bà có nhiều lần qua gặp để yêu cầu vợ chồng ông L, bà H làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng vợ chồng ông L, bà H cho rằng giấy quyền sử dụng đất đang vay tiền ngân hàng nên không sang tên được rồi kéo dài đến nay.

Nay vợ chồng ông L, bà H khởi kiện yêu cầu ông K và ông B trả lại đất thì bà không đồng ý vì đất đã chuyển nhượng rồi, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim S (gọi tắt là bà S) trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Văn D, bà thông nhất với lời trình bày của ông D không có ý kiến nào khác, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu T3 (gọi tắt là bà T3) trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Văn N, bà thông nhất với lời trình bày của ông N, không có ý kiến nào khác, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Quách Thảo N2 là đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu: Yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Trần Văn K, ông Trần Văn B trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 1.783,9m² tại một phần thửa 261. Buộc ông Phan Văn D và con là Phan Văn N trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.905,9m² tại một phần thửa 261, cả hai phần đất đều tọa lạc tại ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì thêm.

Ông Nguyễn Văn K1 là đại diện ủy quyền của ông Trần Văn K, Trần Văn B, ông Phan Văn D và ông Phan Văn N yêu cầu: Ông K và ông B không đồng ý trả lại phần đất diện tích là 1.783,9m² tại một phần thửa 261 theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, bà H. Ông K có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn K và vợ chồng ông L và bà H theo diện tích đo đạc thực tế.

Ông N và ông D không đồng ý trả lại phần đất diện tích là 1.905,9m² tại một phần thửa 261 theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, bà H. Nay ông D yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án công nhận cho ông D quyền sở hữu đối với phần đất trên và làm thủ tục sang tên cho ông N theo quy định.

Tại bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các bị đơn về yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H đối với bị đơn Trần Văn K, Trần Văn B việc yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn K và Trần Văn B đối với nguyên đơn Lâm Văn L và Nguyễn Hồng H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn K và ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H.

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn K phần đất vị trí II diện tích 1.783,9m², loại đất BHK (CNm), tại một phần thửa 261 tờ bản đồ số 3, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000148 cấp ngày 25/11/1993 cho bà Nguyễn Hồng H. Kích thước các cạnh theo mảnh trích đo địa chính số 74/SHC ngày 17/10/2023.

Ông Trần Văn K được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H đối với bị đơn Phan Văn D và Phan Văn N về việc yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất.

Buộc Phan Văn D và Phan Văn N giao lại cho nguyên đơn ông Lâm Văn L và bà Nguyễn Hồng H phần đất tại vị trí I diện tích 1.905,9m², loại đất BHK (CNm), tại một phần thửa 261, tờ bản đồ số 3, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000148 ngày 25/11/1993 cho bà Nguyễn Hồng H. Kích thước các cạnh theo mảnh trích đo địa chính số 74/SHC ngày 17/10/2023.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn D đối với nguyên đơn ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Dành quyền khởi kiện cho bị đơn ông Phan Văn D đối với ông Nguyễn Ngọc M về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn D và ông Nguyễn Ngọc M theo quy định.

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

Ngày 04 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông K, ông B trả lại phần đất bao chiếm diện tích 1.783.9m² tọa lạc tại ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Ngày 09 tháng 5 năm 2024, bị đơn ông Phan Văn D, ông Phan Văn N có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Phía bị đơn ông K cho rằng có mua đất của nguyên đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, quá trình sử dụng đất nguyên đơn có nộp thuế đầy đủ với diện tích 3.957m² phù hợp với tổng diện tích mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, ông K trình bày có người làm chứng là ông Trần Văn P là em ruột của bị đơn và ông L3 thời điểm năm 1992 thì ông L3 mới chỉ 12 tuổi thì không thể chứng kiến việc ông K sử dụng đất từ năm 1992 đến nay, những người làm chứng này không khách quan. Đồng thời, lời khai của bà L1 đều xác định không sử dụng đất từ năm 1994 đến năm 1995 thì không thể có việc bị đơn sử dụng đất từ năm 1992 đến nay.

Đối với việc ông N và ông D sử dụng đất này là không có căn cứ, không chứng minh được việc nhận chuyển nhượng với nguyên đơn ông L, bà H nên yêu cầu buộc hai bị đơn ông N, ông D phải trả đất lại cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông K, ông B trình bày: Bị đơn ông K, ông B có giấy mua bán đất nhưng do lâu quá đã bị mối ăn nên không còn. Năm 1994 có yêu cầu ông L tách thửa nhưng không được. Việc mua bán và giao vàng không ai chứng kiến nhưng việc bị đơn ông K, ông B sử dụng đất từ năm 1992 thì có ông P và ông L3 chứng kiến.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, ông N cho rằng việc sử dụng đất của ông D, ông N không bị nguyên đơn ngăn cản nên yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông D, ông N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn, ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông K, ông B trả lại phần đất bao chiếm diện tích 1.783,9m² tọa lạc tại ấp B, thị trấn V, huyện L, tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông N1, bà S1 tặng cho ông L, bà H và ông L, bà H đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993.

Bị đơn ông K và ông B cho rằng phần đất này nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L, bà H năm 1992, khi chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng bị thất lạc, giá chuyển nhượng là 06 chỉ vàng 24K, diện tích 4 công đất. Khi giao đất nguyên đơn không đo đạc, cắm cọc ranh cho bị đơn, trên đất không có công trình gì của bị đơn. Thời điểm nhận chuyển nhượng không ai chứng kiến, bị đơn sử dụng đất từ năm 1992 có ông Trần Văn P, ông Trần Vũ L3 ở gần chứng kiến. Tuy nhiên, xét thấy tại phiên tòa bị đơn thừa nhận ông Trần Văn P là anh, em ruột của ông Trần Văn K, đối với ông L3 sinh năm 1980 thì thời điểm năm 1992 khi bị đơn sử dụng đất ông L3 chỉ mới 12 tuổi. Do vậy, chứng cứ này không khách quan, việc ông K và ông B cho rằng sử dụng đất từ năm 1992 là chưa đủ căn cứ. Mặt khác, xét lời khai của bà Lâm Thị L1 cho rằng bà sử dụng đất từ năm 1994 đến năm 1995 thì không sử dụng nữa. Như vậy, có cơ sở xác định bà L1 không sử dụng đất từ năm 1995, trước đó năm 1993 thì nguyên đơn bà H đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và đóng thuế theo quy định. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông K, ông B sử dụng phần đất tranh chấp trên 30 năm để công nhận quyền sử dụng đất cho ông K, ông B là không có căn cứ, do vậy cần buộc ông K, ông B trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn.

[3]. Đối với phần đất tranh chấp giữa ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H và ông Phan Văn D, ông Phan Văn N.

Ông D và ông N cho rằng phần đất này ông D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc B1 và ông Nguyễn Ngọc M vào năm 2003. Theo lời trình bày của ông M thể hiện ông M thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông D tại thửa 262 của ông Nguyễn Ngọc B1, cùng thời điểm này ông M có chuyển nhượng thêm cho ông D một phần đất có diện tích 1.905.9m² thuộc một phần thửa 261 đứng tên ông L và bà H, do ông M nhận chuyển nhượng của bà Lâm Thị H1 vào năm 1997. Tuy nhiên, bà H1 không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho ông M, mặt khác, bà H1 không phải là chủ sử dụng phần đất này vì năm 1993 ông L, bà H đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thửa 261.

Do đó, yêu cầu phản tố của ông Phan Văn N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D và ông M là không có căn cứ để chấp nhận, nên cấp sơ thẩm buộc ông Phan Văn N và ông Phan Văn D có trách nhiệm trả lại phần đất này cho vợ chồng ông L, bà H. Dành quyền khởi kiện cho ông Phan Văn D đối với ông Nguyễn Ngọc M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này theo quy định là có căn cứ.

Từ những căn cứ trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn N và ông Phan Văn D. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do sửa án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Lâm Văn L và bà Nguyễn Hồng H được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Trần Văn B, ông Trần Văn K, ông Phan Văn N, ông Phan Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định mỗi người là 300.000đồng. Tuy nhiên, ông K, ông D là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Nguyên đơn ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006533 phiếu lập ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Mỹ.

[4.2]. Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Tổng chi phí do đặc thẩm định, định giá tài sản và trích lục hồ sơ là 13.268.000 đồng (mười ba triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn đồng) các bị đơn ông Trần Văn B, ông Trần Văn K, ông Phan Văn N, ông Phan Văn D phải chịu. Do nguyên đơn ông Lâm Văn L và bà Nguyễn Hồng H đã nộp tạm ứng nên các bị đơn ông Trần Văn B, ông Trần Văn K, ông Phan Văn N, ông Phan Văn D có nghĩa vụ nộp số tiền 13.268.000 đồng (mười ba triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn đồng) tại Chi cục THADS thị xã L, tỉnh Hậu Giang để trả lại cho ông L và bà H.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 693, 695 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 26; Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn N và ông Phan Văn D. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các bị đơn về yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn K và Trần Văn B đối với nguyên đơn Lâm Văn L và Nguyễn Hồng H.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn D đối với nguyên đơn ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bị đơn ông Trần Văn K, ông Trần Văn B phải trả lại cho nguyên đơn ông Lâm Văn L và bà Nguyễn Hồng H phần đất vị trí II diện tích 1.783,9m², loại đất BHK (CNm), tại một phần thửa 261 tờ bản đồ số 3, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000148 cấp ngày 25/11/1993 cho bà Nguyễn Hồng H. Kích thước các cạnh theo mảnh trích đo địa chính số 74/SHC ngày 17/10/2023 của Công ty TNHH Đ.

Buộc bị đơn ông Phan Văn D và ông Phan Văn N giao trả lại cho nguyên đơn ông Lâm Văn L và bà Nguyễn Hồng H phần đất tại vị trí I diện tích 1.905,9m², loại đất BHK (CNm), tại một phần thửa 261, tờ bản đồ số 3, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000148 ngày 25/11/1993 cho bà Nguyễn Hồng H. Kích thước các cạnh theo mảnh trích đo địa chính số 74/SHC ngày 17/10/2023 của Công ty TNHH Đ.

4. Dành quyền khởi kiện cho bị đơn ông Phan Văn D đối với ông Nguyễn Ngọc M về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn D và ông Nguyễn Ngọc M theo quy định.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Văn B, ông Phan Văn N phải chịu mỗi người là 300.000đồng. Ông K, ông D là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Nguyên đơn ông Lâm Văn L, bà Nguyễn Hồng H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006533 phiếu lập ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Mỹ.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí do đặc thẩm định, định giá tài sản và trích lục hồ sơ là 13.268.000 đồng (Mười ba triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn đồng) các bị đơn ông Trần Văn B, ông Trần Văn K, ông Phan Văn N, ông Phan Văn D mỗi người phải chịu là 3.317.000 đồng. Do nguyên đơn ông Lâm Văn L và bà Nguyễn Hồng H đã nộp tạm ứng nên các bị đơn ông Trần Văn B, ông Trần Văn K, ông Phan Văn N, ông Phan Văn D có nghĩa vụ nộp mỗi người số tiền 3.317.000đồng (Ba triệu ba trăm mười bảy nghìn đồng) tại Chi cục THADS thị xã L, tỉnh Hậu Giang để trả lại cho ông L và bà H.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án, ngày 21 tháng 01 năm 2025.

Nơi nhận:

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

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

Trịnh Thị Bích Hạnh

