

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 77/2025/DS-PT

Ngày: 15 – 4 – 2025

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH QUỐC 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: Ông Dương Quốc Tuấn

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thọ

Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

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

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST, ngày 18 tháng 9 năm 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: 72/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phùng Thị Mỹ 1, sinh năm: 1958

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phùng Thị S, sinh năm: 1964. Có mặt

Cùng địa chỉ: ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Võ Hoàng T, sinh năm: 1953. Có mặt

Địa chỉ: ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Ông Vũ Trọng B, sinh năm: 1971. Có mặt

Địa chỉ: số B, khu vực Bình Pháo B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm: 1956. Vắng mặt

Địa chỉ: ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H.

Địa chỉ: số C, X, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn Ú, chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H. Vắng mặt

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Phùng Thị M 1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Ngọc D trình bày:

Trước đây bà Phùng Thị M 1 có một phần đất tọa lạc tại ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Khoảng năm 2018 bà 1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng T 1.000m², giá chuyển nhượng 5.000.000đồng/m², tổng giá trị chuyển nhượng là 500.000.000đồng, việc mua bán bằng giấy tay. Bà 1 phát hiện ông T đã úp bộ hết diện tích đất tại thửa 2266 trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà 1 nên bà 1 và ông T đi đo đạc lại dư ra nên ngày 20/01/2019 ông T đồng ý đưa thêm số tiền 20.000.000đồng, chiều ngang 10 mét, chiều dài 04 mét, tổng diện tích 40m² tới mé ruộng trị giá 20.000.000đồng, 40m² này nằm trong thửa 2266. Tổng diện tích hai lần chuyển nhượng là 1.040m², nhưng khi ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùm lên hết diện tích trong giấy của bà 1 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BY625514 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH02627 cấp ngày 22/12/2015, thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.096m² đất của bà 1 là vượt quá phần diện tích đất bà 1 đã chuyển nhượng lần đầu cho ông T, không có bán đất hai lần như bà 1 trình bày. Sau đó ông T tiến hành thẩm định đo đạc thực tế thì diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích là 1.117,7m², trừ lại phần đất bà 1 thừa nhận đã bán là 1.040m², thì phần đất dư ra và tăng lên 77,7m² so với thực tế. Nay yêu cầu tòa án giải quyết, buộc ông Võ Hoàng T và ông Vũ Trọng B có trách nhiệm trả lại cho bà 1 diện tích đất 77,7m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BY625514, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02627 cấp ngày 22/12/2015 thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 10 lại cho bà 1. Giữa hai bên không còn giấy tờ thỏa thuận nào khác. Bà 1 đồng ý với kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp của Công ty cổ phần T2.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Văn Tấn L trình bày:

Khoảng năm 2018, lần đầu ông T có nhận chuyển nhượng đất của bà 1 hết thửa đất 2266 có tổng diện tích 1.096m² với giá 548.000.000đồng. Ông T đã giao đủ số

tiền này cho bà 1 và đã làm thủ tục tách giấy sang tên quyền sử dụng đất hết thửa và đã nhận đất sử dụng ổn định đến nay. Sau đó đến lần thứ hai ông tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm phần đất phía sau, nối tiếp thửa 2266 của bà 1 chiều ngang 10 mét, chiều dài 04 mét, tổng diện tích là 40m², giá 20.000.000đồng, hai bên có viết giấy tay, phần đất này nối tiếp thửa 2266 và giáp nương, nằm trong thửa đất khác nên bà 1 kêu bán thêm cho ông, tổng diện tích hai lần mua đất là 1.136m². Nay bà 1 yêu cầu trả đất thì ông T không đồng ý. Thống nhất kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp của công ty cổ phần T2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Trọng B trình bày:

Vào ngày 26/10/2022 ông B nhận chuyển nhượng đất của ông T tại thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang diện tích 1.096m² với giá 1.600.000.000đồng. Sau đó ông nhận chuyển nhượng thêm của ông Thành phần đất diện tích 40m². Tổng diện tích hai lần chuyển nhượng là 1.136m², ông đã giao đủ tiền cho ông T và đã nhận đất canh tác từ khi mua đến nay. Ngày 11/11/2022 đã chỉnh ý sang tên cho ông B. Bà 1 yêu cầu ông trả đất là không có căn cứ, đề nghị toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà 1. Ông cũng không yêu cầu độc lập và nộp tiền tạm ứng án phí theo hướng dẫn của toà án về việc yêu cầu được ổn định phần đất tranh chấp này vì thực tế ông đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và là người thứ ba chuyển nhượng ngay tình, đã trả đủ tiền cho diện tích đất 1.136m² và đã nhận đất sử dụng ổn định đến nay. Nay ông yêu cầu Toà án không trả hồ sơ về hoà giải lại ở cơ sở để tránh kéo dài thời gian giải quyết vụ án do chỉ có một đối tượng là đất đang tranh chấp. Yêu cầu đưa ra xét xử sớm vụ án để ông còn chuyển nhượng đất cho người khác. Phần đất này hiện không có cầm cố, thế chấp, cho thuê,...cho cá nhân, tổ chức nào. Thống nhất kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp của công ty cổ phần T2.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Á trình bày: Bà Á thống nhất với lời trình bày của ông T, không ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Ú trình bày: Giữ nguyên ý kiến của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H về việc trả lời về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự. Về nội dung tranh chấp giữa các đương sự đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST, ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị M 1 về việc yêu cầu Võ Hoàng T và Vũ Trọng B trả lại phần đất diện tích 77,7m², đất tọa lạc tại ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

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

Ngày 30/9/2024 nguyên đơn Phùng Thị M 1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Võ Hoàng T trả 56m² đất cho bà. Đến ngày 01/10/2024 bà Á kháng cáo bổ sung, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Võ Hoàng T và ông Vũ Trọng B trả cho bà 21,7m² đất theo Mạnh trích đo địa chính số 566-2023.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu buộc ông Võ Hoàng T và ông Vũ Trọng B trả cho bà Phùng Thị M 1 phần đất có diện tích 21,7m², giữ nguyên yêu cầu kháng cáo buộc ông Võ Hoàng T trả cho bà 1 phần đất có diện tích 56m².

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung: bà 1 có đơn kháng cáo ngày 30/9/2014 yêu cầu bị đơn trả 56m² đất. Ngày 01/10/2014 kháng cáo bổ sung yêu cầu ông Võ Hoàng T và ông Vũ Trọng B trả diện tích đất 21,7m². Tại phiên tòa hôm nay bà S rút yêu cầu đòi 21,7m² nên đề nghị đình chỉ yêu cầu này. Đối với yêu cầu đòi 56m² xét thấy, nguyên đơn cho rằng có chuyển nhượng lần đầu cho ông T 1.000m², lần hai chuyển nhượng 40m² nhưng bị đơn úp bộ toàn bộ 1.096m² nên yêu cầu trả 56m². Nguyên đơn cho rằng có làm giấy tay và bị đơn giữ, tuy nhiên bị đơn không thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng 1000m² và không thừa nhận có giấy tay này. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn chỉnh lý sang tên và sau đó cấp đổi lại giấy mới. Căn cứ công văn số 2323/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 21/8/2024 của Sở T cho biết việc chỉnh lý và cấp đổi giấy mới cho ông Võ Hoàng T là đúng quy định. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng thì thể hiện bà 1 chuyển nhượng 1.096m², có chữ ký của bà 1, bà 1 không thừa nhận chữ ký nhưng không yêu cầu giám định chữ ký. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của mình nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Phùng Thị M 1 có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phùng Thị S rút một phần yêu cầu kháng cáo đòi phần đất tranh chấp có diện tích 21,7m². Xét thấy, việc rút một phần kháng cáo của đương sự là tự nguyện nên được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 56m² của nguyên đơn Phùng Thị Mỹ 1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Phùng Thị M 1, bà 1 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/12/2015 với tích là 1.096m², thửa 2266, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Đến năm 2018 bà Á chuyển nhượng cho ông Võ Hoàng T. Ông T sử dụng đất đến năm 2022 thì ông T chuyển nhượng cho ông Vũ Trọng B. Hiện phần đất tranh chấp đang do ông B quản lý, sử dụng.

Bà Á cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông T tổng diện tích là 1.040m², trong đó năm 2018 chuyển nhượng diện tích 1.000m², năm 2019 chuyển nhượng thêm 40m² nhưng khi ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý sang tên hết diện tích 1.096m² tại thửa 2266, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02627 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/12/2015. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Hoàng T thì có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Thị Mỹ Á1 và ông Võ Hoàng T, nội dung thể hiện chuyển nhượng thửa đất 2266, diện tích 1.096m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02627, có chữ ký của bà 1, ông T và được Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện C chứng thực ngày 01/11/2018. Bà 1 cho rằng chỉ chuyển nhượng diện tích 1.040m² nhưng không được ông T thừa nhận, ngoài lời trình bày thì bà Á không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà 1 cho rằng chữ ký trong hợp đồng không phải do bà 1 ký nhưng lại không có yêu cầu giám định chữ ký nên không có cơ sở để xem xét. Mặt khác, căn cứ Công văn số 2323/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 21/8/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cho biết trình tự, thủ tục cấp đổi đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS04919 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H (ủy quyền Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh H) ký ngày 28/6/2022 cấp cho ông Võ Hoàng T, thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 10, diện tích 1096m², loại đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ tại ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Về thành phần hồ sơ thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 24/2024/TT-BTNMT ngày 19/5/2024 của Bộ trưởng Bộ T3. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà 1 là có cơ sở.

Từ những nhận định nêu trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn án phí theo quy định.

[5] Về chi phí tố tụng: Tiền đo đạc, thẩm định, định giá, trích lục hồ sơ số tiền 6.800.000 đồng nguyên đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp xong.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27, 45 và 236 của Luật đất đai 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ một phần kháng cáo của bà Phùng Thị M 1 đối với yêu cầu buộc ông Võ Hoàng T và ông Vũ Trọng B trả phần đất có diện tích 21,7m².

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phùng Thị M 1 đối với yêu cầu buộc ông Võ Hoàng T trả phần đất có diện tích 56m².

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST, ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị M 1 về việc yêu cầu ông Võ Hoàng T và ông Vũ Trọng B trả lại phần đất diện tích 77,7m², đất tọa lạc tại ấp Đ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bà Phùng Thị M 1 được miễn án phí.

3. Về chi phí tố tụng (thẩm định, đo đạc, định giá, trích lục hồ sơ): tổng số tiền là 6.800.000 đồng. Bà Phùng Thị M 1 phải chịu 6.800.000 đồng. Bà 1 đã nộp xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 15/4/2025.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

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

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Dương Quốc Tuấn