

Bản án số: 107/2024/DS-PT  
Ngày: 25/4/2024  
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất, hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”

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

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Lưu Hữu Giàu.

**Các Thẩm phán:** Bà Ngô Ngọc Phi;  
Ông Nguyễn Hoàng Thám.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Mộng Cầm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 101/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 124/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2024, giữa:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Bà Nguyễn Thị Thúy E, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số A tổ I, ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Nguyễn Thanh T, là Luật sư của Văn phòng L1, thuộc đoàn Luật sư tỉnh A.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1944; nơi cư trú: Ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang là đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 15/6/2022).

1.2. Ông Lê Văn B, sinh năm 1951;

1.3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1956;

Cùng cư trú: Ấp B, xã M, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.4. Cháu Lê Thúy N, sinh ngày 22/9/2006;

1.5. Cháu Lê Nhật H2, sinh ngày 14/4/2012.

Cháu N và cháu H2 do chị Nguyễn Thị Thúy E là mẹ ruột, làm đại diện; nơi cư trú: Số A tổ I, ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962;

2.2. Bà Cao Thị Á, sinh năm 1959;

Nơi cư trú: Ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Lê Hoàng M1, sinh năm 1965; nơi cư trú: Ấp N, xã B, huyện T, tỉnh An Giang là đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 09/8/2022).

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1950;

3.2. Bà Huỳnh Bạch L, sinh năm 1960;

3.3. Ông Nguyễn Huỳnh A, sinh năm 1996;

Cùng cư trú: Ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

3.4. Ông Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1938: nơi cư trú: Ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang

3.5. Bà Nguyễn Thị Thúy E, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số A tổ I, ấp M, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang;

3.6. Văn phòng C1; địa chỉ: Khóm Đ, thị trấn N, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Vĩnh K - Trưởng văn phòng công chứng.

3.7. Ông Trần Văn H3, sinh năm 1985; nơi cư trú: Ấp V, T, huyện V, Thành phố Cần Thơ.

3.8. Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1986; nơi cư trú: Ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa có mặt bà Nguyễn Kim H, ông Nguyễn Thanh T, bà Cao Thị Á, ông Lê Hoàng M1; vắng mặt các đương sự còn lại.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo nội dung án sơ thẩm:**

- Theo đơn khởi kiện, đơn xác định yêu cầu khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Kim H trình bày:

Vào ngày 03/10/2012 bà T3 và ông Lê Quốc N1 (chết ngày 15/5/2013) có nhận chuyển nhượng từ hộ bà Huỳnh Bạch Lê p đất diện tích 478m<sup>2</sup> thửa số 1207, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03131/cH do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2001 cho bà Huỳnh Bạch L đứng tên, tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang. Có làm hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng Thoại S, chứng nhận. Nhưng sau đó làm thủ tục đo đạc sang tên thì ông Nguyễn Văn M2, bà Cao Thị Á ngăn cản không ký tên biên bản giáp ranh vì ông M2, bà Á cho rằng trước đây hộ bà Huỳnh Bạch L và chồng là ông Nguyễn Thanh T1 đã thống nhất trả phần đất này cho ông M2, bà Á nên yêu cầu Thúy E phải trả phần đất 29,3m<sup>2</sup> (đo thực tế 26,1m<sup>2</sup>).

Nay yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thúy E, ông Lê Quốc N1 với ông Nguyễn Thanh T1, bà Huỳnh Bạch Lê .

Yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Cao Thị Á phải có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào bằng lưới B40, trụ đá trên đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích 26,1m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích 478m<sup>2</sup> thửa số 1207, tờ bản đồ số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03131/cH do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2001 do bà Huỳnh Bạch L đứng tên, tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

- Theo đơn phản tố, đơn xác định yêu cầu phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện bị đơn ông Lê Hoàng M1 trình bày:

Nguồn gốc đất trước đây là của ông Lý Văn Á khai mở trước năm 1945 đến năm 1968 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ, sau cùng đến năm 1986 thì chuyển nhượng lại cho Nguyễn Văn M diện tích là 2.000m<sup>2</sup> (02 công đất có giấy tờ mua bán và có chứng thực của chính quyền địa phương). Sau khi mua đất ông, bà nhờ ông Nguyễn Văn B1 (là cha ruột ông M) trông coi đất nhưng sau đó ông B1 không trả nên ông, bà đã đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B1 phải trả cho ông bà 2.000m<sup>2</sup> đất. Trong thời gian nhờ cha ông trông nhà thì có 04 hộ

Nguyễn Thành H4, Tống Văn S1, Trần Phước H5, Đặng Văn H6 cũng cất nhà và ở trên phần đất này nên khi đo đạc ông bà có tách phần 04 hộ này ra chỉ mới yêu cầu ông Nguyễn Văn B1 trả phần đất đã chiếm của ông bà là 1.383m<sup>2</sup>, còn phần đất mà 04 hộ ở trên đất ông bà chưa khởi kiện đòi lại.

Tại Bản án phúc thẩm số: 279/2011/DSPT ngày 16/9/2011 đã công nhận diện tích đất là 1.383m<sup>2</sup> đất cho ông Nguyễn Văn M và bà Cao Thị Ánh .1

Sau đó ông M, bà Á tiếp tục khởi kiện các hộ ở nhờ trên đất yêu cầu hộ ông Nguyễn Thành H4, bà Nguyễn Thị Ngọc N2 cùng các con phải trả diện tích 71m<sup>2</sup>, ông Tống Văn S1 và bà Trần Thị Bạch T4 cùng các con phải trả diện tích 53,82m<sup>2</sup>, hộ ông Trần Phước H5 và bà Lương Thị T5 cùng các con phải trả diện tích 64,8m<sup>2</sup>.

Tại Bản án phúc thẩm số: 42/2020/DSPT ngày 05/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. Buộc hộ ông Nguyễn Thành H4, hộ ông Tống Văn S1, hộ ông Trần Phước H5 phải trả cho ông M, bà Á tổng cộng 189,62m<sup>2</sup>.

Số đất còn lại thì ông M, bà Á vẫn quản lý sử dụng, năm 2000 ông Nguyễn Thanh T1 là chồng bà Huỳnh Bạch L có hỏi mượn phần đất 55m<sup>2</sup> giáp ranh với đất ông T1 để làm đường nước và ông T1 đã kê khai đăng ký luôn phần đất mượn. Ngày 02/10/2012 ông T1 làm giấy tự thỏa thuận trả lại diện tích đã mượn cho ông M, bà Á lúc trước mượn là 55m<sup>2</sup> nhưng do làm lộ giới nên khi đo diện tích thực chỉ còn 29,3m<sup>2</sup> (hiện nay đo thực tế là 26.1m<sup>2</sup>), trong giấy này tự thuận trả có Nguyễn Thanh T1, Lê Quốc N1 (chồng Thúy E) và Nguyễn Văn M ký tên. Ngày 03/10/2012 ông T1 và bà Bạch Lê c sang nhượng phần đất này cho ông Lê Quốc N1 và Nguyễn Thị Thúy E. Đến ngày 12/12/2012 tiếp tục làm tự thỏa thuận có xã ký xác nhận. Trong tờ tự thuận giao đất và giáp ranh có ông Nguyễn Thanh T1 là chồng bà Huỳnh Bạch L, ông Nguyễn Ngọc Á là cha của Thúy E và Cao Thị Á ký tên. Từ khi làm giấy tự thuận trả thì ông M, bà Á đã sử dụng ổn định đến bây giờ có trụ đá cắm ranh rõ ràng. Phần đất mà ông T1, bà Bạch Lê t có vẽ hình thể đất, diện tích đất và giáp ranh chủ đất (tờ tự thuận ngày 12/12/2012, hiện nay đo đạc thực tế là 26.1m<sup>2</sup>).

Đến năm 2016 thì bà Nguyễn Thị Thúy E xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông T1, bà Lê n phát sinh tranh chấp vì ông N1 là chồng bà Thúy E chết, bà Thúy E nói phần đất mà thỏa thuận trả cho

ông **M**, bà **A** là của bà **Thúy E**, vì vậy nên bà **A** và ông **M** không ký giáp ranh cho bà **Thúy E** làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì bị đơn không đồng ý vì đất này là của bị đơn, trước đây ông **T1**, bà **L** đã mượn sử dụng và kê khai luôn mà không thông báo cho ông **M**, bà **A** biết, nhưng sau đó ông **T1** đã làm giấy thỏa thuận trả lại diện tích đo thực tế 26.1m<sup>2</sup> cho ông **M**, bà **A** từ đó đến nay ông, bà đã sử dụng có mốc ranh trụ đá cụ thể, chỉ là chưa tách thửa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thôi.

Nay ông **M**, bà **A** có yêu cầu phản tố, yêu cầu tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trả 29,3m<sup>2</sup> hiện nay đo đạc thực tế là 26,1m<sup>2</sup>. Yêu cầu ông **Nguyễn Thanh T1**, bà **Huỳnh Bạch L**, chị **Nguyễn Thị Thúy E**, ông **Nguyễn Ngọc A**, ông **Lê Văn B**, bà **Nguyễn Thị H1**, **Lê Thúy N**, **Lê Nhật H2** tách thửa 217 tờ bản đồ số 04 diện tích 29,3m<sup>2</sup> (đo thực tế 26.1m<sup>2</sup>) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03131/cH do **UBND huyện T** cấp ngày 18/01/2001 cho bà **Huỳnh Bạch L** đứng tên, tách phần này trả cho ông **M** bà **A** để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Theo bản tự khai, lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Thanh T1** trình bày:

Về nguồn gốc đất gia đình ông đứng tên là do nhận chuyển nhượng của chú **Lê Văn H7** diện tích 478m<sup>2</sup> đến ngày 18/01/2001 Ủy ban nhân dân huyện **T** cấp cho vợ chồng ông **Q** sử dụng đất số 033031 QSDĐ/Ch, số thửa 1207, tờ bản đồ số 04 cấp ngày 18/01/2001 cho Hộ bà **Huỳnh Bạch L** vợ ông **T1** đứng tên, vì thời điểm đó chỉ cần 01 người đứng tên trên giấy.

Ngày 03/10/2012, ông **T1** và vợ là bà **Bạch Lê I** hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng **Nguyễn Thị Thúy E** và anh **Lê Quốc N1** diện tích 478m<sup>2</sup> giá 230.000.000đ và đã nhận đủ tiền.

Đối với các tờ thỏa thuận ngày 02/10/2012 và ngày 12/12/2012 ông cùng **Lê Quốc N1** và **Nguyễn Văn M** đã thỏa thuận mốc ranh cụ thể chiều dài cặp lộ kênh đất 13m7 là giáp ranh với chú **Hai M3**, chiều vô góc nhà sau 11m4, chiều dài giáp ranh với chú **M3** tới cọc giữa là 14m2, từ cọc giữa mặt lộ **L**, **Rạch G** 25m, chiều ngang đầu mặt lộ 7m1 đầu sau 7m2. Do chưa đo đạc được và bà **A**, ông **M3** chưa chịu nên đến ngày 12/12/2012 tiếp tục thỏa thuận xác định mốc

ranh và ông là người viết tờ tự thuận có vẽ thể hiện mốc ranh cụ thể phần đất có liên quan đến tranh chấp hiện nay là sẽ tách cho bà **A**, ông **M3**, phần đất này diện tích cụ thể lúc chưa có đo đạc nên chưa ghi diện tích cụ thể mà chỉ vẽ sơ đồ minh họa mốc ranh (nay thực tế là 26,1m<sup>2</sup>).

Hiện nay bà **Thúy E** có yêu cầu khởi kiện yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **T1**, vợ **Huỳnh Bạch L** với vợ chồng **Nguyễn Thị Thúy E** và anh **Lê Quốc N1**, việc chuyển nhượng hợp pháp do đó thống nhất đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng này vì ông và bà **L** đã giao đất và nhận đủ tiền 230.000.000đ.

Việc bà **A**, ông **M3** có yêu cầu phản tố yêu cầu ông **Nguyễn Thanh T1**, vợ **Huỳnh Bạch L**, **Nguyễn Thị Thúy E** và hàng thừa kế phải tách phần diện tích đã thỏa thuận trước đây (Hiện nay là khoảng 29,3m<sup>2</sup> đo thực tế 26,1m<sup>2</sup>) cho ông **M3**, bà **A**. Trước đây để dễ dàng trong việc chuyển nhượng cho **Thúy E** và **N1** nên ông **T1** thay mặt gia đình cùng các bên có thỏa thuận tách phần đất này cho ông **M3**, bà **A** nhưng do thời điểm đó phía bà **A** chưa chịu ký tên nên chưa tách được. Việc làm hợp đồng chuyển nhượng trọn thửa đất là để cho dễ dàng trong công chứng, khi nào đo đạc cụ thể sẽ tách cho ông **M3**, bà **A** phần đất thỏa thuận trả 26,1m<sup>2</sup>. Hiện nay đất ông **T1** đã bán, ông vẫn đồng ý tách cho bà **A**, ông **M3** nếu bà **Thúy E** cũng đồng ý.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 101/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang tuyên xử:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thúy E**, ông **Lê Văn B**, bà **Nguyễn Thị H1**, cháu **Lê Thúy N**, cháu **Lê Nhật H2** (cháu **H2**, cháu **N** do chi Thúy Em đại diện).

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/10/2012 giữa bà **Nguyễn Thị Thúy E**, **Lê Quốc N1** với ông **Nguyễn Thanh T1**, bà **Huỳnh Bạch L** đối với diện tích 406,7m<sup>2</sup> tại các điểm 67, 69, 70, 71, 72, A, 22 theo bản đồ vẽ ngày 12/12/2023 thửa số 1207, tờ bản số số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03131/cH do **UBND huyện T** cấp ngày 18/01/2001 cho bà **Huỳnh Bạch L** đứng tên, tọa lạc **ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang**.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/10/2012 giữa bà Nguyễn Thị Thúy E, Lê Quốc N1 với ông Nguyễn Thanh T1, bà Huỳnh Bạch L đối với diện tích 26,1m<sup>2</sup>.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn M, bà Cao Thị Á phải có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào bằng lưới B40, trụ đá trên đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích 26,1m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích 478m<sup>2</sup> thửa số 1207, tờ bản số số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03131/CH do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2001 cho bà Huỳnh Bạch L đứng tên, tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M và bà Cao Thị Ánh t1 vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 26,1m<sup>2</sup>. Ông Nguyễn Văn M và bà Cao Thị Á được quyền sử dụng, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 26,1m<sup>2</sup> theo các điểm 67, 22, A, 66 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/8/2023 và ngày 12/12/2023 của công ty TNHH Đ1.

Các đương sự cùng có nghĩa vụ phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Theo đơn kháng cáo đề ngày 22/01/2024 của bà Nguyễn Thị Thúy E. Kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

- Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Cao Thị Á phải tháo dỡ hàng rào bằng lưới B40 và trụ đá trên phần đất của nguyên đơn;

- Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Cao Thị Á phải trao trả cho nguyên đơn phần diện tích 29m<sup>2</sup> nằm trong phần đất có diện tích 478m<sup>2</sup> loại đất thổ cư, thửa số 1207, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03131/CH do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2001, địa chỉ thửa đất: ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm không có ý kiến khác.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Thúy E phát biểu ý kiến cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/10/2012 giữa vợ chồng bà Thúy E, ông N1 với vợ chồng ông T1, bà L được thực hiện đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Thúy E.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy E; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy E trong hạn luật định, có tạm nộp án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Theo hồ sơ thể hiện: Diện tích đất 478m<sup>2</sup> thửa số 1207, tờ bản số số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03131/cH do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2001 cho bà Huỳnh Bạch L đứng tên, tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang; Ngày 03/10/2012 giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh T1, bà Huỳnh Bạch L với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thúy E, ông Lê Quốc N1 có lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với giá là 230.000.000 đồng (theo Giấy CNQSD đất số 03131/cH do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2001 cho bà Huỳnh Bạch L), hợp đồng được công chứng của Văn phòng C2; Năm 2016 hai bên tiến hành đo đạc để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Văn M, bà Cao Thị Á nên đến nay vẫn chưa sang tên quyền sử dụng đất (diện tích đất vẫn do bà Huỳnh Bạch L đứng tên). Nay nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Thanh T1, bà Huỳnh Bạch Lê p1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 03/10/2012, đồng thời yêu cầu ông M, bà Á trả lại diện tích đất 26,1m<sup>2</sup> theo biên bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/12/2023 của công ty TNHH Đ1.



Xét thấy trước khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (giữa ông Nguyễn Thanh T1, bà Huỳnh Bạch L với vợ chồng bà Nguyễn Thị Thúy E, ông Lê Quốc N1) 01 ngày tức là vào ngày 02/10/2012 ông Nguyễn Thanh T1 làm tờ tự thuận mốc ranh có ông Lê Quốc N1 (chồng Thúy E) và ông Nguyễn Văn M có 03 bên ký tên, cụ thể: Chiều dài cặp lộ kênh đất 13m7 là giáp ranh với chủ Hai M3, chiều vô góc nhà sau 11m4, chiều dài giáp ranh với chủ M3 tới cọc giữa là 14m2, từ cọc giữa mặt lộ L, Rach G 25m, chiều ngang đầu mặt lộ 7m1 đầu sau 7m2, để trả lại diện tích đất đã mượn cho ông Nguyễn Văn M, bà Cao Thị Á (diện tích khoảng 55m<sup>2</sup>) nhưng do làm lộ giới nên khi đo diện tích thực tế hiện nay là 26,1m<sup>2</sup>, thể hiện tại các điểm 67, 22, A, 66 theo biên bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/12/2023 của công ty TNHH Đ1. Nhưng tờ tự thuận ngày 02/10/2012 không có chính quyền địa phương xác nhận nên đến ngày 12/12/2012 ông T1 lập lại tờ tự thuận giao đất với nội dung như ngày 02/10/2012, trong tờ tự thuận này có vẽ hình thể đất trả cho ông M, bà Á và 03 người ký tên là ông Nguyễn Thanh T1 (chồng bà Huỳnh Bạch L), ông Nguyễn Ngọc Á (cha ruột bà Thúy E) và bà Cao Thị Á và được UBND xã Đ, huyện T ký xác nhận. Diện tích đất giao trả có trụ ranh và ông M, bà Á đã sử dụng từ đó đến nay.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2022, ông T1 xác định trước đây để dễ dàng trong việc chuyển nhượng cho bà Thúy E và ông N1 nên ông T1 thay mặt gia đình cùng các bên có thỏa thuận, có sự chứng kiến, đồng ý ký tên giữa ông M, ông N1, ông T1 thống nhất phần đất giáp ranh (có mô tả bằng hình vẽ) sẽ giao lại cho ông M khi hai bên làm thủ tục sang nhượng, nhưng do thời điểm đó phía bà Á chưa ký tên nên chưa tách được. Việc làm hợp đồng chuyển nhượng trọn thửa đất là để cho dễ dàng trong công chứng, khi nào đo đạc cụ thể sẽ tách cho ông M, bà Á phần đất thỏa thuận trả 26,1m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế).

Theo biên bản phiên tòa ngày 16/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang, thể hiện phía nguyên đơn biết và công nhận các bên có sự thỏa thuận ngày 02/10/2012 và ngày 12/12/2012 là tách diện tích đất tranh chấp cho bà Á, ông M, nhưng phía bị đơn không hợp tác nên nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, buộc bị đơn phải tháo hàng rào lưới B40 trả lại diện tích đất 26,1m<sup>2</sup>. Tuy nhiên theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn thì trên diện tích đất tranh chấp là đất trống, không có hàng rào lưới B40 hay vật kiến trúc trên đất.

Qua tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy diện tích đất tranh chấp 26,1m<sup>2</sup> phía bị đơn đã sử dụng từ khi lập tờ thỏa thuận ngày 02/10/2012 đến nay, có trụ ranh đất. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà L và ông N1, bà Thúy E chưa thực hiện xong (chưa sang tên quyền sử dụng đất), diện tích đất vẫn do bà Huỳnh Bạch L đứng tên quyền sử dụng. Do đó nguyên đơn khởi kiện ông T1, bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có diện tích 26,1m<sup>2</sup> tranh chấp với ông M, bà Á. Cho thấy diện tích đất 26,1m<sup>2</sup> chưa thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông M, bà Á trả 26,1m<sup>2</sup> là không đúng và không có cơ sở.

Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án ông T1 (chồng bà L) thống nhất tờ thỏa thuận (có vẽ hình thể khu đất), thống nhất tách 26,1m<sup>2</sup> cho ông M, bà Á.

Từ những căn cứ trên nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ để xét xử là có cơ sở. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy E, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm, tại dòng 9,10 từ trên xuống, trang 11 của bản án ghi theo bản đo vẽ ngày 28/8/2023 là chưa đúng, cần sửa lại là theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/12/2023 của công ty TNHH Đ1.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Thúy E phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Phúc xử:**

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 101/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy E, ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị H1, cháu Lê Thúy N, cháu Lê Nhật H2 (cháu H2, cháu N do chi Thúy Em đại diện).

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/10/2012 giữa bà Nguyễn Thị Thúy E, Lê Quốc N1 với ông Nguyễn Thanh T1, bà Huỳnh Bạch L đối với diện tích 406,7m<sup>2</sup> tại các điểm 67, 69, 70, 71, 72, A, 22 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 12/12/2023 của công ty TNHH Đ1, thửa số 1207, tờ bản số số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03131/cH do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2001 cho bà Huỳnh Bạch L đứng tên, tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

Không chấp nhận yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/10/2012 giữa bà Nguyễn Thị Thúy E, Lê Quốc N1 với ông Nguyễn Thanh T1, bà Huỳnh Bạch L đối với diện tích 26,1m<sup>2</sup>

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn M, bà Cao Thị Á phải có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào bằng lưới B40, trụ đá trên đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích 26,1m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích 478m<sup>2</sup> thửa số 1207, tờ bản số số 04, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03131/cH do UBND huyện T cấp ngày 18/01/2001 cho bà Huỳnh Bạch L đứng tên, tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M và bà Cao Thị Ánh t1 vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 26,1m<sup>2</sup>. Ông Nguyễn Văn M và bà Cao Thị Á được quyền sử dụng, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 26,1m<sup>2</sup> theo các điểm 67, 22, A, 66 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/8/2023 và ngày 12/12/2023 của công ty TNHH Đ1.

Các đương sự cùng có nghĩa vụ phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu phản tố của ông M, bà Á được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá, đo đạc là 15.082.160 đồng; bà Á, ông M đã tạm ứng một phần chi phí là 10.800.000đ, do đó nguyên đơn Nguyễn Thị Thúy E, ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị H1, cháu Lê Thúy N, cháu Lê Nhật H2 (cháu H2, cháu N do chi Thúy Em đại diện), phải

hoàn trả lại cho ông M bà A là số tiền 10.800.000đ (Mười triệu tám trăm ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thúy E, ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị H1, cháu Lê Thúy N, cháu Lê Nhật H2 (cháu H2, cháu N do chi Thúy Em đại diện), phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009282 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn. Nguyễn Thị Thúy E, ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị H1, cháu Lê Thúy N, cháu Lê Nhật H2 (cháu H2, cháu N do chi Thúy Em đại diện) được nhận lại 1.200.000đ (Một triệu hai trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn M và bà Cao Thị A được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009386 ngày 08/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thị E phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013582 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn. (Bà Thúy E đã nộp đủ)

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

**Lưu Hữu Giàu**