

Bản án số: 171/2025/DS-PT
Ngày: 11/4/2025
V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Hoài Bình

Các Thẩm phán: 1. Bà Phan Thị Hồng Dung

2. Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: bà Trương Thị Minh Thư, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 620/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp Quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số /2025/QĐXXPT-DS ngày tháng năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn Ú, sinh năm 1957

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1969. Có mặt.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ – Có mặt.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 09/7/2024) – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1966 – Có mặt.

2. Ông Nguyễn Hoàng S1, sinh năm 1986 – Có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1956 – Có mặt.

4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977 – Có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – ông Lê Văn Ú trình bày: Khoảng năm 1996 ông nhận cổ một công đất ruộng tầm 03m của ông Nguyễn Văn T. Phần đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T1 khi vô tập đoàn có trang trải đất cho anh là ông Nguyễn Văn T2, ông T2 tặng cho quyền sử dụng đất lại cho con là ông T. Năm 1998 ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, ông T1 vẫn đồng ý làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/1998 đối với thửa 696, diện tích 1.148m², có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T. Do thời điểm đó điều kiện đi lại khó khăn nên ông chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Sau khi ông T2, ông T1 chết, ông mới biết bà Nguyễn Thị P (là con của ông T1) đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có thỏa thuận với bà P làm thủ tục chuyển tên phần đất đã chuyển nhượng thì bà P không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu bà P sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 696, diện tích 1.148m² cho ông.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị P trình bày: Năm 1986 khi nhà nước khuyến khích đưa đất vào tập đoàn sản xuất, cha của bà ông Nguyễn Văn T1 giao phần đất thửa 696, diện tích 1.148m² cho ông Nguyễn Văn T2 sử dụng. Năm 2002 khi nhà nước trả lại đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 696 cho hộ ông T1, hộ gia đình gồm các thành viên: cha của bà là ông T1, bà, chồng của bà là ông Nguyễn Văn S, con của bà là Nguyễn Hoàng S1 và Nguyễn Thị T3. Việc gia đình bà cho ông T2, ông Trảng mượn đất thì ông Ú biết. Do đó, ông Ú nhận chuyển nhượng đất từ ông T mà gia đình bà không hay biết làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên hộ. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/1998 giữa ông T1 với ông Ú, bà Nguyễn Thị Ngọc H; buộc ông Ú, bà H, ông T giao trả phần đất thửa 696, diện tích 1.148m² lại cho hộ gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày: Thống nhất ý kiến của ông Ú.
- Ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Hoàng S1 trình bày: Thống nhất ý kiến của bà P.
- Ông Nguyễn Văn T trình bày: Năm 1994 khi nhà nước cấp đất cho dân, ông Nguyễn Văn T1 (là chú của ông) thấy phần đất của ông T1 có dư nên tặng cho cha của ông là Nguyễn Văn T2 diện tích 1.148m², thửa 696 giáp liền kề với

diện tích 455m², thửa 697 của cha của ông. Toàn bộ diện tích hai thửa này cha của ông tặng cho ông, ông sử dụng canh tác được 02 năm thì cố đất lại cho ông Lê Văn Ú, đến thời hạn chuộc ông cố thêm 01 năm, sau đó đến năm 1998 ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho ông Ú. Việc chuyển nhượng này ông có nói cho ông T1 biết, ông T1 vẫn đồng ý và ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ú. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Ú. Hòa giải không thành cấp sơ thẩm đã xét xử và tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị P giao cho ông Lê Văn Ú quyền sử dụng đất diện tích 1.148m², thửa 696, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0193 ngày 12/11/2004 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Nguyễn Thị P. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 1510/TTKTTNMT ngày 25/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho ông Lê Văn Ú.

Ngoài ra bản án còn tuyên phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/10/2024 bà Nguyễn Thị P kháng cáo và ngày 31/10/2024 ông Nguyễn Hoàng S1 và ông Nguyễn Văn D kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Bị đơn và người có quyền lợi nghxia vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Hoạt động tố tụng của những người tiến hành tố tụng là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm giải quyết và quyết định là có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng có điều chỉnh cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là đúng quy định tại Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo, nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp do cụ T1 đứng tên giấy chứng nhận ngày 20/4/1995, diện tích 1.148m². Ngày 16/01/1998, cụ T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ú, việc chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T Ngày 27/3/2002, cụ T1 cấp đổi giấy chứng nhận; đến năm 2004, cụ T1 tặng cho bà P; ngày 12/11/2004, bà P được cấp giấy chứng nhận.

Ông T xác định, năm 1994 cụ T1 tặng cho ông T2 diện tích 1.148m² thuộc thửa 696, sau đó ông T2 tặng cho ông, ông canh tác 02 năm thì cầm cố cho ông Ú, đến năm 1998 chuyển nhượng cho ông Ú. Việc chuyển nhượng có nói cho cụ T1 biết, cụ T1 đồng ý và ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Ú.

Như vậy, có cơ sở để xác định, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ú có sự đồng ý của cụ T1 nên cụ T1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận, hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, đây là điều kiện để được công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Thực tế, ông Ú sử dụng đất liên tục từ năm 1996 đến khi phát sinh tranh chấp, nên đủ điều kiện để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 138 Luật Đất đai.

Đối với bà P, thời điểm cụ T1 tặng cho bà P, quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Ú, việc chuyển nhượng không thuộc trường hợp không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 30 Luật Đất đai năm 1993. Mặt khác, bà P được cấp giấy chứng nhận nhưng không biết hiện trạng thửa đất như thế nào, không trực tiếp sử dụng đất, không ngăn cản hoặc đòi lại quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại biên bản hòa giải ngày 29/7/2022 của Ủy ban nhân dân xã T, bà P trình bày là đất đã tặng cho ông T2, gia đình bà không liên quan, yêu cầu mời phía ông T là con ông T2, lời trình bày của bà P đồng nghĩa với việc bà biết thửa đất tranh chấp không thuộc quyền quản lý sử dụng của bà.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ú, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P là phù hợp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự và chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông S và ông S1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 688, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị P giao cho ông Lê Văn Ú quyền sử dụng đất diện tích 1.148m², thửa 696, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0193 ngày 12/11/2004 do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Nguyễn Thị P. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 1510/TTKTTNMT ngày 25/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho ông Lê Văn Ú.

- Chi phí đo đạc, định giá: Bị đơn nộp 5.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đóng tạm ứng 6.000.000 đồng nên bị đơn hoàn trả 5.000.000 đồng cho nguyên đơn; nguyên đơn được nhận lại 1.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà P nộp 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0006420 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phong Điền thành án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn văn S và ông Nguyễn Văn S2 mỗi người phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ và các biên lai

thu số 000657 ngày 24/10/2024 và hai biên lai thu số 006597 và số 006596 ngày 30/10/2024 của Chi cục thi hành án huyện Phong Điền. Các đương sự đã thực hiện xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực từ ngày tuyên án.

Các Quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Trong 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, 7a, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND H. Phong Điền;
- VKSND H. Phong Điền;
- THA H. Phong Điền;
- Lưu (HS - 2b).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Trương Hoài Bình