

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 166/2025/DS-PT

Ngày: 08/7/2025

V/v Tranh chấp về 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: Bà Đào Nữ Ngọc Lan.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Linh và ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Hà Phương My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:

Bà: Lương Thị Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 03 tháng 7 năm 2025 và ngày 08 tháng 7 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 435/2024/TLPT- DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số: 13/2024/QĐ-SCBSBA ngày 01/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10-An Giang) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Dương Văn P, sinh năm 1963; (vắng mặt).

1.2. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1969; (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp Đ, xã V, huyện C, tỉnh An Giang; (nay là xã V, tỉnh An Giang).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Phan Thị Đ và ông Dương Văn P là ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1987; cư trú: Số C, tổ A, ấp T, xã V, C, tỉnh An Giang, (nay là xã A, tỉnh An Giang), (văn bản ủy quyền ngày 18/6/2025), (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông: Lâm Hà M, sinh năm 1979; (có mặt)

2.2. Bà: Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1979; (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã V, huyện C, tỉnh An Giang; (nay là xã V, tỉnh An Giang).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông M và bà T: Bà Phan Thị V1 – Luật sư, Văn phòng L - Đoàn Luật sư tỉnh A; địa chỉ: Lô D KDC B, thành phố L, tỉnh An Giang; (nay là phường B, tỉnh An Giang; (có mặt).

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

Ngân hàng TMCP N2; địa chỉ: Số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn D và ông Hồ Minh T1 - Phó Trưởng phụ trách Phòng G thuộc V4, văn bản ủy quyền ngày 09/9/2024; địa chỉ: Số B, đường L, khóm H, thị trấn A, huyện C, An Giang; (nay là xã A, tỉnh An Giang); (vắng mặt).

4. *Người làm chứng:* Các ông (bà): Trần Văn H, Nguyễn Văn N, Đỗ Hoàng T2, Nguyễn Văn M1.

Người kháng cáo: Ông Lâm Hà M và bà Nguyễn Thị Thanh T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc đất trước đây là do ông P, bà Đ nhận chuyển nhượng của nhiều chủ đất, trong đó có phần diện tích 8.260m² là của vợ chồng ông Phan Hồng P1 và bà Nguyễn Thị D1 ở ấp Đ, xã V, huyện C. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) theo quy định. Tuy trên giấy chứng nhận được cấp cho ông P bà Đ thể hiện diện tích là 8.260m², nhưng diện tích sang nhượng thực tế là 9.080m² nên ông P1 và D1 có làm thêm Tờ sang nhượng giấy tay lập ngày 23/8/1998 để sang nhượng diện tích 9.080m² cho ông P. Như vậy, còn lại diện tích khoảng 820m² của ông P bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với tổng diện tích đất 17.764m², gồm 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1. Giấy số CH02467, thửa số 4, tờ bản đồ số 02 diện tích 8.260m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Dương Văn P và bà Phan Thị Đ ngày 05/10/2010, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp Đ, xã V, huyện C, An Giang (diện tích này dư khoảng 820m²).

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02471, thửa số 1247, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.032m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Dương Văn P và bà Phan Thị Đ ngày 05/10/2010, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp Đ, xã V, huyện C, An Giang;

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01611, thửa số 1248, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.472m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Dương Thông Q và bà Nguyễn Thị K Mảnh ngày 06/3/2012, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc ấp Đ, xã V, huyện C, An Giang;

Sau khi nhận chuyển nhượng 03 diện tích đất trên, vợ chồng ông Lâm Hà M và bà Nguyễn Thị Thanh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, trước khi chuyển nhượng thì ngày 06/7/2020 hai bên có lập tờ Biên nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, thỏa thuận phần đất mộ thì đo trừ lại số tiền, nằm trong diện tích khoảng 820m^2 nêu trên, giáp liền với diện tích đất 8.260m^2 đã được cấp cho bị đơn. Hiện nay ông M bà T đang quản lý sử dụng luôn phần đất này. Do diện tích đất khoảng 820m^2 là phần dư so với diện tích 17.764m^2 đã chuyển nhượng cho bị đơn và có thỏa thuận đo đạc nên sau khi chuyển nhượng đất, ông P bà Đ có đến gặp bị đơn để yêu cầu đo đạc, nhưng vợ chồng ông M bà T không đồng ý. Nguyên đơn có báo chính quyền địa phương, hai bên được mời hòa giải hai lần, nhưng không thành.

Nay nguyên đơn yêu cầu ông M bà T đo đạc lại toàn bộ diện tích đất theo thỏa thuận và bị đơn chỉ được sử dụng đúng theo diện tích đất đã chuyển nhượng, trả lại cho nguyên đơn diện tích khoảng 820m^2 nêu trên. Nếu sau khi đo đạc, xác định diện tích đất lớn hơn tổng diện tích 17.764m^2 mà ông M bà T đã nhận sang nhượng thì yêu cầu Tòa án xác định phần dư ra là của nguyên đơn. Nếu việc đo đạc xác định diện tích bị thiếu so với tổng diện tích chuyển nhượng thì nguyên đơn đồng ý bồi hoàn thêm giá trị tương đương với phần diện tích bị thiếu, bằng với giá tại thời điểm chuyển nhượng ngày 31/7/2020.

Bị đơn trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý đo đạc, do phần đất vợ chồng ông, bà mua theo diện tích trên giấy tờ, sang ngang theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích là 17.764m^2 . Tuy ngày 06/7/2020 hai bên có thỏa thuận đo đạc phần đất mộ trừ lại số tiền, nhưng đến ngày 31/7/2020 hai bên thỏa thuận không đo đạc nữa, vợ chồng ông, bà chỉ thực hiện theo thỏa thuận. Nếu diện tích đất bị thiếu thì ông, bà không đòi nguyên đơn trả giá trị, nếu diện tích dư thì vợ chồng bà vẫn tiếp tục sử dụng, không đồng ý trả lại cho nguyên đơn. Lý do là sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà đã có công cải tạo đất, phá hết các bờ đê và các đường nước không cần thiết để san lấp bờ kênh thành một thửa đất liền kề phục vụ cho việc trồng lúa. Các diện tích đất nêu trên, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Vợ chồng bà đang quản lý sử dụng ổn định từ khi nhận sang nhượng đến nay nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý trả lại diện tích đất khoảng 820m^2 .

Trên diện tích đất có 01 ngôi mộ của ông Phan Văn D2, ngoài ra không có vật kiến trúc gì. Vợ chồng bà chỉ canh tác lúa, cặp bờ kênh vợ chồng có trồng thêm vài cây chuối và vài cây dừa được khoảng hơn một năm.

Về ngôi mộ, vợ chồng ông, bà không có ý kiến, đồng ý giữ nguyên hiện trạng, chỉ yêu cầu được sử dụng ổn định phần diện tích đất đã được nhận chuyển nhượng là 17.764m².

Ngoài diện tích đất mua của nguyên đơn, ông, bà còn mua diện tích hơn 4.000m² của chủ khác. Hiện nay vợ chồng ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận diện tích 21.644m², bao gồm diện tích đất đã mua của nguyên đơn. Vợ chồng bà đang thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay tiền, nhưng không nhớ là Ngân hàng nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông M và bà T là khách vay vốn tại VCB A - Phòng giao dịch (Viết tắt là PGD) Tứ Giác L. Về việc tranh chấp liên quan các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS02467, CS01612, CS01611 cấp ngày 25/08/2020 và ngày 18/08/2020 thuộc tờ bản đồ số 02, thửa số 5226, 5227, 5231, 6121, 1247, 3038, 1248. Theo công văn số 230/CNCT ngày 03/03/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi huyện C, tỉnh An Giang thì các QSDĐ nêu trên đang thế chấp tại VCB A- PGD tứ Giác L. Tuy nhiên qua rà soát thì các tài sản nêu trên không còn đảm bảo cho bất cứ nghĩa vụ nào của ông M và bà T với V4 - P2 và đã được hoàn trả cho ông M và bà T từ tháng 01/2022.

* Các đương sự thống nhất với bản đồ hiện trạng lập ngày 16/01/2023 và Biên bản xem xét, thẩm định nêu trên. Riêng đối với kết quả định giá tài sản, bị đơn thống nhất, không ý kiến. Đại diện nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giá trị đất theo giá thực tế sang nhượng, đã được hai bên thỏa thuận tại biên nhận ngày 06/7/2020 với giá là 64.000.000đồng trên một công (1.000m²). Về chi phí tố tụng và án phí dân sự; yêu cầu giải quyết theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10-An Giang) đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn P và bà Phan Thị Đ.

Ông Dương Văn P và bà Phan Thị Đ được quyền sử dụng diện tích 480m² tại các điểm 38, 39, 24, 37, 41, 22, 21, 16, 15, 46 của Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 16/01/2023 của Văn phòng Đ - chi nhánh huyện C.

Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 16/01/2023 của Văn phòng Đ - chi nhánh huyện C là một bộ phận không thể tách rời bản án.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 340m².

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 04/10/2024 bị đơn ông Lâm Hà M và bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Kháng cáo toàn bộ bản án số 119/2024/DS - ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, yêu cầu xem xét lại toàn bộ thủ tục tố tụng và nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/3/2025:

- Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn: Ông M, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Bản án sơ thẩm công nhận diện tích đất 480m² cho nguyên đơn, ông, bà không đồng ý. Ông, bà nhận chuyển nhượng diện tích đất nằm trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông P, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 17.764m², ông, bà sử dụng đúng diện tích. Nếu công nhận đất cho ông P, bà Đ thì ông, bà không có đường nước dẫn vào ruộng để canh tác, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, ông, bà tự nguyện nộp tiền chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/6/2025:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn: Ông M, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông M, bà T cho rằng ông, bà đã chuyển nhượng diện tích đất thực tế 9.081m² thuộc tờ bản đồ số 02, các thửa 5226, 5227, 5231, 6121, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CX550807 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02467 do Sở T5 cấp ngày 25/8/2020 mang tên Lâm Hà M, Nguyễn Thị Thanh T cho bà Trần Thị Phước V2 vào ngày 01/3/2022 hai bên có làm giấy tờ viết tay gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2022; biên bản giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2022 và biên bản giao nhận đất ngày 01/3/2022. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng bà đã thuê lại đất của bà V2 để canh tác, việc thuê đất của bà V2 chỉ nói miệng, không lập thành văn bản.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/7/2025:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và bà Trần Thị Phước V2 là hoàn toàn đúng quy định.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Phan Thị V1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Lâm Hà M, bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Bị đơn ông M, bà T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn của Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh Phòng G thuộc V4 đến tháng 01/2022 không còn nghĩa vụ nào của bị đơn, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Mặt khác, người cần đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N3 – Chi nhánh C và Trần Thị Phước V2 nhưng cấp sơ thẩm không thực hiện là vi phạm tố tụng.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy tay sang nhượng diện tích đất 9.080m² ngày 23/8/1998 giữa ông Phan Hồng P1, bà Nguyễn Thị D1, con Phan Thanh T3 trong đó, diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8260m² diện tích chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 820m², văn phòng Đ đo đạc diện tích thực tế là 480m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở chưa mang tính thuyết phục, bởi lẽ:

Tờ sang nhượng viết tay ngày 23/8/1998 không ghi tứ cận, đất tọa lạc tại đâu, diện tích đất 820m² đo đạc thực tế diện tích đất 480m² phần dôi dư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chuyển nhượng là vi phạm điều cấm Luật đất đai 1993. Lời khai của ông Phan Thanh T3 cung cấp: Tờ sang nhượng viết tay ngày 23/8/1998 bao gồm diện tích đất 9080m² chuyển nhượng theo giấy tờ là diện tích đất 8260m² là diện tích thực tế hai bên đo bên ngoài kéo đến giữa kênh bao trùm với diện tích 9.080m², vì nương thủy lợi, Ba N1 và nương công cộng không phải đất của riêng ai nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu đất của ông P1 sử dụng hợp pháp thì ông P1 đã đăng ký kê khai việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc sau khi nhận chuyển nhượng ông P, bà Đ đã đăng ký kê khai bổ sung việc cấp giấy chứng nhận, vì sao trải qua hơn 20 năm trước khi chuyển nhượng cho bà T, ông M mà ông P, bà Đ lại không đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần chuyển nhượng nằm ngoài giấy đã vi phạm điều cấm Luật Đất Đai 1993 và Luật Đất đai 2003 nên vấn đề này đã vô hiệu, mà Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào vi phạm pháp luật điều cấm làm căn cứ xác định chủ quyền của nguyên đơn để buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn là chưa mang tính thuyết phục. Mặt khác đất chuyển nhượng giữa ông P1, bà D1 và ông P, bà Đ kéo dài đến giữa con nương có liên quan đến sang nhượng của 2 bên, vậy con nương tại thời điểm ông P1, bà D1 sang nhượng cho ông P, bà Đ là bao nhiêu và tại thời điểm ông P, Đ chuyển nhượng cho ông M, bà T là bao nhiêu Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này.

Ngày 6/7/2020 hai bên chuyển nhượng 17.764m² có thỏa thuận đo đạc đất ngôi mộ để trừ lại tiền. Ngày 31/7/2020 tại phòng C và ông P, bà Đ đề xuất không đo đạc lại phần mộ vì diện tích không đáng kể, bà T đã đồng ý. Diện tích đất 480m² nằm cập diện tích đất 8260m² từ đâu mà có, phải do nguyên đơn sang lấp hầm hay bị đơn sang lấp nương thủy lợi việc này Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

Các nhân chứng gồm Đỗ Hoàng T2, Nguyễn Văn N, Trần Văn H, Nguyễn Văn M1 có dùng kobe để nạo vét kênh mức lên, mượn xe chở đất sang lấp hầm lòi khai này cũng phù hợp với nội dung trả lời của Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện C xác định diện tích đất 480m² tại các điểm 38,39,24,37,41,22,21,16,15,46 là phần đất không có số thửa, thuộc tờ bản đồ số 02 xã V. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; trường hợp nếu không sửa được án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo ông Lâm Hà M và bà Nguyễn Thị Thanh T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10–An Giang).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn có đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc xét xử vắng mặt của các đương sự: Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai hoặc có đơn đề nghị xin xét xử vắng mặt trong quá trình tố tụng. Do đó Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích đất 8.260m² do ông P, bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông Phan Hồng P1, bà Nguyễn Thị D1 và con là ông Phan Thông T4, tờ sang nhượng lập ngày 23/8/1998, thể hiện diện tích thực tế là 9.080m² có chữ ký của các bên. Sau đó, ông P và bà Đ chuyển nhượng lại diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Lâm Hà M và bà Nguyễn Thị Thanh T. Ông M, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất 8.260m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02467, thửa số 5226, 5227, 5231, 6121, tờ bản đồ số 02, loại đất trồng lúa. Đất tọa lạc tại ấp Đ, xã V, huyện C, An

Giang, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/8/2020. Ông P cho rằng trước khi chuyển nhượng 8.260m² cho vợ chồng ông M, bà T, ông đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 9.080m² có làm giấy tay và có xác nhận của chính quyền địa phương, diện tích đất còn lại khoảng 820m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm liền kề với diện tích đất 8.260m². Do đó, ông P, bà Đ yêu cầu ông M, bà T trả đúng diện tích đất 820m² đã mua theo giấy tay ngày 23/8/1998. Tuy nhiên, theo bản trích đo hiện trạng của Văn phòng Đ - Chi nhánh huyện C ngày 16/01/2023 thể hiện: phần đất do ông P chỉ dẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại các điểm 38, 39, 24, 37, 41, 22, 21, 16, 15, 46 có diện tích là 480m². Cũng tại phiên tòa sơ thẩm, ông P tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 340m².

Phần đất tranh chấp được xác định: Diện tích đất 480m² tại các điểm 38,39,42,37,41,22,21,16,15,46 theo bản trích đo địa chính ngày 16/01/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh C, An Giang chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nằm cạnh diện tích đất 8260m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02467, thửa số 5226, 5227, 5231, 6121, tờ bản đồ số 02, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/8/2020 mang tên Lâm Hà M và Nguyễn Thị Thanh T.

[2.2] Tại văn bản phúc đáp ngày 31/10/2023 của Ủy ban nhân dân xã V thể hiện: diện tích 9.080m² (trong đó có diện tích 480m² nêu trên) là do ông P1 và bà D1 chuyển nhượng cho ông Dương Văn P, vị trí đất thuộc tờ bản đồ số 02 (bản đồ đất nông nghiệp). Ông P quản lý sử dụng diện tích 9.080m² từ năm 1998 đến khi xảy ra tranh chấp. Điều này phù hợp với nội dung trích lục hồ sơ cấp đất cho ông P. Đồng thời phù hợp với lời khai của ông Phan Thanh T3 là con ruột của ông P1 và D1 tại biên bản lấy lời khai ngày 16/8/2024 của Tòa án. Ông T3 là người trực tiếp ký tên vào Tờ sang nhượng đất ngày 23/8/1998 với tư cách là người làm chứng. Như vậy, phần đất đang tranh chấp 480m² có nguồn gốc sử dụng do ông P, bà Đ nhận chuyển nhượng của ông P1, bà D1.

[2.3] Tại công văn số 1021/UBND-KT ngày 09/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định, diện tích đất nêu trên không nằm trong quy hoạch thu hồi đất của huyện, diện tích đất có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chủ sử dụng đất cung cấp được một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 và Điều 101 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

[2.4] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm ông M, bà T đều thừa nhận có nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà Đ đúng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 17.764m², trả tiền đủ và sử dụng đúng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Ông M, bà T cho rằng nếu trả đất cho ông P, bà Đ thì phần đất ruộng hiện ông M, bà T đang canh tác không có đường nước dẫn vào.

[2.5] Theo biên xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2025 thể hiện: Phần đất tranh chấp có 01 phần mộ của ông Phan Văn D2; giáp mương thủy lợi (kênh ba nhu). Sau hậu phần đất bà T ông M có mương chín Cu Le dẫn nước từ kênh ba

Nhu bọc xung quanh ruộng của các hộ dân; dọc xung quanh ruộng đất có 01 mương nước người dân tự khai phá. Như vậy, phần đất sau hậu đất bà T, ông M vẫn có đường nước dẫn vào ruộng để canh tác và có các mương nước từ kênh ba Nhu bọc xung quanh ruộng của ông M, bà T, người dân làm ruộng xung quanh vẫn sử dụng con kênh này để dẫn nước vào ruộng để canh tác. Mặt khác phần đất tranh chấp còn có 01 phần mộ của ông Phan Văn D2 là anh ruột của bà Đ đã có trước khi chuyển nhượng đất cho ông M, bà T, vấn đề này các bên đương sự đều thừa nhận.

Ngoài ra, bà T, ông M trình bày diện tích đất hiện nay ông, bà đang canh tác diện tích 8.260m², vào ngày 01/3/2022 ông, bà đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Phước V2 diện tích đất thực tế 9.081m²; hai bên có làm giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông, bà đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N3 chi nhánh C, An Giang, hiện đang thuê lại đất của bà V2 để canh tác. Tại công văn số 134/NHNo-CT-PKH ngày 30/5/2025 của Ngân hàng N3 chi nhánh huyện C, An Giang xác định ngày 03/01/2023 và ngày 29/10/2024 bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lâm Hà M có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp huyện C, An Giang, hợp đồng vay vốn đến nay vẫn còn hiệu lực.

[2.6] Trong giai đoạn phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Phước V3 có gửi đơn trình bày ý kiến và đơn xin tham gia vụ án, có nội dung: Cấp sơ thẩm không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng theo quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi ích của bà, bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm cho bà được tham gia tố tụng vì vào tháng 3/2022 bà đã nhận chuyển nhượng phần đất lúa của bà T, ông M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02467 do Sở T5 cấp ngày 25/8/2020 mang tên Lâm Hà M và Nguyễn Thị Thanh T diện tích thực tế 9.081m² tờ bản đồ số 02, gồm các thửa đất: Thửa đất số 5226, diện tích 2.576m²; thửa đất số 5227, diện tích 2.898m²; thửa đất số 5231 diện tích 490m²; thửa đất số 6121 diện tích 2.296m² và thuê bà T, ông M canh tác theo mùa vụ. Bà V3 cung cấp giấy tay bản phô tô các loại giấy tờ như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/3/2022; biên bản giao đất ngày 01/3/2022; biên bản giao nhận tiền ngày 01/3/2022; kèm theo đơn đề nghị tham gia tố tụng. Bà T, ông M cũng trình bày sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà Đ, ông bà đã tự đo đạc và cải tạo đất lại chia thành 02 thửa, sau đó đến ngày 01 tháng 3 năm 2022 ông bà đã chuyển nhượng diện tích đất thực tế 9.081m² cho bà Trần Thị Phước V2 theo các tài liệu chứng cứ mà bà V2 cung cấp cho Tòa án.

[2.7] Nhận thấy: Quá trình tranh tụng tại cấp phúc thẩm ông M, bà T thừa nhận có nhận chuyển nhượng đất ông P, bà Đ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 17.764m² và trả tiền đúng diện tích sử dụng đúng diện tích nhận chuyển nhượng, sau khi nhận chuyển nhượng ông M, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích đất tranh chấp 480m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M, bà T cho rằng do ông, bà thuê người múc kênh, san lấp mương thủy lợi và có cung cấp một số người làm chứng

gồm Đỗ Hoàng T2, Nguyễn Văn N, Trần Văn H, Nguyễn Văn M1 và họ có đơn tường trình gửi đến Tòa án, cấp phúc thẩm đã tiến hành triệu tập họ tham gia với tư cách là người làm chứng, tuy nhiên tại phiên tòa có mặt ông H và ông T2 trình bày có dùng kobe để mức đất từ đáy ruộng đổ lên chỗ đất ông M. Tuy nhiên, phần trình bày của những người làm chứng không đủ cơ sở pháp lý để xác định diện tích 480m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông M, bà T thuê người dùng kobe để nạo vét kênh mức đất từ đáy ruộng lên, mượn xe chở đất sang lấp hầm mà có. Bên cạnh đó, trên phần đất tranh chấp còn có 01 phần mộ của ông Phan Văn D2 là anh ruột của bà Phan Thị Đ (nguyên đơn), phần mộ này đã tồn tại trước khi ông P, bà Đ chuyển nhượng đất cho ông M, bà T điều này cũng phù hợp với sự trình bày thừa nhận của ông P, bà Đ và ông M, bà T và cũng được thể hiện trong biên nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 06/7/2020 các bên cùng ký tên xác nhận. Do vậy Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[2.8] Về yêu cầu tham gia tố tụng của bà Trần Thị Phước V2, trong giai đoạn phúc thẩm đã tiến hành triệu tập bà V2 với tư cách người làm chứng để ghi nhận ý kiến và tham gia phiên tòa như nội dung bà trình bày theo văn bản bà đã gửi qua đường bưu điện đến Tòa án, qua đó nhằm xác định đúng tư cách tham gia tố tụng và cũng nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà V2, nhưng bà V2 đã không đến, chỉ gửi ý kiến đến Tòa án cấp phúc thẩm. Nhận thấy phần đất tranh chấp là diện tích đất 480m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông P, bà Đ và ông M, bà T đều thừa nhận không chuyển nhượng và không nhận chuyển nhượng phần đất này, hơn nữa việc chuyển nhượng cho bà V2 như trình bày của ông M, bà T phát sinh khi cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 15/4/2025, tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2024 bà T trình bày đất tranh chấp do bà T quản lý canh tác, như vậy phần trình của ông M, bà T trước sau không thống nhất. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà T và bà V2, thì bà V2 có quyền khởi kiện trong vụ án dân sự khác. Nên không cần thiết đưa bà V2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[2.9] Về tham gia tố tụng của Ngân hàng N3 nhận thấy, theo tài liệu chứng cứ Ngân hàng cung cấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng thuộc giấy số CS02467 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T5 cấp ngày 25/8/2020, thuộc tờ bản đồ số 02, thửa đất số 5226, 5227, 5231, 6121, diện tích 8260m², việc thế chấp vay vốn trên của ông M, bà T không liên quan đến diện tích đất mà hiện các bên đang tranh chấp, do vậy không cần thiết phải đưa Ngân hàng N3 – Chi nhánh C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2.10] Luật sư Phan Thị V1 bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông M, bà T còn có ý kiến:

Không cần thiết đưa Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh Phòng G thuộc V4 ông M, bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ vào tháng 1/2022, tuy nhiên vụ án nêu trên được thụ lý vào ngày 02/11/2021, lúc này hồ sơ vay vốn của ông M, bà T vẫn chưa được xóa thế chấp tại Ngân hàng, do vậy cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng TMCP N2 – Chi nhánh Phòng G thuộc V4 tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Về phần diện tích đất tranh chấp ông M, bà T đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Phước V2 diện tích thực tế 9.081m², bị đơn đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh C (gọi tắt Ngân hàng), Luật sư đề nghị đưa bà V2 và Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị sửa bản án sơ thẩm hoặc hủy bản án sơ thẩm. Nhận thấy, tại phiên tòa ông M, bà T đã xác định ông, bà đang sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông P, bà Đ 17.764m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông, bà được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có sử dụng diện tích đất nào ngoài diện tích đã nhận chuyển nhượng. Ngoài lời khai nêu trên, ông M, bà T không cung cấp được chứng cứ có giá trị pháp lý để chứng minh cho lời khai của mình, mặt khác phần diện tích đất tranh chấp cơ quan chuyên môn đã tiến hành đo đạc và xác định diện tích 480m² nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà T, liền kề với diện tích đất 8.260m². Phía ông M, bà T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh hợp pháp việc ông M, bà T có mua thêm đối với diện tích đất 480m² và cũng không có chứng cứ hợp pháp để xác định diện tích 480m² này là do ông M, bà T thuê người dùng kobe để nạo vét kênh mức đất từ đáy mương lên, mướn xe chở đất sang lấp hầm, nhưng ông M, bà T lại quản lý luôn phần đất này của ông P, bà Đ là không phù hợp. Bên cạnh đó với yêu cầu đề nghị đưa bà Trần Thị Phước V2 và Ngân hàng N3, chi nhánh C vào tham gia tố tụng là không cần thiết, vì phần đất mà các bên tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không nằm trong diện tích đất mà ông P, bà Đ đã chuyển nhượng cho ông M, bà T, nên không liên quan đến bà V2 và Ngân hàng.

Do vậy, với ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông M, bà T tại ra những vấn đề nêu trên là không có căn cứ xem xét, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Bị đơn ông Lâm Hà M và bà Nguyễn Thị Thanh T kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới có giá trị pháp lý để chứng minh, nên không có cơ sở chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lâm Hà M và bà Nguyễn Thị Thanh T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.200.000 đồng. Do kháng cáo không được chấp nhận, ông M, bà T phải chịu toàn bộ. Ông M, bà T đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo, nên bị đơn bà T, ông M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Hà M, bà Nguyễn Thị Thanh T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 119/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10-An Giang).

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92; Điều 147, 165 khoản 1 Điều 227, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 107, Điều 115, Điều 168 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Văn P và bà Phan Thị Đ.

Ông Dương Văn P và bà Phan Thị Đ được quyền sử dụng diện tích đất 480m² tại các điểm 38, 39, 24, 37, 41, 22, 21, 16, 15, 46 của Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 16/01/2023 của Văn phòng Đ - chi nhánh huyện C.

Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 16/01/2023 của Văn phòng Đ - chi nhánh huyện C là một bộ phận không thể tách rời bản án.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 340m².

3. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lâm Hà M cùng có nghĩa vụ trả cho ông Dương Văn P và bà Phan Thị Đ số tiền là 6.774.000 đồng (*Sáu triệu, bảy trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*).

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.200.000 đồng (*Một triệu hai trăm ngàn đồng*). Do kháng cáo không được chấp nhận, ông M, bà T phải chịu toàn bộ. Ông M, bà T đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lâm Hà M phải bào 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

Ông Dương Văn P và bà Phan Thị Đ được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002770 ngày 02/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 10-An Giang)

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Lâm Hà M mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo biên lai thu số 0004955 ngày 14/10/2024 và 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí ông M đã nộp theo biên lai thu số 004954 ngày 14/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10-An Giang).

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND khu vực 10-An Giang;
- Phòng THADS khu vực 10-An Giang;
- Phòng GDKT, TT và THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Dương sự.

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

Đào Nữ Ngọc Lan

