

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NĐ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2025/DS-PT

Ngày: 08 - 5 - 2025

V/v: Tranh chấp quyền sử
dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NĐ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Công

Ông Bùi Văn Biền

- Thư ký phiên toà: Ông Bùi Xuân Sơn - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh NĐ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh NĐ tham gia phiên toà: Ông Trần
Mạnh T2 - Kiểm sát viên

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh NĐ mở phiên toà
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2025/TLPT- DS ngày
10/01/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS – ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của
Tòa án nhân dân huyện TN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2025/QĐXX-PT ngày
14/4/2025.

1. Nguyên đơn: Ông Đàm Văn Đ, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị T, sinh
năm 1964, cùng trú tại: Số nhà 78, đường Bến Đò, tiểu khu Sông Hồng, tổ dân phố
Trần Phú, thị trấn CL, huyện TN, tỉnh NĐ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đàm Văn Đ là: Chị Nguyễn Thị H,
sinh năm 1988, nơi cư trú: Tổ dân phố Trần Phú, thị trấn CL, huyện TN, tỉnh NĐ.

2. Bị đơn: Anh Đàm Văn N, sinh năm 1990 và chị Nguyễn Thị H1, sinh năm
1994, cùng trú tại: Xóm N, tổ dân phố Thượng Đền, thị trấn CL, huyện TN, tỉnh
NĐ.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đinh Văn X, sinh năm 1968, trú tại: Tổ dân phố Đ Bắc Đồng, thị trấn
CL, huyện TN, tỉnh NĐ.

- Ông Đàm Văn S, sinh năm 1959 và bà Trần Thị T, sinh năm 1961; Cùng
trú tại: Xóm N, tổ dân phố Thượng Đền, thị trấn CL, huyện TN, tỉnh NĐ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đàm Văn S là: Bà Trần Thị T, sinh năm 1961, trú tại: Xóm N, tổ dân phố Thượng Đền, thị trấn CL, huyện TN, tỉnh ND.

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1931, trú tại: Số nhà 09, đường Bến Đò, tiểu khu Sông Hồng, tổ dân phố Trần Phú, thị trấn CL, huyện TN, tỉnh ND.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H là: Ông Đàm Văn T2, sinh năm 1973, trú tại: Số nhà 09, đường Bến Đò, tiểu khu Sông Hồng, tổ dân phố Trần Phú, thị trấn CL, huyện TN, tỉnh ND.

4. Người kháng cáo: Ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt bà T, chị H, anh N, chị H1, ông X, bà T, anh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Đàm Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1994, ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất tại thửa số 180, tờ bản đồ số 5, diện tích 195m² đất ở (gọi tắt là thửa 180); thửa số 164, tờ bản đồ số 5, diện tích 465m² đất ao (gọi tắt là thửa 164); thửa 23/11, tờ bản đồ số 6, diện tích 360m² đất 2 lúa; thửa 32/4, tờ bản đồ số 6, diện tích 648m² đất 2 lúa; thửa 177/4, tờ bản đồ số 5, diện tích 274m² đất 2 lúa; thửa 21/17, tờ bản đồ số 6, diện tích 330m² đất 2 lúa; thửa 58/3, tờ bản đồ số 7, diện tích 116 m² đất mạ. Nguồn gốc thửa 180 là vợ chồng ông được Nhà nước cấp cho vào năm 1994, nguồn gốc thửa đất 164 là của cụ Đàm Văn Vãn và cụ Nguyễn Thị H (bố mẹ ông) cho vợ chồng ông. Toàn bộ đất 2 lúa và đất mạ là do nhà nước giao cho vợ chồng ông sử dụng.

Năm 2016, gia đình anh Đàm Văn N và chị Nguyễn Thị H1 xây dựng nhà trên thửa 180 của gia đình ông. Sau khi biết được, gia đình ông đã phản đối việc xây dựng của gia đình anh N, chị H1 và có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn CL giải quyết nhưng không thành. Tuy nhiên, gia đình anh N vẫn cố tình xây dựng trên thửa đất của gia đình ông với lý do là cụ Vãn bán đất cho ông Đình Văn X, ông X bán lại cho vợ chồng ông Đàm Văn S (bố mẹ của anh N) nên anh N có quyền xây nhà trên đất này. Ông không đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Vãn và ông Đình Văn X vì ông không ký vào hợp đồng chuyển nhượng trên. Mặt khác, tại thời điểm bán diện tích đất trên gia đình ông đã có GCNQSD đất nên cụ Vãn không có quyền định đoạt đối với diện tích đất này. Nay vợ chồng ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

- Đề nghị Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đàm Văn Vãn và ông Đình Văn X, đồng thời hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đình Văn X và ông Đàm Văn S (bố anh Đàm Văn N) đối với 02 thửa đất đã được cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông.

- Đối với phần diện tích đất gia đình anh N, chị H1 đã xây dựng nhà ở kiên cố, quan điểm của vợ chồng ông là để cho anh N, chị H1 tiếp tục sử dụng và anh N chị H1 phải trả cho gia đình ông bà giá trị của phần đất gia đình anh N đã xây dựng nhà ở theo giá thị T2 hiện nay. Những phần đất còn lại chưa sử dụng thì ông yêu cầu gia đình anh N, chị H1 trả lại cho gia đình ông .

* Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn là anh Đàm Văn N và chị Nguyễn Thị H1 trình bày:

Vợ chồng anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T với lý do: Năm 2016, ông Đàm Văn S và bà Trần Thị T (bố mẹ anh) đã cho vợ chồng anh 02 thửa đất tại tổ dân phố Thượng Đền, thị trấn CL, huyện TN, tỉnh ND. Cùng năm đó, vợ chồng anh tiến hành xây dựng nhà ở 2 tầng trên thửa đất ở, còn đất ao thì gia đình anh thả cá. Thời gian trước đó, gia đình anh và bố mẹ sử dụng không có tranh chấp gì với ông Đ, bà T.

Về nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp trên theo anh được biết, vào khoảng năm 1994 -1995, bố anh mua lại của ông Đinh Văn X (em rể của bố) với giá 5,5 chỉ vàng 9999. Khoảng năm 1993 - 1994, ông X mua diện tích đất trên của cụ Vắn (bố của ông Đ). Việc mua bán giữa ông X và cụ Vắn có giấy tờ viết tay, có chữ ký của cụ Vắn, ông Đ. Sau khi mua đất của ông X, bố mẹ anh vẫn sử dụng để thả bèo, trồng rau, chăn nuôi lợn và không hề có sự tranh chấp đất đối với gia đình ông Đ và bà T. Năm 2016, gia đình anh xây nhà thì gia đình ông Đ cũng không có ý kiến gì. Quá trình từ năm 1994 đến năm 2018, gia đình anh vẫn tH1 xuyên sử dụng thửa đất trên và đóng thuế đầy đủ cho nhà nước. Đến năm 2018, ông Đ và bà T mới biết gia đình mình có Giấy CNQSD đất đối với 02 thửa đất mà gia đình anh đang sử dụng nên mới có ý kiến đòi đất.

Anh đề nghị Tòa án công nhận cho vợ chồng anh được quyền quản lý và sử dụng 02 thửa đất mà gia đình anh đã nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Văn X.

* Tại biên bản hoà giải, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Văn S (bố của anh N) trình bày:

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà T. Khoảng năm 1994 -1995, ông mua 02 thửa đất (đất ở và đất ao) của ông Đinh Văn X với giá 5,5 chỉ vàng tại tổ dân phố Thượng Đền, thị trấn CL, huyện TN, tỉnh ND. Vì ông X là em rể của ông nên việc mua bán không có giấy tờ mà chỉ thỏa T bằng miệng, ông X đưa cho ông Giấy chuyển nhượng đất viết tay của cụ Vắn. Tháng 6 năm 1997, ông xin xác nhận của cơ sở là ông Nguyễn Mậu Thức - trưởng xóm xác nhận việc cụ Vắn chuyển nhượng đất ở và đất ao cho ông X, sau đó ông X chuyển nhượng lại cho ông như thỏa T. Ông Thức đã xác nhận ngay mặt sau giấy chuyển nhượng đất ở và đất ao mà cụ Vắn viết tay cho ông X.

Từ khi mua đất, gia đình ông đã sử dụng 02 thửa đất nêu trên để chăn nuôi lợn và thả cá. Năm 2016, vợ chồng ông cho đất vợ chồng anh N và chị H1 làm nhà. Năm 2018, gia đình ông Đ mới phát hiện gia đình mình có Giấy CNQSD đất đối với diện tích đất mà gia đình ông đang sử dụng nên có ý kiến đòi. Gia đình ông

đã sử dụng diện tích đất trên từ năm 1994 đến nay đóng thuế đầy đủ cho nhà nước theo quy định và không có tranh chấp.

* Tại biên bản hoà giải, người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Văn X trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T. Khoảng năm 1993 - 1994, ông mua 02 thửa đất (đất ở và đất ao) của cụ Đàm Văn Vãn với giá 5,5 chỉ vàng. Việc mua bán đất giữa ông và cụ Vãn có giấy chuyển nhượng đất do chính tay cụ Vãn viết. Cụ Vãn và ông Đ (con trai ông Vãn) cùng ký tên vào bên chuyển nhượng. Sau khi mua đất, ông có vượt lập và sử dụng khoảng 1 năm. Khoảng năm 1994 -1995, do không có nhu cầu sử dụng 02 thửa đất nêu trên, ông đã bán lại cho ông Đàm Văn S (anh vợ ông) với giá 5,5 chỉ vàng. Vì là anh em trong nhà nên việc chuyển nhượng chỉ thỏa T bằng miệng chứ không có giấy tờ, ông đưa cho ông S giấy chuyển nhượng đất viết tay của cụ Vãn. Gia đình ông S sử dụng 02 thửa đất trên từ đó đến năm 2018 mà gia đình ông Đ không có ý kiến gì. Mãi đến năm 2018, gia đình ông Đ mới biết mình được cấp Giấy CNQSD đất đối với 02 thửa đất mà gia đình ông S đang sử dụng thì mới có ý kiến đòi đất.

* Tại biên bản hoà giải, đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H là ông Đàm Văn T2 trình bày:

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa bố ông là cụ Đàm Văn Vãn và ông Đinh Văn X thì ông và mẹ ông là cụ Nguyễn Thị H đều không biết. Giấy chuyển nhượng bán đất có chữ ký của ông Đ thì ông khẳng định là không phải của ông Đ. Mẹ ông là cụ H xác nhận 465m² ao là của bố mẹ cho vợ chồng ông Đ, bà T. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án hợp tình hợp lý, theo đúng quy định của pháp luật.

* Ngày 13/07/2021, TAND huyện TN đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài S. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài S như sau:

Thửa 180 có diện tích hiện trạng là 273m². Tăng 78m² so với diện tích đất được cấp trong Giấy CNQSD đất, nguyên nhân tăng do sai số khi đo đạc.

Thửa 164 có diện tích hiện trạng là 402m². Giảm 63m² so với diện tích đất được cấp trong Giấy CNQSD đất, nguyên nhân giảm là do hiến đất làm đường.

Các tài S trên diện tích đất đang có tranh chấp gồm: Nhà 02 tầng xây dựng năm 2016, cổng, tường rào bao quanh hiên nhà hai tầng, lán hiên lợp tôn.

Giá trị đất: 1.500.000đ/01m² đất ở; 150.000 đ/01m² đất ao

Giá trị tài S trên đất đang tranh chấp do gia đình anh Đàm Văn N và chị Nguyễn Thị H1 xây dựng:

Công trình trên đất	Giá trị còn lại sau khi sử dụng
Nhà 2 tầng	420.555.000đ

Cổng	3.319.800 đ
Tường rào bao quanh hiên	9.658.200 đ
Lán tôn + nền lán	8.228.400 đ
Tổng giá trị	441.761.000 đ

Ngày 30/08/2024, theo yêu cầu của nguyên đơn TAND huyện TN đã thành lập Hội đồng định giá lại tài S đang có tranh chấp trong vụ án. Kết quả định giá lại như sau:

Về giá đất: Đất ở 6.000.000 đồng /1m²; Đất ao 150.000 đồng /1m²

Giá trị tài S trên đất đang tranh chấp do gia đình anh Đàm Văn N và chị Nguyễn Thị H1 xây dựng:

Công trình trên đất	Giá trị còn lại sau khi sử dụng
Nhà 2 tầng	336.444.000đ
Cổng	2.766.500 đ
Tường rào bao quanh hiên	8.048.500 đ
Lán tôn + nền lán	6.857.000 đ
Tổng giá trị	354.116.000 đ

* Chính quyền địa pH cung cấp:

Về nguồn gốc đất: Tại bản đồ địa chính đo đạc năm 1985 (gọi tắt là Bản đồ 299) thì nguồn gốc diện tích đất ao đang tranh chấp mang tên ông Đàm Văn Vãn, thửa số 549, tờ bản đồ số 1, diện tích 410m²; diện tích đất ở đang tranh chấp là đất 2 lúa, thửa số 724, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.670m² không mang tên người sử dụng. Tại bản đồ địa chính đo đạc năm 1992, chỉnh lý năm 1994 thì thửa đất ao đang tranh chấp mang tên ông Đàm Văn Đ diện tích 465m²; diện tích đất 02 lúa tại bản đồ 299 chuyển thành đất ở mang tên ông Đàm Văn Đ có diện tích là 195m².

Hồ sơ cấp Giấy CNQSD đất chỉ có Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 21/12/1993 đứng tên ông Đàm Văn Đ. Ngày 12/7/1994, ông Đàm Văn Đ đã được UBND huyện N Ninh cấp Giấy CNQSD đất số D0660556, số vào sổ 309-QSĐĐ/168-UBND đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 5, diện tích 195m² đất ở và thửa đất số 164, tờ bản đồ số 5, diện tích 465m² đất ao. Chính quyền địa pH không rõ lý do vì sao mãi đến năm 2018 ông Đàm Văn Đ mới đến UBND thị trấn CL để nhận Giấy CNQSD đất và sau đó phát sinh tranh chấp với gia đình anh Đàm Văn N, chị Nguyễn Thị H1.

Quá trình sử dụng đất: Theo đương sự cung cấp và theo thông tin từ quần chúng nhân dân và trên thực tế thì gia đình ông Đàm Văn S và bà Trần Thị T đã sử dụng 02 thửa đất đang tranh chấp từ khoảng thời gian 1994 -1995. Năm 2016, anh

Đàm Văn N xây dựng nhà 02 tầng trên thửa đất ở, diện tích đất ao thì gia đình ông S và anh N vẫn sử dụng để thả cá từ đó đến nay. Quá trình gia đình ông S và anh N sử dụng không có bất kỳ tranh chấp nào với ai, đến năm 2018 mới phát sinh tranh chấp với hộ ông Đ. Hiện nay, diện tích đất ao đang tranh chấp có sự thay đổi vì gia đình ông S và anh N đã hiến đất làm đường.

Theo các tài liệu đương sự cung cấp, cụ Đàm Văn Vãn (bố của ông Đ) có chuyển nhượng thửa đất ao và đất ở cho ông Đinh Văn X, sau đó ông Đinh Văn X có chuyển nhượng lại 02 thửa đất trên cho ông Đàm Văn S (bố của anh N). Sau đó, ông S tặng cho đất cho con là vợ chồng anh N, chị H1 xây nhà trên đất ở, đất ao thì gia đình ông S và anh N sử dụng nuôi cá.

Ông Nguyễn Mậu Thúc – nguyên Tổ trưởng Tổ dân phố Thượng Đền, thị trấn CL, huyện TN cung cấp: Tháng 6 năm 1997, ông có xác nhận vào mặt sau của “Giấy chuyển nhượng đất cả ao” là đúng với tình hình thực tế tại thời điểm này. Theo thông tin từ quần chúng nhân dân và theo ông được biết, khoảng những năm 1993, gia đình cụ Đàm Văn Vãn có bán thửa đất ao (gần từ đường họ Đàm) và thửa đất ở đối diện đất ao này cho ông Đinh Văn X (ông X là con rể của ông Đàm Văn Gia, ông Gia là bố đẻ của ông Đàm Văn S). Sau đó, ông X không có nhu cầu sử dụng nên đã bán lại 02 thửa đất trên cho gia đình ông S. Việc mua bán diện tích đất nêu trên thì công dân trong xóm ngõ đều biết. Gia đình ông S đã sử dụng diện tích đất này ổn định lâu dài gần 30 năm nay không có tranh chấp. Đến khoảng năm 2018, khi gia đình ông Đ biết gia đình mình có Giấy CNQSD đất thì mới xảy ra tranh chấp. Khoảng năm 2001, nhà nước có chủ trương dồn điền đổi thửa đất ruộng cho người dân, gia đình ông S mang “Giấy chuyển nhượng đất cả ao” đến xuất trình và Hội đồng dồn điền đổi thửa đã chuyển đổi tất cả đất ruộng của gia đình ông S vào giáp phần đất phía sau thửa đất thổ mà gia đình ông S mua của ông X. Hiện tại diện tích đất ruộng này nằm phía sau nhà của ông N, chị H1. Theo ông được biết thì thửa đất ở mà gia đình cụ Vãn bán cho ông X có nguồn gốc từ Hợp tác xã giao cho gia đình cụ Vãn để nuôi trâu. Cở sở xóm thời điểm đây không biết việc gia đình ông Đ được cấp Giấy CNQSD đất như thế nào.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS – ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện TN quyết định.

Căn cứ Khoản 2 Điều 3; Khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Khoản 1 Điều 688; Điều 500; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP -TANDTC Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình và Án lệ số 04/2016/AL được HĐTP -TANDTC thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016, Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban tH1 vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T về việc: Không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa cụ Đàm Văn Vãn và ông Đinh Văn X; Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đinh Văn X và ông Đàm Văn S đối với phần diện tích đất đã được Giấy CNQSD đất số

D0660556, số vào sổ 309-QSĐĐ/168-UBND đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 5, diện tích 195m² đất thổ, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 5, diện tích 465m² đất ao.

Giao cho anh Đàm Văn N và chị Nguyễn Thị H1 tiếp tục sử dụng thửa đất 180, tờ bản đồ số 5 diện tích 195m² đất ở và thửa đất số 164, tờ bản đồ số 5 diện tích 402m² đất ao tại thị trấn CL, huyện TN, tỉnh ND.

Vị trí tứ cận của thửa đất số 180 như sau: Phía Tây giáp Đường; Phía Đ giáp thửa 177; Phía Bắc giáp thửa 179; Phía N giáp thửa 198

Vị trí tứ cận của thửa đất số 164 như sau: Phía Đ giáp đường; Phía N giáp thửa 162; Phía Tây giáp thửa 255; Phía Bắc giáp Đường.

(Có sơ đồ giao đất kèm theo)

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với diện đất được công nhận quyền sử dụng theo quyết định của Bản án tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai và làm nghĩa vụ tài chính nếu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

2. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải nộp 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Ông Đ và bà T đã nộp xong. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng), nguyên đơn đã nhận đủ.

3. Về án phí: Ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải nộp 300.000 đồng án phí . Đối trừ số tiền 3.000.000 đồng mà ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T được nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2019/0002321 ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TN. Ông Đ và Bà T được trả lại 2.700.000 đồng.

* Ngày 18/12/2024 ông Đàm Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

* Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên lời trình bày như đã nêu tại phần nội dung vụ án, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ngoài ra bà T còn trình bày: Nguồn gốc 2 thửa đất tranh chấp là của cụ Đàm Văn Vãn xin nhà nước cấp vào khoảng năm 1985 – 1986, sau đó cụ Vãn cho đất vợ chồng bà. Tuy nhiên bà không biết Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất cho ông Đ khi nào, đến năm 2018 gia đình bà nhận được Giấy CNQSD đất mới biết ông Đ được cấp Giấy CNQSD đất năm 1994; bà không làm Đơn đăng ký quyền sử dụng đất, còn ông Đ thời điểm đó không biết chữ, sau khi ông Đ đi tù về (khoảng năm 2003) ông Đ mới biết chữ, bà cũng không biết ai làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất cho gia đình bà. Từ trước đến nay gia đình bà cũng chưa từng quản lý sử dụng 2 thửa đất thời gian nào. Nhà cụ Vãn ở cách 2 thửa đất mấy nhà, năm 2017 cụ Vãn mới chết, còn vợ chồng bà ở cách 2 thửa đất khoảng 01 km.

- Anh N, chị H1 vẫn giữ nguyên lời trình bày như đã nêu tại phần nội dung vụ án; anh chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng 02 thửa đất cho vợ chồng anh chị.

- Ông X, bà T vẫn giữ nguyên lời trình bày như đã nêu tại phần nội dung vụ án; ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Anh T2 trình bày: Nguồn gốc 02 thửa đất tranh chấp là của bố ông là cụ Đàm Văn Vãn, việc cụ Vãn chuyển nhượng đất cho ông Đình Văn X thì ông và mẹ ông là cụ Nguyễn Thị H đều không biết. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án hợp tình hợp lý, theo đúng quy định của pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ND phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS – ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện TN.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ và làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất tranh chấp:

Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1985 (Bản đồ 299): Thửa đất ao đang tranh chấp mang tên ông Đàm Văn Vãn, thửa số 549 tờ bản đồ số 1, diện tích 410m²; thửa đất thổ cư đang tranh chấp không mang tên ai, là đất 2 lúa, thửa số 724 tờ bản đồ số 1, diện tích 3.670m².

Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1992, chỉnh lý năm 1994: Thửa đất ao đang tranh chấp mang tên ông Đàm Văn Đ diện tích 465m²; thửa đất hai lúa tại bản đồ 299 chuyển thành đất thổ cư mang tên ông Đàm Văn Đ diện tích 195m².

Ngày 12/7/1994, Ủy ban nhân dân huyện N Ninh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0660556, số vào sổ 309-QSDĐ/168-UBND đối với thửa số 180, tờ bản đồ số 5, diện tích 195m² đất thổ cư và thửa số 164, tờ bản đồ số 5, diện tích 465m² đất ao đứng tên ông Đàm Văn Đ.

Quá trình sử dụng đất: Mặc dù 02 thửa đất đứng tên ông Đàm Văn Đ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông Đ không có thời gian nào quản lý sử dụng đất, không nộp thuế sử dụng đất đối với 02 thửa đất này. Gia đình ông Đàm Văn S và bà Trần Thị T (bố mẹ anh N) đã sử dụng 02 thửa đất đang tranh chấp từ khoảng thời gian 1994 -1995. Năm 2016, anh Đàm Văn N xây dựng nhà 02 tầng trên diện tích đất thổ cư. Diện tích đất ao đang tranh chấp thì gia đình ông S và anh N vẫn sử dụng để thả cá từ đó đến nay và đã hiến 1 phần đất làm đường. Quá trình gia đình ông S và anh N sử dụng đất không có tranh chấp với ai. Năm

2018 khi gia đình ông Đ nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát sinh tranh chấp đất với gia đình ông S và anh N.

[2.2] Xem xét đánh giá các tài liệu chứng cứ thu thập được:

- Ông Đinh Văn X có lời khai xác nhận: Khoảng năm 1993 - 1994, ông mua một mảnh đất cả ao (gồm đất ở và đất ao) của cụ Đàm Văn Vãn với giá 5,5 chỉ vàng. Việc mua bán đất giữa ông và cụ Vãn có “Giấy chuyển nhượng đất cả ao” do chính tay cụ Vãn viết. Cụ Vãn và ông Đ (con trai ông Vãn) cùng ký tên vào bên chuyển nhượng. Sau khi mua đất, ông có vượt lập và sử dụng đất khoảng một năm. Đến khoảng năm 1994 -1995, do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã bán lại cho ông Đàm Văn S (anh vợ ông) với giá 5,5 chỉ vàng. Vì là anh em trong nhà nên việc chuyển nhượng chỉ thỏa T bằng miệng, ông đã đưa “Giấy chuyển nhượng đất cả ao” giữa ông và cụ Vãn cho ông S.

- Ông Đàm Văn S có lời khai xác nhận: Khoảng năm 1994 -1995, ông mua một mảnh đất cả ao (gồm đất ở và đất ao) của ông Đinh Văn X với giá 5,5 chỉ vàng. Vì ông X là em rể của ông nên việc mua bán chỉ thỏa T bằng miệng, ông X đưa cho ông “Giấy chuyển nhượng đất cả ao” giữa ông X và cụ Vãn. Tháng 6 năm 1997, ông xin xác nhận của cơ sở là ông Nguyễn Mậu Thức - trưởng xóm xác nhận việc cụ Vãn chuyển nhượng đất ở và đất ao cho ông X, sau đó ông X chuyển nhượng lại cho ông như thỏa T. Ông Thức đã xác nhận ngay mặt sau giấy chuyển nhượng đất mà cụ Vãn viết tay cho ông X. Từ khi mua đất, gia đình ông đã sử dụng hai thửa đất nêu trên để chăn nuôi lợn và nuôi cá. Năm 2016 vợ chồng ông cho đất vợ chồng anh N và chị H1 làm nhà.

- Ông Nguyễn Mậu Thức – Nguyên tổ trưởng tổ dân phố Thượng Đền , thị trấn CL, huyện TN cung cấp: Tháng 6 năm 1997, ông có xác nhận vào mặt sau của “ Giấy chuyển nhượng đất cả ao” là đúng với tình hình thực tế tại thời điểm này. Theo thông tin từ quần chúng nhân dân và theo ông được biết, khoảng những năm 1992 -1993, gia đình cụ Đàm Văn Vãn có bán diện tích đất ao (gần từ đường họ Đàm) và diện tích đất ở đối diện đất ao này cho ông Đinh Văn X (ông X là con rể của ông Đàm Văn Gia, ông Gia là bố đẻ của ông Đàm Văn S). Sau đó, ông X không có nhu cầu sử dụng nên đã bán lại diện tích đất trên cho gia đình ông S. Việc mua bán diện tích đất nêu trên thì công dân trong xóm ngõ đều biết. Gia đình ông S đã sử dụng diện tích đất này ổn định lâu dài gần 30 năm nay không có tranh chấp. Khoảng năm 2001, nhà nước có chủ trương dồn điền đổi thửa đất ruộng cho người dân, gia đình ông S mang “Giấy chuyển nhượng đất cả ao” đến xuất trình nên Hội đồng dồn điền đổi thửa đã chuyển đổi đất ruộng của gia đình ông S vào phần đất phía sau diện tích đất thổ cư mà gia đình ông S mua của ông X. Hiện tại phần đất ruộng này nằm phía sau nhà của anh N, chị H1. Quá trình sử dụng gia đình ông S đã hiến 1 phần đất ao để làm đường.

- Tài liệu “ Giấy chuyển nhượng đất cả ao” thể hiện nội dung: *Cụ Đàm Văn Vãn có số đất cả ao nuôi cá, do chuyển đi nơi khác nên cụ đã nhượng lại cho ông X là người cùng đội S xuất với giá 6 chỉ vàng, bớt lại cho ông X nửa chỉ, còn lại 5 chỉ rưỡi ông X đã trả và cụ Vãn đã nhận đủ.* Ông Nguyễn Mậu Thức là Trưởng xóm thời điểm đó xác nhận vào giấy chuyển nhượng với nội dung: *Gia đình ông*

Vẫn chuyển nhượng ao thả cá và đất cho ông X, sau đó ông X chuyển nhượng lại cho gia đình ông S sử dụng.

- Chính quyền địa phương cấp: Chính quyền địa phương không rõ lý do vì sao đến năm 2018 ông Đàm Văn Đ mới đến UBND thị trấn CL để nhận Giấy CNQSD đất và sau đó phát sinh tranh chấp với gia đình anh Đàm Văn N, chị Nguyễn Thị H1. Trên thực tế, gia đình ông Đàm Văn S, bà Trần Thị T đã sử dụng diện tích đất đang tranh chấp từ khoảng thời gian 1994 -1995. Năm 2016 anh Đàm Văn N xây dựng nhà 02 tầng trên thửa đất thổ cư. Thửa đất ao thì gia đình ông S và anh N vẫn sử dụng thả cá từ đó đến nay. Quá trình gia đình ông S và anh N sử dụng đất không có tranh chấp với ai. Năm 2018 mới phát sinh tranh chấp với hộ ông Đ. Hiện nay, diện tích đất ao đang tranh chấp có sự thay đổi vì gia đình ông S đã hiến 1 phần đất làm đường.

Như vậy, tổng hợp các tài liệu chứng cứ nêu trên thì thấy các tài liệu chứng cứ phù hợp với nhau và phù hợp với quá trình sử dụng đất của gia đình ông S và vợ chồng anh N, nên có căn cứ xác định: Khoảng năm 1993 -1994 cụ Văn và ông Đ (con cụ Văn) đã chuyển nhượng 02 thửa đất ở và đất ao cho ông X với giá 5,5 chỉ vàng, ông X đã trả đủ vàng và nhận đất sử dụng. Khoảng năm 1994 -1995, do không có nhu cầu sử dụng nên ông X đã chuyển nhượng lại 02 thửa đất cho ông Đàm Văn S. Năm 2001, trên cơ sở “Giấy chuyển nhượng đất cả ao”, Hội đồng dân điền đổi thửa đã chuyển đổi đất ruộng của gia đình ông S vào giáp phía sau diện tích đất thổ cư mà gia đình ông S đã nhận chuyển nhượng của ông X. Quá trình sử dụng đất gia đình ông S đã hiến 1 phần đất ao để làm đường. Năm 2016, vợ chồng ông S tặng cho con là vợ chồng anh N và chị H1, vợ chồng anh N làm nhà kiên cố trên đất ở và sử dụng ao nuôi cá. Trong suốt quá trình gia đình ông S và anh N quản lý sử dụng đất, gia đình cụ Văn và vợ chồng ông Đ sinh sống ở gần khu vực đó biết rõ nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì; gia đình ông S và anh N nộp đầy đủ thuế sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Năm 2017 cụ Văn chết, năm 2018 ông Đ nhận được giấy CNQSD đất mới phát sinh tranh chấp với vợ chồng anh N.

Mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng nhưng các bên đã giao nhận đủ tiền, giao nhận đất sử dụng và sau đó đã chuyển nhượng cho người thứ 3 (ông S), ông S lại tặng cho con (anh N). Gia đình ông S và anh N đã quản lý sử dụng đất liên tục, công khai, ngay từ khoảng năm 1994 đến nay không có ai phản đối hay tranh chấp gì. Vì vậy cần công nhận quyền sử dụng hai thửa đất cho vợ chồng anh N là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Do các bên chuyển nhượng đất cho nhau chỉ có giấy viết tay và giao dịch bằng miệng, chưa hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên thửa đất ở và đất ao vợ chồng anh N đang quản lý sử dụng vẫn nằm trong giấy CNQSD đất của ông Đàm Văn Đ cấp ngày 12/7/1994.

Thời điểm cấp giấy CNQSD đất năm 1994 là cấp đại trà theo sự kê khai của các hộ dân mà không có sự đo đạc giao đất trên thực địa và ký giáp ranh giữa các hộ liền kề nên không phát hiện được sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

các hộ dân. Mặt khác chính bà T (vợ ông Đ) xác định vợ chồng bà chưa từng quản lý sử dụng 2 thửa đất thời gian nào, không đăng ký kê khai cấp giấy CNQSD đất đối với 2 thửa đất đang tranh chấp; giấy đăng ký kê khai QSD đất của hộ ông Đàm Văn Đ trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận chỉ có chữ ký “Đ” không giống với chữ ký của ông Đ hiện nay; bà T còn khai rằng thời điểm đó ông Đ không biết chữ. Vì vậy có căn cứ xác định việc cấp GCNQSD đất đối với 2 thửa đất năm 1994 là không chính xác, không phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất.

[2.3] Từ sự phân tích nhận định nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Do hai thửa đất vợ chồng anh N đang sử dụng nằm trong giấy CNQSD đất của ông Đ nên cần kiến nghị UBND huyện TN thu hồi, tuy nhiên bản án sơ thẩm không tuyên vấn đề này là thiếu sót, cần bổ sung tại cấp phúc thẩm.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS – ST ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện TN.

Căn cứ Khoản 2 Điều 3; Khoản 3 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Khoản 1 Điều 688; Điều 500; 501; 502; 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, 148 BLTTDS; Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP -TANDTC Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Án lệ số 04/2016/AL được HĐTP -TANDTC thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban tH1 vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T về các vấn đề sau:

- Không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đàm Văn Vãn và ông Đinh Văn X; hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn X và ông Đàm Văn S đối với 02 thửa đất số 180 và thửa số 164 tờ bản đồ số 5 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đàm Văn Đ

- Buộc anh Đàm Văn N và chị Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T thửa đất số 180, tờ bản đồ số 5, diện tích 195m² đất ở và thửa đất số 164, tờ bản đồ số 5, diện tích 465m² đất ao đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đàm Văn Đ.

2. Anh Đàm Văn N và chị Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng thửa đất 180, tờ bản đồ số 5 diện tích 195m² đất ở và thửa đất số 164, tờ bản đồ số 5 diện tích 402m² đất ao tại thị trấn CL, huyện TN, tỉnh ND.

Vị trí tứ cận của thửa đất số 180 như sau: Phía Tây giáp Đường, phía Đ giáp thửa 177, phía Bắc giáp thửa 179, phía N giáp thửa 198

Vị trí tứ cận của thửa đất số 164 như sau: Phía Đ giáp đường, phía N giáp thửa 162, phía Tây giáp thửa 255, phía Bắc giáp Đường.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện TN thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0660556, số vào sổ 309-QSDĐ/168-UBND đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 5, diện tích 195m² đất ở và thửa đất số 164, tờ bản đồ số 5, diện tích 465m² đất ao mang tên ông Đàm Văn Đ.

4. Các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật.

5. Chi phí thẩm định, định giá tài S: Ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải nộp 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Ông Đ và bà T đã nộp đủ. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng), nguyên đơn đã nhận đủ.

6. Án phí: Ông Đàm Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng) ông Đàm Văn Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0002321 ngày 26 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TN và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà Nguyễn Thị T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004178 ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TN. Ông Đ và bà T đã nộp đủ án phí và được trả lại 2.700.000đ (hai triệu bảy trăm nghìn đồng)

Trong T2 hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền thỏa T 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, 7a 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ND;
- TAND huyện TN;
- Chi cục THADS huyện TN;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Tiến Dũng

**SƠ ĐỒ THỬA ĐẤT 180 VÀ 164 TỜ BẢN ĐỒ SỐ 5,
TẠI THỊ TRẤN CL, HUYỆN TN, TỈNH ND**
(Kèm theo Bản án số 37/2025/DS-PT NGÀY 08-5-2025 của TAND tỉnh ND)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Tiến Dũng