TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 279/2025/DS-PT
Ngày 11-9-2025.
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Cẩm Linh – Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc H – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 616/2025/TLPT-DS ngày 02/6/2025 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 06-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1289/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn T, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Văn T1, sinh năm 1953; địa chỉ: A, khóm B, Phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long); Văn bản ủy ngày 03/4/2019; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lâm Thị P, sinh năm 1959 (vắng mặt);

2. Chị Đặng Thanh V, sinh năm 1991 (vắng mặt);

3. Anh Đặng Thanh B, sinh năm 1995 (vắng mặt);

4. Chị La Thị H1, sinh năm 1997 (vắng mặt);

5. Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1969 (vắng mặt);

6 Anh Nguyễn Quốc C1, sinh năm 1990 (vắng mặt);

7. Anh Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1994 (vắng mặt);

8. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1971 (vắng mặt);

9. Chị Lê Thị T3, sinh năm 1992 (vắng mặt);

10. Ông Huỳnh Văn V1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị P, chị Đặng Thanh V, anh Đặng Thanh B, chị La Thị H1: Ông Trương Văn T1, sinh năm 1953; địa chỉ: A, khóm B, Phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long); có mặt.

11. Ông Huỳnh Văn T4, sinh năm 1949 và bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1950; địa chỉ: ấp Đ, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long); có mặt.

12. Ông Đặng Văn T5, sinh năm 1964; địa chỉ: A, Robbie, LA 70815, Baton RouLoe, Loussiana, USA; vắng mặt

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Văn T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/7/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Văn T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Văn T1 trình bày:

Ngày 25/12/1998, ông T nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn T5 thửa đất 1141, tờ bản đồ số 4, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh, diện tích 770m^2 với giá là 3.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã M, ông T5 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất cho ông T và ông T đã giao GCNQSD đất cùng với hợp đồng chuyển nhượng cho cán bộ địa chính để làm thủ tục sang tên. Sau khi mua đất thì ông T phát hiện thửa đất 1141 do ông Huỳnh Văn V1 đang canh tác. Ông T yêu cầu ông V1 trả đất nhưng ông V1 không đồng ý. Khoảng năm 2000, ông T có đến xã để báo sự việc. Năm 2016, ông T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại thửa đất 1141.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 27/11/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bị đơn bà Huỳnh Thị G trình bày:

Năm 2015, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn V1 diện tích đất 2.500m^2 trong số đất ông V1 nhận chuyển nhượng của ông T5. Khi cán bộ địa chính đo diện tích đất thực tế có nói còn thiếu một thửa diện tích 770m^2, sau đó Ông Bà đăng ký và được cấp 1.600m^2 do bà G đứng tên. Do nghĩ ông V1 mua đất đã có ranh giới bờ bao sẵn và canh tác từ năm 1998 không ai tranh chấp nên Ông Bà không điều chỉnh lại diện tích trên GCNQSD đất. Ông Bà sử dụng thửa đất 1141 không có ai tranh chấp cho đến năm 2018 mới xảy ra tranh chấp với ông Đặng Văn T. Ông bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông T. Ông C có yêu cầu phản tố hủy GCNQSD đất thửa số 1141, diện tích thực đo là 907,7m^2 do ông Đặng Văn T đứng.

Bà Huỳnh Thị S trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông Đặng Văn T với ông Nguyễn Văn C là do vợ chồng bà mua của ông Đặng Văn T5 dùm cho ông Huỳnh Văn V1 với diện tích gần 10.000m^2, nhưng làm giấy tay chỉ ghi 8.560m^2, với giá 6 chỉ vàng 24k/công vào năm 1998, ông T5 có chỉ ranh đất với sự chứng kiến của ông Đặng Văn T, ông Huỳnh Văn D là Trưởng Ban N là người đo đất. Năm 2015, vợ chồng bà bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C diện tích 2.500m^2, nhưng chỉ tách được 1.600m^2, phần đất còn lại thì do ông Đặng Văn T đứng tên quyền sử dụng đất và phát sinh tranh chấp. Nay Bà không thống nhất việc trả đất cho ông Đặng Văn T.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 16/12/2020 ông Huỳnh Văn V1 trình bày:

Ngày 14/3/1998, chị của ông là bà Huỳnh Thị S có nhận chuyển nhượng dùm cho ông hết phần đất ruộng của ông Đặng Văn T5 với giá là 59,5 chỉ vàng loại 98k. Ông T5 đã giao đủ đất cho ông canh tác, còn giấy GCNQSD đất thì ông T5 chỉ giao thửa đất 1085, diện tích 8.560m^2. Bà S không biết ông T5 còn giữ GCNQSD đối với thửa đất 1141, diện tích 770m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 06-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu ông C trả lại cho ôngThành thửa đất số 1141, tờ bản đồ số 4, diện tích thực đo 907,7m^2, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Văn V1; về án phí, chi chí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 20/9/2024, nguyên đơn ông Đặng Văn T kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Đặng Văn T làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng, thửa đất 1141 thuộc quyền sử dụng của ông Đặng Văn T5. Ngày 28/8/1998, ông T5 làm tờ sang nhượng quyền sử dụng đất thành quả lao động, nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Đặng Văn T với số vàng 5,5 chỉ vàng 24k; đến ngày 25/12/1998 ông T5 làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa 1141 gửi UBND huyện C, và làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông T có xác nhận của UBND xã M cùng ngày. Ngày 02/5/1999, UBND huyện C có Quyết định số 299/CT.UBH chấp thuận cho ông T5 được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 1141 cho ông T, nhưng đến nay ông T chưa được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất trên.

[3] Xét thấy, tại thời điểm ông T5 với ông T ký hợp đồng chuyển nhượng, thì thửa đất 1141 do ông Huỳnh Văn V1 đang canh tác. Điều này được ông T thừa nhận tại Biên bản ghi lời khai ngày 17/4/2024: *"Thời điểm ông T5 bán đất cho tôi thì phần đất này ông V1 đang sử dụng"* (bút lục số 168). Theo ông V1 khai, ông là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T5 với diện tích gần 10.000m^2 (trong đó có thửa 1141) từ tháng 3/1998 và sử dụng liên tục đến năm 2015 thì chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C 2.500m^2, trong đó có thửa đất 1141. Như vậy, có cơ sở xác định giữa ông T5 với ông T chưa có việc giao nhận thửa đất 1141.

[4] Mặt khác, theo lời khai của ông Đặng Văn L (bút lục số 118) thì, năm 2004, khi ông T5 từ nước ngoài về Việt Nam, ông T có đến gặp ông T5 đòi lại số vàng mua đất thì ông T5 có trả lại cho ông T 200 USD. Ông T cũng xác nhận: *"Sau khi ông T5 đi Hoa Kỳ khoảng 9 năm có về Việt Nam, tôi hay tin có đến gặp nói chuyện với ông T5, ông T5 có đưa cho tôi 200 USD (tôi đổi được 3.000.000 đồng)..."* (bằng số tiền chuyển nhượng thửa đất 1141). Như vậy, giữa ông T5 với ông T đã tự nguyện thỏa thuận chấm dứt giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng

đất đối với thửa đất tranh chấp nên việc ông T5 khởi kiện tranh chấp thửa đất này với người khác là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Đối với lời khai của ông V1 về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T5, mặc dù không có tài liệu, chứng cứ thể hiện, nhưng ông V1 là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1998 cho đến khi chuyển nhượng lại một phần diện tích đất cho ông C (trong đó có thửa đất 1141) nên trường hợp giữa ông V1 với ông T5 có tranh chấp thì được giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong vụ án này, giữa ông V1 với ông C không có tranh chấp đối với thửa đất 1141.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông T buộc ông C trả lại cho ông T quyền sử dụng thửa đất 1141 là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Công tố tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[8] 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.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T thuộc diện người cao tuổi nên được miễn nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 06-9-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long).

Áp dụng Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc buộc ông C trả lại cho ông T quyền sử dụng đất thửa số 1141, tờ bản đồ số 4, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã C, tỉnh Vĩnh Long).

2. 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.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT VKSNDTC tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, TTCL.

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

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN

Nguyễn Đắc Minh

Nguyễn Thị Ngọc Hoa

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Ngọc Tuấn