

Bản án số: 68 /2025/DS-PT

Ngày: 20 - 02 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hiền

*Các Thẩm phán:*

Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Nguyễn A Đam

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Xuân Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 537/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 317/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 558/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1959; địa chỉ cư trú: Ấp Bà Hính, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:**

1. Bà Lê Thị H

Địa chỉ: Ấp Cái Keo, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Lê Thị L

3. Ông Lê Văn M

4. Ông Lê Ly K, sinh năm 1986

5. Ông Lê Văn L1, sinh năm 1978

6. Ông Lê Văn L2, sinh năm 1976

(H, L, M, K, L1 và L2 là con bà Hạnh, ông Tấn).

7. Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1954 (vợ ông Lê Văn Tấn, ông Tấn chết).

8. Bà Trần Thị P1, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: ấp Bà Hính, xã Quách Phẩm, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Lê Thị Đ2, sinh năm 1962

2. Bà Nguyễn Thị B3, sinh năm 1983

3. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1990

4. Ông Nguyễn Văn S3, sinh năm 1988

5. Bà Bùi Kim T4, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: ấp Bà Hính, xã Quách Phẩm, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Ông S, bà Đ2, ông K, L1 và L2 có mặt; các đương sự khác vắng.

*Người kháng cáo:* Ông Lê Ly K là bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### ***Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:***

Ngày 12/02/1988 ông có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị P1 01 phần đất có diện tích 02 công tằm lớn và 14 cây dừa trồng trên bờ ranh đất với giá 30 gia lúa, phần đất tọa lạc ấp Bà Hính, xã Quách Phẩm, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng có lập văn bản là “Đơn nhượng đất thổ cư”. Sau đó ông cất nhà và sinh sống ổn định trên phần đất. Năm 1990 Nhà nước có chủ trương làm sổ đỏ nhưng lúc đó ông đi làm ăn xa không có nhà nên không thể đăng ký. Đến tháng 01/2023 bà Bùi Thị H1 và ông Lê Văn L2 (con trai bà H1) L2 chiếm qua ranh đất của ông ngay khu vực có một phần bờ ranh trồng dừa trước đây ông sang của bà P1, đồng thời ngăn cản không cho ông canh tác trên phần ranh này. Diện tích phần đất L2 ranh có chiều ngang mặt tiền khoảng 6,5m, dài khoảng 25m. Sau đó ông có trích lục bản đồ địa chính thì phát hiện toàn bộ diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của bà P1 nằm trong phần đất mà ông Lê Văn Tấn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã gặp bà H1 để thương lượng yêu cầu bà làm lại quyền sử dụng đất và bỏ phần đất mà ông đã sang của bà P1 nhưng bà H1 không đồng ý. Do đó ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 12/02/1988 giữa ông và bà Trần Thị P1 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.506,8m<sup>2</sup>, buộc bà Bùi Thị H1 cùng các con trả lại cho ông phần đất L2 ranh ngang khoảng 6,5m, dài khoảng 25m, diện tích khoảng 162,5m<sup>2</sup> có vị trí như sau: phía Đông giáp phần đất còn lại của Nguyễn Văn S, phía Tây giáp đất Lê Văn L2, phía Nam giáp đất Lê Văn L2, phía Bắc giáp sông Cầu Ván. Tại phiên tòa sơ thẩm ông rút yêu cầu khởi kiện về phần ranh đất.

***Bị đơn bà Trần Thị P1 trình bày:***

Năm 1986, bà có sang bán cho ông S phần đất như ông S trình bày trên là đúng; nguồn gốc đất do bà nhận sang nhượng của bà Chín Hà.

Sau khi ông S giao đủ lúa thì vợ chồng bà giao lại đất cho ông S. Từ lúc sang bán đến nay ông S không có liên hệ với bà để làm thủ tục tách thửa hay chuyển nhượng. Do thời gian lâu nên bà không xác định được diện tích phần đất và ranh đất. Bà thống nhất với yêu cầu của ông S về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông S, đồng thời xin vắng mặt khi xét xử.

***Bị đơn ông Lê Văn L1, ông Lê Văn L2, bà Bùi Thị H1 trình bày:***

Biết việc bà P1 có sang nhượng phần đất cho ông S. Hiện nay ông S vẫn canh tác phần đất mà bà P1 đã chuyển nhượng. Ông bà yêu cầu Tòa án xét xử đúng phần đất thực tế mà ông S đã nhận chuyển nhượng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ2, bà Nguyễn Thị D trình bày:*** Thống nhất lời trình bày của ông S.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, bà Lê Thị L, ông Lê Văn M, Lê Ly K đúng theo quy định pháp luật nhưng các đương sự trên không có văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 317/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi đã quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/02/1988 giữa bà Trần Thị P1 với ông Nguyễn Văn S đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.506,8m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Bà Hính, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau (Có thể hiện vị trí thửa đất).

Ông S có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

*(Kèm theo Mảnh đo đạc, chỉnh lý thửa đất ngày 03/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi).*

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông S về việc yêu cầu bà Bùi Thị H1 cùng các con trả lại cho ông phần đất L2 ranh ngang khoảng 6,5m, dài khoảng 25m, diện tích khoảng 162,5m<sup>2</sup> có vị trí như sau: phía Đông giáp phần đất còn lại của Nguyễn Văn S, phía Tây giáp đất Lê Văn L2, phía Nam giáp đất Lê Văn L2, phía Bắc giáp sông Cầu Ván. Đương sự được quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 21/10/2024, ông Lê Ly K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm nhằm bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn, ông S trình bày: đồng ý với bản án sơ thẩm, không thống nhất yêu cầu kháng cáo của ông K bởi vì ông S sang đất từ bà P1 và ông quản lý, canh tác từ năm 1988 đến nay. Hiện tại phần đất ngang 6,5m, dài 25m là đất trống.

- Bị đơn Lê Ly K trình bày: kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu ông S trả lại đất L2 chiếm cho gia đình ông, phần đất ông S L2 có chiều ngang khoảng 6,5m, dài khoảng 25m. Căn cứ kháng cáo: phần đất do cụ Lê Văn Tấn là cha ông K đứng tên Giấy chứng nhận.

- Bị đơn Lê Văn L1, Lê Văn L2 trình bày: cụ Lê Văn Tấn đứng tên Giấy chứng nhận toàn bộ phần đất mà ông S nhận sang nhượng từ bà P1; bà Đ2 vợ ông S là em ruột của cụ Tấn, vì là huyết thống cho nên lúc sinh thời cụ Tấn nói để phần đất cho vợ chồng ông S bà Đ2 ở, riêng phần đất L2 chiếm diện tích khoảng 162m<sup>2</sup> (6,5m x 25m) là đất trống, cách nay khoảng 03 năm, ông S trồng 03 cây ăn trái trên đất, gia đình L2 chặt bỏ (vì ông L2 ở giáp ranh đất ông S). Đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông K.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung, bởi lẽ như bản án sơ thẩm tuyên thì việc thi hành án sẽ không thực hiện được.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng.*

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Ly K nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S khởi kiện

(1) Yêu cầu bà Bùi Thị H1 cùng các con bà H1 trả lại cho ông S phần đất L2 ranh diện tích khoảng 162,5m<sup>2</sup> (ngang khoảng 6,5m, dài khoảng 25m);

(2) Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/02/1988 giữa bà Trần Thị P1 với ông Nguyễn Văn S đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.506,8m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Bà Hính, xã Quách Phẩm, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, phần đất 162,5m<sup>2</sup> hiện ông Lê Văn Tấn (chồng bà H1) đứng tên Giấy chứng nhận và 162,5m<sup>2</sup> nằm trong diện tích đất 2.506,8m<sup>2</sup> mà bà P1 sang nhượng cho ông S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S rút lại yêu cầu (1) về tranh chấp ranh đất, bản án sơ thẩm đình chỉ xét xử.

Đối với yêu cầu (2) về công nhận hợp đồng sang nhượng QSD đất, bản án sơ

thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/02/1988 giữa bà Trần Thị P1 với ông Nguyễn Văn S có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.506,8m<sup>2</sup>, ông S có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

Ông Lê Ly K (con ruột của bà H1, ông Tấn (ông Tấn chết) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án xét xử lại vụ án nhằm bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông, buộc ông S trả lại phần đất diện tích khoảng 162m<sup>2</sup> (6,5m x 25m), đất này do ông Lê Văn Tấn đứng tên Giấy chứng nhận.

### [3] Xét kháng cáo của ông Lê Ly K

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bị đơn xác nhận toàn bộ diện tích đất ông S nhận chuyển nhượng từ bà P1 theo đo đạc thực tế 2.506,8m<sup>2</sup> đều do cụ Lê Văn Tấn đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất, khoảng năm 2023 thì ông S mới biết cụ Tấn đứng tên; tại phiên tòa phúc thẩm, các con của cụ Tấn là Lê Ly K, Lê Văn L1, Lê Văn L2 đồng ý để ông S tiếp tục quản lý, canh tác theo hiện trạng thực tế phần diện tích đất sang từ bà P1, riêng đối với một phần diện tích đất khoảng 162m<sup>2</sup> (6,5m x 25m) không đồng ý giao cho ông S vì diện tích này thuộc về gia đình cụ Tấn, cách nay khoảng 03 năm ông S có trồng 03 cây ăn trái, gia đình bị đơn chặt bỏ và không cho ông S tác động trên phần đất.

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án triệu tập hợp lệ ông K nhưng ông K vắng mặt và không cung cấp tài liệu gì đối với yêu cầu của nguyên đơn. Sau khi cấp sơ thẩm xét xử, ông K kháng cáo yêu cầu liên quan đến phần đất L2 chiếm; Hội đồng xét xử nhận thấy, cần phải xem xét giải quyết liên quan đến thửa đất có tranh chấp các bên trình bày có chiều ngang khoảng 6,5m, dài khoảng 25m thì mới giải quyết toàn diện vụ án; nội dung này tại cấp sơ thẩm bị đơn chưa đặt ra yêu cầu phản tố vì vắng mặt suốt quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, vấn đề này không có lỗi của cấp sơ thẩm.

Cần phải xác định chính xác vị trí phần đất L2 chiếm và xem xét yêu cầu của bị đơn thì mới giải quyết toàn diện. Những chứng cứ này cấp phúc thẩm không thể bổ sung được tại phiên tòa. Do đó, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại đúng như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm đương sự không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 317/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

2. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm ông K không phải chịu; ông Lê Ly K đã dự nộp 300.000 đồng tại Biên lai số 0001976 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Nguyễn Thị Hiền**

**THÀNH VIÊN HĐXX PHÚC THẨM      THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đỗ Cao Khánh – Nguyễn A Đam**

**Nguyễn Thị Hiền**