TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2025/DS-PT
Ngày: 26/02/2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Võ Minh Triều

Bà Trần Thị Trâm Anh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Cao Phương B - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 278/2024/TLPT-DS, ngày 16 tháng 12 năm 2024, về: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 17/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:**

1.1. Ông Hàn Văn Đ, sinh năm 1966. Có mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972. Có mặt.

Địa chỉ: ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Trọng L, sinh năm 1970. Có mặt.

2.2. Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1976. Có mặt.

Địa chỉ: ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn*: Luật sư Nguyễn Trần Thụy Q – Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K. Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1948. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện H.

Địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh K. Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện H. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 2022, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu P một phần đất chưa trừ lộ giới, đất lưu không có diện tích là 5.042m^2, còn diện tích được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.899,7m² *(giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất)*, thửa số 33, tờ bản đồ số 5, theo giấy CNQSD đất số DD 122337 ngày 07/01/2022 được UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn Hữu P đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Đến ngày 24/3/2022 tách thửa 33 thành thửa 168 có diện tích 2.674,3m^2 và thửa 169 có diện tích 1.225,4m^2. Sau đó ông P hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đ, nên đến ngày 16/5/2022 ông Hàn Văn Đ được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận. Sau khi mua đất, gia đình ông bà đào kênh thoát nước trên phần đất ngang 1,5m dài 88,9m, có diện tích 132,89m², đất có tứ cận giáp ranh như sau: phía Đông giáp kênh T; phía Tây giáp đất ông Hàn Văn Đ; phía Nam và phía Bắc giáp đất ông Lê Trọng L. Khi đào đường thoát nước thì gia đình ông L ra tranh chấp ngăn cản, với lý do ông L nói ông L chưa nhận tiền đủ từ ông P. Đến ngày 09/5/2022 ông bà làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã M yêu cầu ông L trả đất nhưng hòa giải không thành.

Nay ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 phải có trách nhiệm trả thửa đất bao chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế là 149,8m². Đồng thời buộc ông L, bà T1 không được cản trở việc canh tác và sử dụng đất.

- Theo bị đơn ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 trình bày: Vào ngày 27/12/2021 ông bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu P diện tích là 5.042m^2 chưa trừ lộ giới và đã có mốc giới, đất nằm trong diện tích 8.002m^2 theo giấy CNQSD đất AK 948414 ngày 18/10/2007 do UBND huyện H cấp cho ông Lê Trọng L. Đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Ông bà có thỏa thuận với anh Nguyễn Hữu N (đã chết) là con ông Nguyễn Hữu P, trước đây anh N là công chức địa chính xây dựng đang công tác tại UBND xã M, sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng thì có một phần đất rộng 1,5m x dài 88,59m = 132,89m^2, phía Bắc giáp đất ông Lê Trọng D, phía Đông giáp kênh H5, phía Nam giáp đất ông Lê Trọng L. Trong quá trình đo vẽ cán bộ địa chính đã đo vẽ cả phần đất này vào giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Hữu P. Do vậy ông bà không đồng ý diện tích thực tế sẽ chênh lệch với diện tích mà ông bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu P. Nay ông Nguyễn Hữu P đã chuyển nhượng lại cho ông Hàn Văn Đ. Nếu phần đất này nằm trong phần đất mà ông bà đã bán cho ông P thì ông bà sẽ trả lại cho ông Đ, bà T. Nếu đất nằm ngoài thì sẽ lấy lại. Nay ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T.

Ông bà có đơn phản tố về việc yêu cầu ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông bà phần đất (tại vị trí khác) có diện tích đo đạc thực tế là 193,1m^2. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông L bà T1 đã rút lại yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P trình bày: Vào năm 2021 ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Trọng L, bà Hồ Thị Thanh M phần đất có diện tích 5.042m^2, chưa trừ lộ giới. Sau khi trừ lộ giới thì phần đất còn lại theo giấy CNQSD đất là 3.899,7m^2, với giá là 820.000.000đ. Đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, được UBND huyện H cấp giấy CNQSD đất số DD 122337 ngày 07/01/2022 cho Nguyễn Hữu P đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông đã quản lý sử dụng một thời gian, đến cuối năm 2021 ông chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Hàn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T với giá là 980.000.000 đồng. Đến ngày 16/5/2022 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H chỉnh lý biến động sang tên cho ông Hàn Văn Đ trên giấy chứng nhận. Vợ chồng ông Đ, bà T đã nhận đất quản lý, sử dụng diện tích 5.042m^2, chưa trừ lộ giới. Sau đó thì xảy ra tranh chấp với ông L, bà T1 phần đất diện tích 132,89m² (chiều ngang 1,5m, chiều dài 88,59m). Ông khẳng định phần đất này ông đã bán cho vợ chồng ông Đ, bà T.

Nay ông có ý kiến như sau: người mua phải có quyền sử dụng phần đất này do phía ông L, bà T1 đã bán cho ông, ông đã bán cho ông Đ, bà T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại văn bản phúc đáp số: 372/UBND-TNMT ngày 27/4/2023 của Ủy ban nhân dân huyện H như sau:* Đối với phần đất đang tranh chấp giữa các đương sự tại thửa số 01 theo tờ trích đo địa chính số 24-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H lập ngày 16/3/2023 có diện tích 149,8m^2, đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, thửa đất này được cấp giấy CNQSD đất nếu người sử dụng đất đáp ứng các quy định tại Điều 100, Điều 101 của Luật Đất đai 2013; Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013 và quy định tại Khoản 16, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Việc cấp giấy CNQSD đất cho cá nhân nào sẽ được xác định khi cá nhân có nhu cầu xin được cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất nêu trên

đăng ký đất đai và đăng ký cấp giấy CNQSD đất lần đầu, từ đó UBND cấp xã sẽ thẩm tra xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và các nội dung có liên quan, nếu đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất thì UBND xã sẽ lập hồ sơ chuyển về cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy CNQSD đất theo quy định. Tất cả diện tích đất tự nhiên trên địa bàn huyện H đều được đưa vào quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030, được UBND tỉnh K phê duyệt tại Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2022; Căn cứ Khoản 2 (theo phụ lục 2), Điều 5 của Quyết định số 20/2020/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh K, Quy định phân cấp quản lý và bảo vệ công trình thuỷ lợi trên địa bàn tỉnh Kiên Giang thì phần đất theo tờ trích đo địa chính số 24-2023, có phần đất diện tích 22,5m^2 nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi do UBND huyện H quản lý. Hiện tại thửa đất trên người dân đang sử dụng.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST, ngày 17/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Tuyết .

1.1. Buộc ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 149,8m^2 cho ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Tuyết . Phần đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Phần đất có diện tích đo đạc cụ thể như sau: Cạnh 1 – 2 = 1,5m; cạnh 2 – 3 = 15m; cạnh 3 – 4 = 84,88m; cạnh 4 – 5 = 1,5m; cạnh 5 – 6 = 84,89m và cạnh 6 – 1 = 15m (Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 24-2023 ngày 16/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, giấy CNQSD đất số DD 122337 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp ngày 07/01/2022 đứng tên ông Nguyễn Hữu P, hiện đã đánh biến động qua tên ông Hàn Văn Đ vào ngày 16/5/2022).

1.2. Buộc ông Lê Trọng L, bà Hồ Thị T1 phải chấm dứt hành vi ngăn cản quyền quản lý, sử dụng đất của ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T đối với phần đất nêu trên.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 193,1m^2 tại thửa số 3, theo Tờ trích đo địa đo địa chính số 52-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 26/7/2024.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 20/8/2024 nguyên đơn ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 kháng cáo với nội dung: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, với lý do ông bà không giao dịch với ông P, mà giao dịch mua bán với anh N là con ông P, anh N có xác định là không mua bán đường nước, ông bà cũng chưa gặp ông P để đối chất về việc mua bán đường nước. Lúc giao nhận đất với anh N thì có cặm trụ mốc ranh, ông bà không ký vào đơn xin tách thửa. Khi tách xong thì anh N giao trả giấy đất ông bà thấy đất ông bà vẫn còn giáp ranh với thửa còn lại, không thể hiện giáp đường nước. Ông bà có yêu cầu giám định nhưng được giải thích là không cần giám định mà

khiếu nai tố cáo, còn việc rút đơn phản tố thì tại tòa sơ thẩm nghe giải thích nên đã đồng ý rút đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn trình bày:* Vợ chồng ông mua đất của ông P, đã có sơ đồ trong giấy chứng nhận cấp cho ông P, phần đất tranh chấp nằm trong giấy của ông P. Phần đất tranh chấp chưa phải là đường nước mà là đất ruộng, khi ông mua về đào đất để làm đường nước thì bị ông L ngăn cản. Khi mua thì có ranh mốc cắm sẵn, mua trên giấy chứ không có đo lại trên thực địa.

- *Bị đơn trình bày*: Vợ chồng ông không có mua bán đất với ông P mà mua bán đất với anh N là con của ông P (anh N đã chết), khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông P ký, ông bà biết nhưng không có ý kiến về việc ông P ký trên hợp đồng. Khi bán đất cho ông P, thì anh N có giao trả lại giấy đất cho ông bà, ông bà thấy đất còn lại trong giấy có diện tích 4.102,3m^2 là đủ đất nên không có ý kiến gì. Ông bà thừa nhận có bán cho anh N diện tích theo giấy chứng nhận là 3.899,7m^2 đã trừ hành lang thủy lợi, còn bán đất chưa trừ là khoảng 5.000m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm thì nghe tòa giải thích, không hiểu biết nên đã rút đơn phản tố.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L, bà T1 có ý kiến và yêu cầu như sau: Cấp sơ thẩm nhận định đơn xin tách thửa là chứng cứ nhưng không cho ông L bà T1 giám định là không đúng, không cho đối chất giữa ông P với ông L bà T1 trong khi ông L khai mua bán đất với anh N là con ông P. Theo hợp đồng chuyển nhượng là ngày 29/3/2022 nhưng mặt sau của giấy chứng nhận phần chỉnh lý biến động chỉ ghi tháng chứ không ghi ngày, các bên có tranh chấp nhưng vẫn cho biến động sang tên là không đúng. Trên sơ đồ thửa đất thì đất của ông P vẫn ghi là giáp ranh với ông L mà không ghi là đường nước. Nguyên đơn sử dụng đất thực tế lớn hơn diện tích trong giấy chứng nhận, chỉ mua trên giấy mà không đo đạc thực địa, theo các tờ trích đo khi đo đạc có chênh lệch diện tích đất, số liệu không thống nhất. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án và đề nghị hướng giải quyết: Phần đất tranh chấp nằm trong diện tích 5.042m^2 do ông P nhận chuyển nhượng của ông L, đất chưa trừ lộ giới, trong sơ đồ thửa đất có thể hiện phần đất ngang 1,5m giáp kênh 5, ông P cũng khẳng định chuyển nhượng toàn bộ thửa đất bao gồm phần đất tranh chấp cho ông Đ, theo giấy thỏa thuận ngày 28/11/2021 thì vợ chồng ông L cũng đồng ý chuyển nhượng phần đất ngang 1,5m cho anh N là con ông P. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST, ngày 17/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người vắng mặt tại phiên tòa có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do dó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về phần đất tranh chấp*: Theo đo đạc thực tế có diện tích là 149,8m^2 (Trong đó, có diện tích 22,5m^2 thuộc phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi). Đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 24-2023, ngày 16/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập (BL 237) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/02/2023 do Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất lập (BL 70). Hiện trạng trên đất không có cây trồng và công trình xây dựng.

[3] *Về nội dung vụ án như sau*: Về nguồn gốc đất là của ông Lê Trọng L được cấp với diện tích 8.002m^2 theo giấy CNQSD đất số AK 948414 ngày 18/10/2007 (BL 52). Trên thực tế thì ông L, bà T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu P phần đất chưa trừ hành lang lộ giới có diện tích là 5.042m^2, nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 27/12/2021 thì phần đất có diện tích là 3.899,7m^2 (BL 177-180). Đến ngày 07/01/2022 thì ông P được cấp giấy CNQSD đất số DD 122337 với diện tích 3.899,7m^2; Phần đất còn lại của ông L có diện tích là 4.102,3m^2 được cấp đổi trong giấy CNQSD đất số DD 122338, ngày 07/01/2022 (BL 160).

Theo giấy CNQSD đất số DD 122337 ngày 07/01/2022 cấp cho ông Nguyễn Hữu P thì phần đất có diện tích là 3.899,7m², thửa số 33, tờ bản đồ số 5. Đến ngày 24/3/2022 thì thửa 33 tách thành thửa 618 và 619. Đến năm 2022, ông Nguyễn Hữu P chuyển nhượng cho ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T toàn bộ thửa đất chưa trừ hành lang lộ giới là 5.042m^2, sau khi trừ hành lang lộ giới thì diện tích trong giấy chứng nhận có diện tích là 3.899,7m^2. Đến ngày 16/5/2022 ông Hàn Văn Đ được chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận. Sau khi nhận đất thì ông Đ bà T đào kênh thoát nước trên phần đất có chiều ngang 1,5m - theo đo đạc thực tế có diện tích 149,8m^2 - thì bị ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị Thanh ngăn C.

[4] *Xét kháng cáo của ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau*: Theo giấy chứng nhận được cấp cho ông Nguyễn Hữu P thì phần đất có thể hiện rõ sơ đồ thửa đất, theo đó thửa đất của ông P có cạnh giáp Kênh 5 chiều ngang là 1,5m, chiều dài giáp đất của ông Lê Trọng L là 83,59m (chưa tính đất thuộc hành lang phạm vi BVCT thủy lợi chiều dài là 15m), phần đất này hiện nay các bên đang tranh chấp. Như vậy, từ thời điểm nhận chuyển nhượng thì ông P đã được cấp giấy CNQSD đất đối với phần đất hiện nay các bên đang tranh chấp. Khi ông L bà T1 nhận được giấy chứng nhận với diện tích đất còn lại là 4.102,3m^2 *(diện tích đất của ông L là 8.002m^2 trừ cho đất*

chuyển nhượng có diện tích là 3.899,7m^2, nên phần đất còn lại là 4.102,3m^2) thì ông L bà T1 cũng xác định là đủ đất, nên không có khiếu nại hay tranh chấp gì với phía ông P (hoặc con của ông P là anh N). Sau khi ông P nhận đất và sử dụng một thời gian thì ông P chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho ông Đ. Mặt khác, căn cứ theo "Giấy thỏa thuận về việc sang nhượng đất, ngày 28/11/2021 – (BL 146)" thì ông L, bà T1 thừa nhận có ký tên, theo nội dung có thể hiện rõ: *"Vợ chồng tôi (Lịch, T1) đồng ý chuyển nhượng phần đất phía trong rộng 1,5m…chạy dài đến giáp Kênh 5 để anh N làm đường nước…"*. Văn bản này được thỏa thuận trước khi vợ chồng ông L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P. Do đó, cho thấy sự thỏa thuận chuyển nhượng 1,5m chiều ngang giáp kênh 5 là mang tính khách quan, thể hiện rõ vợ chồng ông L đồng ý chuyển nhượng phần đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp cho phía ông P. Sau khi chuyển nhượng thì các bên đã giao đất nhận tiền và không tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng. Vì lẽ đó, ông P chuyển nhượng lại thửa đất cho ông Đ, nên ông Đ sử dụng phàn đất này để đào đường nước là sử dụng đúng với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Từ cơ sở nêu trên bản án sơ thẩm xử chấp nhận khởi kiện của ông Đ, bà T là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông L, bà T1.

Đối với ý kiến của bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc: Ông L có đơn yêu cầu giám định là chưa đủ cơ sở xem xét, bởi lẽ tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cung cấp đơn yêu cầu giám định nhưng không có bút lục của cấp sơ thẩm cũng nhưng không có giấy báo nhận đơn của cấp sơ thẩm, nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét; Về việc yêu cầu đối chất việc chuyển nhượng đất cho anh N hay ông P là không cần thiết, vì khi ông L bà T1 biết ông P ký hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải anh N thì sau đó ông L bà T1 cũng không có ý kiến phản đối, không có yêu cầu gì liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng, nên việc ông P ký tên trong hợp đồng là không trái pháp luật; về việc bị đơn rút yêu cầu phản tố tại cấp sơ thẩm có sự tham gia của luật sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn nên không được xem là không hiểu biết hay bị ép buộc. Vì vậy, không đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

[5] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn chưa đủ cơ sở nên không chấp nhận. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc: Không chấp nhận kháng cáo của ông L, bà T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST, ngày 17/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

[6] *Về chi phí tố tụng*: ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị Thanh P1 hoàn trả lại cho ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T tạm ứng chi phí với số tiền là 10.645.000đ. Cụ thể như sau: Chi phí đo đạc lần thứ nhất với số tiền là 2.709.608 đồng theo hóa đơn số 00000485 ngày 20/3/2023 và lần thứ hai với số tiền là 2.435.508 đồng theo hóa đơn số 00002095 ngày 27/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H; Chi phí định giá với số tiền là 5.500.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/8/2023.

- Chi phí đo đạc lần thứ ba với số tiền là 3.550.262 đồng theo hóa đơn số 00001649 ngày 31/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H do ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 đã nộp tạm ứng, nên được khấu trừ, xem như đã thực hiện xong.

5. *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Buộc ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 phải nộp số tiền là 300.000 đồng. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007139 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Theo đó, ông L và bà T1 được trả lại số tiền là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T tạm ứng án phí với số tiền là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0008223 ngày 02/11/2022 và số tiền là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0003529 ngày 25/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 mỗi người phải nộp là 300.000đ và được khấu trừ vào tạm ứng án phí, do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các điều: 166, 169, 500 của Bộ luật dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST, ngày 17/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Tuyết .

1.1. Buộc ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 149,8m^2 cho ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Tuyết . Phần đất tọa lạc tại ấp P, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Cụ thể: Cạnh 1–2= 1,5m (giáp Kênh 5); cạnh 2–3= 15m (giáp đất ông Lê Trọng L - thuộc phạm vi BVCT thủy lợi); cạnh 3–4= 84,88m (giáp đất Lê Trọng L); cạnh 4–5= 1,5m (giáp đất không tranh chấp của ông Hàn Văn Đ); cạnh 5–6= 84,89m (giáp đất Lê Trọng D) và cạnh 6–1= 15m (giáp đất Lê Trọng D - thuộc phạm vi BVCT thủy lợi).

Căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 24-2023 ngày 16/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập.

1.2. Buộc ông Lê Trọng L, bà Hồ Thị T1 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T đối với phần đất nêu trên (tại mục 1.1).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Trọng L, bà Hồ Thị T1 về việc yêu cầu ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 193,1m^2 tại thửa số 3, theo Tờ trích đo địa đo địa chính số 52-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 26/7/2024.

3. *Về chi phí tố tụng*: Buộc ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị Thanh P1 hoàn trả lại cho ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T tạm ứng chi phí với số tiền là 10.645.000đ. Cụ thể như sau: Chi phí đo đạc lần thứ nhất với số tiền là 2.709.608 đồng theo hóa đơn số 00000485 ngày 20/3/2023 và lần thứ hai với số tiền là 2.435.508 đồng theo hóa đơn số 00002095 ngày 27/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H; Chi phí định giá là với số tiền là 5.500.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/8/2023.

Chi phí đo đạc lần thứ ba với số tiền là 3.550.262 đồng theo hóa đơn số 00001649 ngày 31/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H do ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 đã nộp tạm ứng, nên được khấu trừ, xem như đã thực hiện xong.

4. *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*:

Buộc ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 phải nộp số tiền là 300.000 đồng. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007139 ngày 18/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Theo đó, ông L và bà T1 được trả lại số tiền là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Hàn Văn Đ và bà Nguyễn Thị T tạm ứng án phí với số tiền là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0008223 ngày 02/11/2022 và số tiền là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0003529 ngày 25/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Lê Trọng L và bà Hồ Thị T1 mỗi người phải nộp là 300.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí là 600.000đ theo biên lai thu số 0001294, ngày 04/9/2024 của Chi cục Thi hành án huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7, 7a,b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán	**Thẩm phán**	**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**
Trần Thị Trâm Anh	**Võ Minh Triều**	**Đặng Thị Bích Vân**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Hòn Đất;
- THA dân sự huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân