

Bản án số: 408/2025/DS-PT
Ngày 05-5-2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP 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 Lê Hoàng Tấn.

Bà Trần Thị Thúy Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Lượng – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 25/4 và 05/5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2024/TLPT-DS ngày 16/01/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 933/2025/QĐPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn:

+ Ông Đào Khoa T, sinh năm 1968; địa chỉ: C L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

+ Bà Lê Ngọc N, sinh năm 1981; địa chỉ: Số C, ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi của Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, Luật sư thuộc Công ty L1 và Cộng sự. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị T1, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1958 và bà Trần Thị T2, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (xin vắng mặt)

+ Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1983; chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1985; chị Trịnh Thị Hồng D, sinh năm 1981; chị Phạm Huyền T3, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (xin vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, chị H2, chị H3, chị D, chị T3: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (vắng mặt)

+ Anh Trần Hoàng D1, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

+ Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu. (xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Văn H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Trần Thị T2, chị Phạm Huyền T3, chị Trịnh Thị Hồng D, chị Nguyễn Thị H3 và chị Nguyễn Thị H2) trình bày:

Khoảng năm 1992, ông Nguyễn Văn H1 có nhận chuyển nhượng (bằng giấy tay) của bà Hoàng Thị T1 diện tích đất vườn tạp đo đạc thực tế là 2.776m² với giá 12,5 chỉ vàng 24k. Sau đó, bà T1 mượn lại một phần đất để làm nhà bằng lá kích thước (02m x 04m) để ở tạm, nhưng sau đó (năm 2003), bà T1 tự ý cất lại căn nhà khác mà không cho ông H1 biết. Khi nhận chuyển nhượng, phần đất này do Nông trường Đ1 quản lý, sau đó thì Nông trường giải thể (năm 1999). Ngày 01/12/2000, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất đối với diện tích đất tranh chấp nhưng sau đó (ngày 22/6/2001) bị thu hồi và cấp lại cho anh Nguyễn Văn H (con của ông H1) cùng ngày do ông H1 tặng cho anh H phần đất này. Nay anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T1 tháo dỡ nhà, trả lại diện tích đất tranh chấp là 147,84m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà T1 trả lại diện tích đất là 34m² (ngang 04m, dài 8,5m).

Bị đơn là bà Hoàng Thị T1 trình bày:

Năm 1988, bà được Nông trường Đ cấp phần đất có kích thước ngang 25m, dài 80m. Năm 1990, bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 phần đất ngang 20m, dài 80m, để lại phần đất ngang 05m, dài 20m đang có căn nhà của bà. Bà không mượn đất của ông H1 nên không chấp nhận trả lại quyền sử dụng đất theo yêu cầu của Nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 984830 ngày 21/8/2002 cấp cho hộ anh Nguyễn Văn H, công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích

đất 147,84m², thuộc một phần thửa 424-1 và 424-2, tờ bản đồ số 13, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Hoàng D1 trình bày: Thông nhất ý kiến với bà Hoàng Thị T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện H, do người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 18/01/2001, bà Hoàng Thị T1 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H diện tích đất 2.776m², gồm các thửa số 424-1, 424-2, tờ bản đồ số 13, xã V, huyện H. Trên cơ sở đó, ngày 22/6/2001, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V thu hồi GCNQSD đất của bà T1 và cấp lại GCNQSD đất cho anh Nguyễn Văn H đối với các thửa đất trên. Việc cấp quyền sử dụng đất cho anh H là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 28-7-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định (tóm tắt):

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H đòi bà Hoàng Thị T1 tháo dỡ nhà và các công trình trên đất, trả lại cho anh H diện tích đất 34m², thuộc một phần thửa 424, tờ bản đồ số 13, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn H đòi bà Hoàng Thị T1 trả cho anh H diện tích đất 113,84m², thuộc một phần thửa 424, tờ bản đồ số 13, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị T1, công nhận cho bà Hoàng Thị T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 147,84m², thuộc một phần thửa 424-1 và 424-2, tờ bản đồ số 13, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U984830 cấp ngày 21/8/2002 cho hộ anh Nguyễn Văn H đối với diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02/8/2023, nguyên đơn là anh Nguyễn Văn H kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền lợi và người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có ý kiến tranh luận:

Căn cứ khởi kiện của Nguyên đơn là các quyết định số 767 và 768 cùng ngày 22/6/2001 về việc thu hồi quyền sử dụng đất của bà T1 và giao cho anh H đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 13, xã V, diện tích 2.776m², theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với bà T1.

Bà T1 khai chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một phần thửa số 424 cho ông H1 (cha anh H): 20m ngang, 80m chiều dài, để lại 5m ngang, 80m chiều dài (diện tích 400m²) để sử dụng; tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 lại khai diện tích đất bà sử dụng là ngang 7,7m, dài 80 (diện tích 616m²), nhưng bà chỉ yêu cầu

phản tố công nhận cho bà quyền sử dụng 147,84m² là có sự mâu thuẫn trong lời khai và yêu cầu phản tố.

Anh H đã được cấp GCNQSD đất thừa số 424 nên bà T1 phải có nghĩa vụ chứng minh việc sử dụng đất của bà thuộc một phần thửa đất này là hợp pháp.

Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập cơ quan có thẩm quyền chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với anh H để làm rõ việc chuyển nhượng là thiếu sót.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cung cấp các bản sao Quyết định số 767 và Quyết định số 768 về việc thu hồi đất tranh chấp (thửa 424) của bà Hoàng Thị T1 để giao cho anh Nguyễn Văn H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Do Bị đơn không thừa nhận các quyết định trên và Nguyên đơn không cung cấp được bản chính tại phiên tòa phúc thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

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 nguyên đơn là anh Nguyễn Văn H làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Về yêu cầu kháng cáo (cũng là yêu cầu khởi kiện) của nguyên đơn, thấy rằng: Nguyên đơn và Bị đơn đều thừa nhận, nguồn gốc đất tranh chấp do Nông trường Đ cấp cho Bị đơn diện tích 2.776m² (đo đạc thực tế là 2.696,8m²). Theo Nguyên đơn, thì khoảng năm 1992, ông Nguyễn Văn H1 (cha của anh Nguyễn Văn H) nhận chuyển nhượng (bằng giấy tay) của bà T1 toàn bộ diện tích đất trên, rồi cho bà T1 mượn lại phần đất đã có ngôi nhà gỗ mái lá của bà T1 tồn tại trước đó. Còn bà T1 khai, bà chỉ chuyển nhượng cho ông H1 phần đất có kích thước, ngang 20m, dài 80m, phần còn lại (ngang 05m, dài 80m, diện tích 400m²) bà sử dụng để ở vì đã có căn nhà. Qua đo đạc thực tế, bà T1 đang sử dụng diện tích đất 147,84m², thuộc một phần thửa 424-1 và 424-2, tờ bản đồ số 13, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[3] Nguyên đơn cho rằng, ông H1 là người nhận chuyển nhượng, nhưng sau đó để anh H đứng tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2001 giữa anh H với bà T1, có nội dung, bà T1 chuyển nhượng cho

anh H 2.776m² đất, nhưng bà T1 không thừa nhận có ký bản hợp đồng này. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu gốc nên không thể tiến hành trưng cầu giám định chữ ký của bà T1 trên tài liệu phô tô được. Tuy nhiên, hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho anh H đối với thửa đất tranh chấp, ngoài hợp đồng trên còn có Quyết định số 767/QĐ.UB.B ngày 22/6/2001 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện V về việc thu hồi quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị T1 đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 13, xã V, diện tích 2.776m² với lý do đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn H, và Quyết định số 768/QĐ.UB.B cùng ngày, giao quyền sử dụng thửa đất trên cho anh H, nhưng bà T1 không thừa nhận các tài liệu này.

[4] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 khai, hiện bà đang sử dụng diện tích đất có kích thước, ngang 7,7m, dài 80m (diện tích 616m²). Lời khai này hoàn toàn mâu thuẫn với lời khai của bà T1 tại cấp sơ thẩm (bà T1 đang sử dụng phần đất ngang 5m, dài 80m, diện tích 400m²), đồng thời thể hiện sự không nhất quán so với yêu cầu phản tố khi bà T1, chỉ yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích đất 147,84m², là có sự chênh lệch diện tích rất lớn. Những người làm chứng trong vụ án này, như bà Nguyễn Thị Lê T4, ông Lê Minh S, ông Vũ Văn T5, ông Lê Văn H4, ông Lương Đình P, ông Đỗ Ngọc Đ, bà Hoàng Thị X, ông Mai Xuân N1 và bà Nguyễn Thị T6 đều khai có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với ông H1. Do đó, trường hợp xác định cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có ban hành các quyết định 767 và 768 nêu trên, và bà T1 không khiếu nại các quyết định này thì có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2001 giữa bà T1 với anh H là có thật, đồng thời lời khai của ông H1 và anh H về việc cho bà T1 mượn lại một phần diện tích đất để làm nhà ở là đúng sự thật. Trường hợp này phải buộc bà T1 trả lại toàn bộ phần diện tích đất đang sử dụng cho anh H.

[5] Trong khi chưa làm rõ các nội dung trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn, đồng thời chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn là chưa có cơ sở vững chắc. Thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm được nên cần hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do hủy Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn H. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí phúc thẩm. H5 lại cho anh H 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000477 ngày 04/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu VP; HSVA; NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn