TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 237/2025/DS-PT
Ngày 04 - 8 - 2025
V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Châu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Mến

Ông Ngô Đê

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 285/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực X – Vĩnh Long), bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 206/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 07 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Dương Văn S, sinh năm 1980. Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp G, phường D, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Minh L - Văn phòng L2, thuộc đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (nay là Vĩnh Long)**.** có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị T, sinh năm 1968. Địa chỉ: khóm D, phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm D, phường D, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

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

1. Ông Lê Văn S1, sinh năm 1967 (chồng bà T); Địa chỉ: Khóm D, phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Khóm D, phường D, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn S1: Bà Trần Thị T, sinh năm 1968. Địa chỉ: khóm D, phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm D, phường D, tỉnh Vĩnh Long), có mặt

2. Ông Dương Văn Út L1, sinh năm 1984 (em ông S); Địa chỉ: Ấp A, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp A, xã L, tỉnh Vĩnh Long), có mặt.

3. Ngân hàng N. Địa chỉ trụ sở: số B L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T1, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Hoàng T2, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã D; Địa chỉ trụ sở: khóm A, phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là tỉnh Vĩnh Long), theo văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHN$_0$- PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc về việc ủy quyền thực hiện quyền nghĩa vụ tố tụng và thi hành án, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Dương Văn S là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày và có yêu cầu như sau:

Vào năm 2001, ông Dương Văn S có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1927 (nay đã chết) với diện tích đất bằng 25.820m^2, loại đất CLN, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 3, tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (cũ). Do phần đất này mua từ nguồn tiền của cha mẹ nên sau khi nhận đất và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Dương Văn S và ông Dương Văn Út L1 đã phân chia thửa đất này làm 02 phần gần bằng nhau, đã có đắp bờ ranh hiện nay vẫn còn. Đến năm 2006, ông S lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất để ông Út L1 được đứng tên đối với phần đất của ông Út L1 sử dụng. Tuy có bờ ranh rõ ràng, nhưng không hiểu do cán bộ Văn phòng đất tính toán sai số hay do đâu (vợ chồng ông và ông Út L1 đều không biết chữ) mà khi cấp đất thì Ủy ban nhân dân huyện D (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Út L1 (là em của ông S) vào ngày 23/08/2006 với diện tích đất bằng 15.000m^2, tách thành thửa số 624, tờ bản đồ số 3 (theo tư liệu địa chính năm 1993), ông Dương Văn S hoàn toàn không phát hiện.

Đến khoảng tháng 03/2021 ông Dương Văn Ú Lớn chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà Trần Thị T với số tiền bằng 750.000.000 đồng; giữa ông S, ông Út L1 và vợ chồng bà T đã thống nhất cặm trụ ranh theo bờ ranh hiện hữu (theo bờ ranh sử dụng giữa ông S và ông Út L1 trước đó), vợ chồng bà T cũng đã sử dụng ổn định từ bờ ranh trở về hướng đất bà T nhận chuyển nhượng của ông Út L1 (khoảng

13.000m^2). Tuy nhiên, việc chỉnh trang 4 thì chỉnh theo diện tích cấp giấy, không có đo đạc lại nên diện tích trong giấy của bà Trần Thị T là 15.000m^2.

Quá trình sử dụng đất và ông có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng làm kinh tế, đo đạc lại theo bờ ranh hiện hữu thì địa chính mới phát hiện và báo cho ông biết phần đất của ông còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T bằng 2.721,1m^2 (thực đo là 2.631,9m^2). Ông đã yêu cầu bà Trần Thị T tách trả lại ông diện tích 2.721,1m^2 (thực đo là 2.631,9m^2) nằm trong tổng diện tích 15.000m^2, nhưng bà T cứ hứa hẹn và sau đó thì không đồng ý. Ông khẳng định, diện tích đất tranh chấp là của ông đã quản lý sử dụng từ lúc nhận chuyển nhượng trên 20 năm, phân chia có bờ ranh rõ ràng, ông Út L1 không có sử dụng, bà Trần Thị T cũng không có sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng từ ông Út L1 và ông Út L1 cũng không có giao phần đất tranh chấp cho bà T sử dụng, đây là sự sai sót của cơ quan quản lý đất đai nên ông Dương Văn S yêu cầu Tòa án xem xét huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn Út L1 với bà Trần Thị T và công nhận lại cho ông S phần đất có diện tích 2.631,9m^2 nằm trong tổng diện tích 15.000m^2, thuộc thửa số 624, tờ bản đồ số 3 (theo tư liệu địa chính năm 1993) – nay thuộc 01 phần của thửa số 06, tờ bản đồ số 06 (tư liệu địa chính năm 2010). Ông S đồng ý hỗ trợ cho bà T số tiền 45.000.000 đồng để bà T giao phần đất này cho ông S sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị T trình bày và có yêu cầu như sau:

Phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được chỉnh trang 4 cho bà T là theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất vào khoảng tháng 03/2021 giữa ông Dương Văn Út L1 (em của ông S) với bà Trần Thị T với giá chuyển nhượng bằng 750.000.000 đồng; bà T đã giao đủ tiền cho ông Út L1 và bà T đã nhận đất sử dụng, hiện trạng đất sử dụng như ông Dương Văn S trình bày, đất có bờ ranh hiện hữu vẫn còn không có thay đổi, bà chỉ sử dụng phần đất ông Dương Văn Út L1 chỉ ranh giao, không có sử dụng phần đất ông Dương Văn S tranh chấp (theo khảo sát đo đạc là 2.631,9m^2). Hiện nay, giấy chứng nhận bà cũng đã thế chấp tại Ngân hàng N - chi nhánh thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Bà T cho rằng yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S là không có căn cứ, vì bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông Út L1 là mua theo diện tích được cấp giấy, nên yêu cầu Toà án bác yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S. Bà T chỉ đồng ý giao cho ông S phần đất có diện tích 2.631,9m^2, thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 6 (theo tư liệu địa chính năm 2010), khi ông S phải giao cho bà T số tiền bằng 90.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Đối với ông Dương Văn Út L1 trình bày*: Ông Út L1 thống nhất là có chuyển nhượng cho bà Trần Thị T phần đất thuộc thửa số 624, tờ bản đồ số 3, diện tích 15.000m^2 (tư liệu địa chính năm 1993), đất tọa lạc ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

vào tháng 03/2021 với giá bằng 750.000.000 đồng, ông Út L1 đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T. Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì giữa ông Út L1, ông S và vợ chồng bà T có giao đất trên thực địa, theo đó, 03 bên đã thống nhất lấy bờ ranh có sẵn làm ranh và hiện nay ranh này vẫn còn, các bên hiện vẫn căn cứ vào bờ ranh để sử dụng phần đất của mình. Tại phiên toà sơ thẩm, ông Út L1 cũng cho rằng lẽ ra ông S phải yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho trước đây được ký kết giữa ông Dương Văn S với ông Dương Văn Út L1, vì phần đất trước kia có diện tích chung là 25.820m^2, chia 02 phần bằng nhau nhưng không hiểu lý do gì Nhà nước cấp cho ông diện tích lớn hơn diện tích ông sử dụng thực tế.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã D trình bày*: Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã D có cho bà Trần Thị T vay số tiền bằng 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) theo hợp đồng tín dụng số 7410, ngày 18/10/2023 và bà T đã thế chấp phần đất có diện tích bằng 15.000m^2 (tư liệu địa chính năm 1992) thuộc thửa đất số 624, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Hiện nay khoản vay tiền này chưa đến hạn và bà T không vi phạm gì đối với khoản vay này nên Ngân hàng không yêu cầu gì đối với bà T. Việc Toà án giải quyết yêu cầu của ông S phía Ngân hàng không ý kiến gì và đại diện Ngân hàng yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Ông Lê Văn S1 có đơn xin xét xử vắng mặt trình bày*: Ông S1 là chồng của bà T, ông S1 thống nhất lời trình bày của bà T và yêu cầu Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST ngày 22 tháng 08 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Vĩnh Long), đã quyết định:

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 117, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 cuả Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn Út L1 với bà Trần Thị T được thực hiện vào ngày 03/03/2021 đối với phần đất có diện tích 15.000m^2, thuộc thửa 624, tờ bản đồ số 3 (tư liệu năm 1991), đất toạ lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá và lệ phí yêu cầu cung cấp thông tin; án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, ông Dương Văn S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa

án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông. Công nhận cho ông Dương Văn S được sử dụng diện tích đất tranh chấp 2.631,9m^2 nằm trong tổng diện tích 15.000m^2, thuộc thửa 624, tờ bản đồ số 3 (theo tư liệu năm 1991), đất toạ lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (Nay là ấp G, phường D, tỉnh Vĩnh Long).

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đương sự vắng mặt tại phiên toà phúc thẩm không có gởi cho Toà án cấp phúc thẩm ý kiến trình bày, tài liệu chứng cứ nào khác so với ở cấp sơ thẩm; các đương sự có mặt tại phiên toà không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Ý kiến của nguyên đơn ông Dương Văn S: Phần đất tranh chấp hiện từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông vẫn đang quản lý sử dụng; đã phân chia ranh đất và cắm trụ rất rõ ràng từ thời ông Dương Văn Út L1 sử dụng, bà Trần Thị T cũng không sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay; khi giao đất cho bà T thì có mặt ông Út L1, vợ chồng bà T và ông đã thống nhất ranh theo bờ và đã cắm trụ trước đó. Quá trình giải quyết tranh chấp, gia đình ông rất khó khăn, các chi phí đi lại cho việc khởi kiện lớn nên ông không còn giữ ý kiến là đưa cho bà Trần Thị T số tiền 45.000.000 đồng như đề xuất hòa giải ở cấp sơ thẩm. Theo kết quả khảo sát đo đạc lại ở cấp phúc thẩm thì phần đất tranh chấp bà T chỉ ranh có diện tích bằng 1.757,1m^2 (ký hiệu B) nằm trong tổng diện tích 15.000m^2, thuộc thửa đất 624 (theo tư liệu đo đạc năm 1991), ông cũng thống nhất với diện tích đất này.

Ý kiến của bị đơn bà Trần Thị T:

Quá trình giải quyết tranh chấp ở cấp sơ thẩm, bà Trần Thị T có đề xuất là ông Dương Văn S phải giao cho bà số tiền bằng 90.000.000 đồng, bà sẽ tách diện tích đất tranh chấp giao lại cho ông S, nhưng nay bà không còn giữ ý kiến đó nữa mà yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của ông S, giữ nguyên án sơ thẩm, đất của bà theo giấy đến đâu thì yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cho bà nhận đất đến đó, đủ 15.000m^2. Bà thống nhất phần đất tranh chấp có có diện tích bằng 1.757,1m^2 (ký hiệu B) nằm trong tổng diện tích 15.000m^2, thuộc thửa đất 624 (theo tư liệu đo đạc năm 1991).

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích cho ông Dương Văn S:

Xét về nguồn gốc đất thì do cha mẹ mua, sau đó được phân chia cho ông Dương Văn S và ông Dương Văn Út L1 mỗi người ½ diện tích (khoảng hơn 12.500m^2), việc phân chia giữa ông Út L1 và ông S đã thể hiện bằng bờ ranh hiện nay vẫn còn, các đương sự đều xác định không có thay đổi, kể cả bà T. Khi thực hiện việc tách thửa có thể do sai số hay tính toán diện tích sai nên ông Dương Văn Út L1 được tách và cấp giấy bằng 15.000m^2, nhưng trên thực tế thì ông Út L1 sử dụng chỉ khoảng hơn 12.500m^2. Các bên (ông S, ông Út L1, bà T) cũng thừa nhận diện tích tranh cấp do ông S sử dụng từ trước đến nay, ông Út L1 không có giao diện tích

tranh chấp cho bà T và bà T cũng không có sử dụng, nhưng do đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận của bà T nên bà T đòi. Do vậy có căn cứ xác định phần đất tranh chấp 1.757,1m^2 (ký hiệu B) thuộc thửa đất 624 theo tư liệu đo đạc năm 1991 là đất thuộc của ông S, không thuộc đất của bà T. Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông S, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn Út L1 với bà Trần Thị T và công nhận diện tích tranh chấp cho ông Dương Văn S được trọn quyền sử dụng.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà phúc thẩm:

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn:* Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, cho thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 624 diện tích 15.000m^2 là do nguyên đơn ông S nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh M với diện tích bằng 25.820m^2, thuộc thửa đất số 55, vào năm 2001 (lúc này ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nhưng giữa ông S và ông Út L1 đã phân chia đất làm 02 phần có bờ ranh để sử dụng; đến năm 2006 ông S làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 55 diện tích 25.820m^2 và cùng năm 2006 ông S tách thửa đất 55 thành 02 thửa (thửa đất 55 diện tích 10.820m^2 và thửa đất 624 diện tích 15.000m^2 tư liệu năm 1991). Đối với thửa đất 624 ông S lập hợp đồng tặng cho ông L1, ông L1 sử dụng đất đến năm 2021 thì chuyển nhượng lại cho bà T. Tại Công văn số: 479 ngày 29/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T xác định phần diện tích đất tranh chấp bằng 1.757,1m^2 (ký hiệu B) thuộc thửa đất 624 theo tư liệu đo đạc năm 1991. Ông S trình bày lúc tách thửa đất 624 có đo đạc, đất đã có ranh giới, móc giới và bao bờ và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có kích thước. Theo quy định về ranh giới thửa đất tại khoản 1 Điều 13 Thông tư 26/2024/TT-BTNMTđịnh: "*Ranh giới giữa các thửa đất liền kề được xác định theo đường phân chia phần đất giữa người sử dụng đất, người quản lý đất với nhau và được xác định theo quy định về ranh giới giữa các bất động sản của pháp luật dân sự"* và Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định ranh giới "do các bên thỏa thuận", theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, theo tập quán và sử dụng ổn định trên 30 năm. Như vậy, căn cứ vào thực địa mà nguyên đơn, bị đơn sử dụng, thỏa thuận xác định bờ bao, trụ đá làm ranh đã hình thành trước đó nên xác định khi tách thửa và lập hợp đồng tặng cho thửa đất 624 diện tích 15.000m^2 không đúng với hiện trạng sử dụng đất là có sự nhầm lẫn. Nên đề nghị hủy hợp đồng tặng cho thửa đất 624 giữa ông S với ông L1;

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2021 giữa ông Út L1 với bà T dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 624, diện tích 15.000m^2 mà không đo đạc khảo sát; bị đơn bà Trần Thị T cũng thừa nhận giao -

nhận đất trên thực địa, hiện trạng đất ông L1 sử dụng đã có bờ ranh, cặm trụ đá ở 02 đầu hiện nay vẫn còn *(phía Đông giáp với ông S có bờ ranh và đã cặm trụ đá; phía Tây giáp với bà K, cũng có bờ ranh và trụ đá),* bà T cũng thừa nhận bờ bao đã có trước đó để phân móc giới giữa thửa đất 624 và thửa đất 55 (tư liệu năm 2010 là thửa đất số 02); đến năm 2023 bà T tiếp tục thuê xe cuốc đắp thêm bờ bao thêm ngang 1m để phân ranh và bà T cũng thừa nhận không biết diện tích đất bà nhận chuyển nhượng thiếu ở đâu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà, bà cũng xác định phần diện tích 1.757,1m^2 (ký hiệu B) thuộc thửa đất 624 nguyên đơn sử dụng trước khi bà nhận chuyển nhượng, bà cũng không sử dụng. Như vậy, bà T đã thừa nhận bà chỉ nhận chuyển nhượng thửa đất 624 diện tích 13.242,9m^2, còn diện tích 1.757,1m^2 (ký hiệu B) thuộc thửa đất 624 vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông S. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đánh giá chưa đúng sự thật khách quan của vụ án. Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực X – Vĩnh Long) theo hướng: hủy 01 phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông S với ông Út L1, hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Út L1 với bà T, vô hiệu 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 624 giữa Ngân hàng N – chi nhánh thị xã D với bà Trần Thị T, công nhận cho nguyên đơn ông Dương Văn S được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 1.757,1m^2 (ký hiệu B) thuộc 01 phần thửa đất 264 (theo tư liệu đo đạc năm 1991). Về án phí dân sự phúc thẩm: đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày tranh tụng của các đương sự, ý kiến người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn S là còn trong thời hạn luật định và hợp lệ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định.

[3] *Xét nội dung vụ án, kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy*:

[3.1] *Xét về nguồn gốc đất*: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định nguồn gốc thửa đất diện tích đất bằng 25.820m^2, loại đất CLN, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 3, tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (cũ) là của ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1927 (hiện đã chết) chuyển nhượng cho ông Dương Văn S từ năm 2001 (tại thời điểm chuyển nhượng ông M chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi nhận đất thì ông Dương Văn S và ông Dương Văn Út L1 đã phân chia thửa đất này làm 02 phần theo bờ ranh hiện nay vẫn còn, không có sự thay đổi. Đến năm 2006, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích bằng 25.820m^2, loại đất CLN, thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 3, đồng thời lập thủ tục tách diện tích 25.820m^2 thành 02 thửa (thửa 624 diện tích 15.000m^2 và thửa 55 diện tích 10.820m^2 (BL33)). Đối với thửa 624 diện tích 15.000m^2 thì ông Dương Văn S đã lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Út L1 và đến ngày 17/03/2021 được chỉnh trang 4 qua cho bà Trần Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Út L1 với bà Trần Thị T .

Tuy nhiên, đến tư liệu địa chính năm 2006, thì thửa đất của ông Dương Văn S được cấp đổi thành thửa số 2, tờ bản đồ số 6, có diện tích bằng 11,247,4m^2 (BL 35), do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/04/2021; riêng đất của ông Dương Văn Út L1 thì được chuyển đổi thành thửa số 6, tờ bản đồ số 6, nhưng không thể hiện diện tích cụ thể do ông Út L1 chưa cấp đổi giấy, ông Út L1 sử dụng diện tích đất theo giấy cũ đã cấp để chuyển nhượng cho bà Trần Thị T vào năm 2021.

[3.2] Khi có phát sinh tranh chấp giữa ông Dương Văn S với bà Trần Thị T, kết quả cung cấp thông tin tại Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 759/CNTXDH ngày 08/05/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã D (nay là Văn phòng Đ) thì xác định diện tích tranh chấp theo chỉ ranh của đương sự bằng 2.631,9m^2 là thuộc về thửa đất số 02, tờ bản đồ số 6 (theo tư liệu đo đạc năm 2010) – tức là thuộc về thửa đất của ông Dương Văn S (BL 73). Cấp sơ thẩm đã không quan tâm đến thông tin này, đồng thời khi thẩm định cũng không thể hiện có tài sản gì trên đất tranh chấp hay không (cả ông S và bà T đều xác định trên đất tranh chấp có nhà chòi, cây nước và ống bọng thoát nước của ông S) mà chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng diện tích bằng 15.000m^2 giữa ông Dương Văn Út L1 với bà Trần Thị T để không chấp nhận khởi kiện của ông Dương Văn S là chưa có cơ sở vững chắc.

Tại phiên tòa phúc thẩm được mở vào ngày 24/02/2025, qua phần thẩm vấn công khai và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định tạm ngừng phiên tòa, để xem xét lại hiện trạng đất sử dụng của các bên. Qua khảo sát tại chổ đất tranh chấp: Hiện trạng đất do ông Dương Văn S đang sử dụng với hiện trạng đất do bà Trần Thị T đang sử dụng có bờ phân ranh rõ ràng, đã cặm trụ đá ở 02 đầu hiện nay vẫn còn *(phía Đông giáp với ông S có bờ ranh và đã cặm trụ*

đá; phía Tây giáp với bà K, cũng có bờ ranh và trụ đá). Bà Trần Thị T cũng thừa nhận bờ bao đã có trước khi bà nhận chuyển nhượng và để phân móc giới giữa thửa đất 624 với thửa đất 55 (tư liệu năm 2010 là thửa đất số 02 và thửa số 06). Đến năm 2023, bà T tiếp tục thuê xe cuốc đắp thêm bờ bao thêm ngang 1m để phân ranh và giữ nước, bà T cũng thừa nhận không biết diện tích đất bà nhận chuyển nhượng thiếu ở đâu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà. Khảo sát diện tích đất của ông S đang sử dụng là 01 ao lớn thông suốt, giữa phần đất tranh chấp với phần đất ông S còn lại không có bờ ranh, bờ bao.

Tại biên bản thẩm định tại chổ ngày 04/06/2025 và kết quả cung cấp thông tin đất đai tại Công văn số: 479/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 29/06/2025 của Văn phòng đang ký đất đai tỉnh Trà Vinh – có kèm theo sơ đồ khu đất, thể hiện:

- Phần diện tích hiện do bà Trần Thị T đang sử dụng là 13.242,9m^2 (tương ứng phần A);

- Phần diện tích hiện do ông Dương Văn S đang sử dụng là 13.004,5m^2, bao gồm: Diện tích 11.212,7m^2 (tương ứng phần B1, không tranh chấp) + Diện tích 1.757,1m^2 (tương ứng phần B, là diện tích tranh chấp) + diện tích 34,7m^2 (tương ứng phần C là nhà chòi lá của ông S), ngoài ra còn có diện tích 7,5m^2 thuộc đất sông (tương ứng với phần D) là nơi đặt cống lấy nước ra – vào ao của ông S từ trước đến nay.

Như vậy, cho thấy diện tích theo hiện trạng sử dụng đất thực tế phù hợp với quá trình phân chia đất trước đó giữa ông S với ông Út L1, phù hợp với thực tế về ranh đất, trụ đá đang tồn tại, phù hợp với lời khai của các đương sự về việc sử dụng đất, giao đất khi chuyển nhượng. Quá trình khảo sát đất thực tế vào ngày 04/06/2025 thì bản thân bà Trần Thị T cũng không xác định được (không chỉ được) ranh đất của bà đến đâu mà bà chỉ yêu cầu đo từ phần đất của bà qua phần đất của ông S đang sử dụng làm sao cho đủ 15.000m^2 là được.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định mặc dù trên giấy tờ của ông Dương Văn Út L1 được cấp là 15.000m^2, nhưng thực tế ông Út L1 chỉ sử dụng diện tích bằng 13.242,9m^2 (tương ứng phần A) và đã chuyển nhượng trên thực tế diện tích đất này cho bà Trần Thị T .

Từ đó, xác định phần diện tích đất tranh chấp 1.757,1m^2 (ký hiệu B) nằm trong tổng diện tích 15.000m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất 624, tờ bản đồ số 3 (theo tư liệu đo đạc năm 1991) là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Dương Văn S. Do đó, xét thấy kháng cáo của ông Dương Văn S là có cơ sở chấp nhận nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Hủy 01 phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn S với ông Dương Văn Út L1, hủy 01 phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn Út L1 với bà Trần Thị T, vô hiệu 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng N – chi nhánh thị xã D, tỉnh Trà Vinh (cũ)

và công nhận diện tích đất tranh chấp 1.757,1m^2 (ký hiệu B), theo kết quả cung cấp thông tin đất đai tại Công văn số: 479/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 29/06/2025 của Văn phòng đang ký đất đai tỉnh Trà Vinh – có kèm theo sơ đồ khu đất, cho ông Dương Văn S được trọn quyền sử dụng.

Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn Út L1 với bà Trần Thị T thể hiện diện tích chuyển nhượng bằng 15.000m^2, do đó đối với diện tích thiếu so với diện tích đất sử dụng thực tế thì bà Trần Thị T có thể khởi kiện ông Dương Văn Út L1 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Xét thấy, việc giải quyết tranh chấp giữa các đương sự (chấp /bác) đều ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của Ngân hàng, vì phần đất tranh chấp đang thế chấp vay vốn của Ngân hàng A - chi nhánh thị xã D, tỉnh Trà Vinh (cũ). Cho nên Tòa án cấp phúc thẩm đã có Công văn số: 152/CV-TA ngày 21/04/2025 thông báo cho Ngân hàng cung cấp thêm chứng cứ và khuyến nghị Ngân hàng tham gia tố tụng, Ngân hàng đã nhận nhưng không phản hồi. Do vậy, xem như Ngân hàng đã từ bỏ quyền lợi và khuyến nghị của Tòa án. Do vậy, khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.757,1m^2 (ký hiệu B) nằm trong tổng diện tích 15.000m^2, thuộc thửa 624, tờ bản đồ số 3 (theo tư liệu đo đạc năm 1991), đất toạ lạc ấp: Giồng Trôm, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp G, phường D, tỉnh Vĩnh Long) thì Ngân hàng có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách ra diện tích đất tranh chấp bằng 1.757,1m^2 (ký hiệu B), Ngân hàng có quyền thỏa thuận hoặc khởi kiện bà T khi có yêu cầu.

[5] *Về chi phí khảo sát thẩm định tại chổ, định giá và cung cấp thông tin đất đai tại Tòa án 02 cấp*:

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm đã chi hết số tiền 2.800.000 đồng, cấp sơ thẩm buộc ông Dương Văn S phải chịu toàn bộ. Do sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận khởi kiện và kháng cáo của ông Dương Văn S, nên chi phí trên xuất phát từ lỗi của ông Út L1 và bà T nên sửa theo hướng buộc bà Trần Thị T và ông Dương Văn Út L1 mỗi người phải chịu 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng), nộp tại cơ quan thi hành án để hoàn trả lại cho ông Dương Văn S.

Ông Dương Văn S được nhận lại số tiền tạm ứng còn thừa bằng 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng), nhận tại Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực X – Vĩnh Long).

- Tại Tòa án cấp phúc thẩm đã chi hết số tiền bằng 8.397.500 đồng, do ông Dương Văn S nộp tạm ứng trước. Do cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên chi phí trên xuất phát từ lỗi của ông Út L1 và bà T nên sửa theo hướng buộc bà Trần Thị T và ông Dương Văn Út L1 mỗi người phải chịu 4.198.750 đồng, để hoàn trả lại cho ông Dương Văn S.

Hoàn trả lại cho ông Dương Văn S số tiền tạm ứng còn thừa bằng 1.602.500 đồng, nhận tại bộ phận tài vụ của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do sửa án theo hương chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S nên ông Dương Văn S không chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Dương Văn S số tiền tạm ứng án phí bằng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002184 ngày 22/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực X – Vĩnh Long); Buộc bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự.

[7] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của ông Dương Văn S được chấp nhận nên ông Dương Văn S không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Dương Văn S số tiền tạm ứng án phí bằng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012804 ngày 06/09/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X – Vĩnh Long).

[8] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận;

[9] Xét quan điểm của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST ngày 22 tháng 08 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Vĩnh Long) theo hướng phân tích nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[10] Các quyết khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, không bị sửa đổi, bổ sung, có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng năm 2015; khoản 2 Điều 29 của 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn S;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2024/DS-ST ngày 22 tháng 08 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (Nay là Tòa án nhân dân khu vực X – Vĩnh Long).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn Út L1 với bà Trần Thị T thực hiện vào ngày 03/3/2021 đối với phần đất có diện tích 15.000m^2 thuộc thửa 624, tờ bản đồ số 3 (tư liệu năm 1991), đất toạ lạc ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà

Vinh (nay là ấp G, phường D, tỉnh Vĩnh Long).

- Hủy 01 phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn S với ông Dương Văn Út L1 đối với diện tích 1.757,1m^2 (ký hiệu B) nằm trong tổng diện tích 15.000m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất 624, tờ bản đồ số 3 (theo tư liệu đo đạc năm 1991);

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn Út L1 với bà Trần Thị T thực hiện ngày 03/03/2021 vô hiệu 01 phần đối với diện tích 1.757,1m^2 (ký hiệu B) nằm trong tổng diện tích 15.000m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất 624, tờ bản đồ số 3 (theo tư liệu đo đạc năm 1991);

- Vô hiệu 01 phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng N – chi nhánh thị xã D với bà Trần Thị T đối với diện tích 1.757,1m^2 (ký hiệu B) nằm trong tổng diện tích 15.000m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất 624, tờ bản đồ số 3 (theo tư liệu đo đạc năm 1991)

- Công nhận diện tích đất tranh chấp 1.757,1m^2 (ký hiệu B) nằm trong tổng diện tích 15.000m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất 624, tờ bản đồ số 3 (theo tư liệu đo đạc năm 1991) cho ông Dương Văn S được trọn quyền sử dụng. Có tứ cận như sau:

+ Đông giáp phần còn lại của thửa 624 (giáp phần A) có số đo 115,82m^2 (theo tư liệu đo đạc năm 1991);

+ Tây giáp thửa số 2 (giáp phần B1) có số đo 110,75m^2 (theo tư liệu đo đạc năm 2006);

+ Nam giáp sông G có số đo 12,90m^2 (theo tư liệu đo đạc năm 1991);

+ Bắc giáp Rạch có số đo 18,56m^2 (theo tư liệu đo đạc năm 1991);

(*Kèm theo kết quả cung cấp thông tin đất đai tại Công văn số: 479/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 29/06/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh – có kèm theo sơ đồ khu đất*).

Ông Dương Văn S được liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

2. *Về chi phí khảo sát thẩm định tại chổ, định giá và cung cấp thông tin đất đai tại Tòa án 02 cấp*:

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị T và ông Dương Văn Út L1 mỗi người phải chịu 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng), nộp tại cơ quan thi hành án để hoàn trả lại cho ông Dương Văn S.

Ông Dương Văn S được nhận lại số tiền tạm ứng còn thừa bằng 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng), nhận tại Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực X – Vĩnh Long).

- Tại Tòa án cấp phúc thẩm: Buộc bà Trần Thị T và ông Dương Văn Út L1

mỗi người phải chịu 4.198.750 đồng (Bốn triệu một trăm chín mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng), để hoàn trả lại cho ông Dương Văn S.

Hoàn trả lại cho ông Dương Văn S số tiền tạm ứng còn thừa bằng 1.602.500 đồng, nhận tại bộ phận thủ quỹ của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự; Hoàn trả lại cho ông Dương Văn S số tiền tạm ứng án phí bằng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002184 ngày 22/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực X – Vĩnh Long);

4. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Hoàn trả cho ông Dương Văn S số tiền tạm ứng án phí bằng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012804 ngày 06/09/2024 củ Chi cục thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực X – Vĩnh Long).

5. Các quyết khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, không bị sửa đổi có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7b 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực X – Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực X – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Ngô Thị Kim Châu