

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 143/2022/DS-PT

Ngày 31/10/2022

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền bồi thường đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

*Các Thẩm phán:*

Ông Võ Thái Sơn

Bà Lê Thị Thọ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Đặng Kim Quang  
- Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 và 31 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền bồi thường đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2022/QĐPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn T.

1.2. Bà Nguyễn Thị B.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trịnh Hữu B1 - Theo Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2019, (có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Vũ Thanh T1 và ông Trần Văn Á – Văn phòng L1 – Đoàn luật sư thành phố C, (vắng mặt, đại diện nguyên đơn đồng ý xét xử vắng mặt luật sư bảo vệ).

Cùng địa chỉ: Số A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thanh H.

2.2. Bà Huỳnh Thị Ngọc Đ (Huỳnh Thị Đ).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang, (có mặt tại phiên tòa).  
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Trọng T2, Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C, (có mặt).  
Địa chỉ: Số E, đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C, tỉnh Hậu Giang  
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh S - Viên chức Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C, tỉnh Hậu Giang - Theo Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2022, (vắng mặt).  
Địa chỉ: ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Ông Lê Hoàng P, (có đơn xin xét xử vắng mặt).  
Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Bà Huỳnh Thị G, (có đơn xin xét xử vắng mặt).  
Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Bà Trần Thị G1.  
Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện T, tỉnh An Giang.

3.5. Bà Trần Thị Ngọc M.  
Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện T, tỉnh An Giang.

3.6. Ông Trần Ngọc Đ1.  
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3.7. Bà Trần Kim Đ2.  
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3.8. Bà Trần Kim Đ3.  
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.  
Người đại diện theo ủy quyền của bà G1, bà M, ông Đ1, bà Đ2, bà Đ3: Ông Trần Ngọc H1.  
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3.9. Ông Trần Ngọc H1.  
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang, (có mặt).

3.10. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ4, (có mặt)  
Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang

4. Người kháng cáo: Ông Trịnh Hữu B1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Ngọc H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị T3 khai phá. Năm 1974 thì bà Nguyễn Thị B (con ông Q, bà T3) lập gia đình ra ở riêng thì được cha, mẹ cho đất diện tích 5.050m<sup>2</sup>, đến năm 2000 thì được UBND huyện C, tỉnh Cần Thơ

(cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0004490 ngày 11/9/2000 cho hộ Trần Văn T. Quá trình sử dụng đất gia đình ông T, bà B có cất 01 căn nhà lá và trồng nhiều cây ăn trái, năm 1995 thì gia đình gặp khó khăn nên cầm cố toàn bộ phần đất được cấp giấy cho vợ chồng ông Lê Hoàng P và bà Huỳnh Thị G với giá 08 chỉ vàng 24k, khi nào có tiền thì chuộc lại đất. Vào năm 2018 thì nguyên đơn có liên hệ ông P, bà G để chuộc lại đất thì biết được ông P, bà G đã giao phần đất cầm cố lại cho ông Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ canh tác, sử dụng. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ giao trả lại phần đất có diện tích 4.550m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là 5.067,7m<sup>2</sup> (sau khi trừ đi phần đất bị nhà nước thu hồi làm đường giao thông) thuộc thửa 750, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C giao phần tiền đền bù khoảng 80.000.000 đồng cho hộ gia đình của nguyên đơn. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu được hưởng số tiền thực tế bồi thường là 39.505.000 đồng, không phải 80.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ trình bày (bị đơn có yêu cầu phản tố):* Phần đất tranh chấp ông T, bà B đã chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn từ năm 1993 cho đến nay. Giá chuyển nhượng là 2,8 cây vàng 24k trên diện tích là 5.050m<sup>2</sup>, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng và có ký tên vào tờ chuyển nhượng, hai bên giáp ranh có ký tên chứng kiến. Khi nhận chuyển nhượng trên đất có trồng một số cây như cóc, xoài, mận, còn nhà thì ông T, bà B đã dỡ đi. Phía nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ bị đơn để làm thủ tục sang tên nhưng nguyên đơn không đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu giao trả lại phần đất có diện tích 4.550m<sup>2</sup> và số tiền đền bù khoảng 80.000.000 đồng từ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C, bị đơn không đồng ý. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu công nhận tờ sang nhượng đất ngày 16/4/1993 âm lịch và ngày 22/5/1993 giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Huỳnh Thị Ngọc Đ với ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B, để bị đơn sử dụng ổn định phần đất diện tích 5.067,7m<sup>2</sup> thửa 750, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Yêu cầu công nhận cho bị đơn được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 118.515.000 đồng đối với phần đất, cây trồng bị thu hồi. Tại phiên tòa bị đơn chỉ yêu cầu được nhận số tiền thực tế do quyền sử dụng đất bị thu hồi là 39.505.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc Đ4 trình bày:* Từ năm 1993 cha mẹ chị Đ4 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B với diện tích 5.050m<sup>2</sup> đất thuộc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Đất cha mẹ chị đã canh tác sử dụng, trồng nhiều đợt cây ăn trái. Chị đã cùng ông H, bà Đ trực tiếp canh tác đất từ lúc còn nhỏ cho đến nay, chị có công sức đóng góp cùng gia đình. Chị Đ4 yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.067,7m<sup>2</sup> đất cho bản thân chị và ông H, bà Đ được ổn định canh tác và nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ là 118.515.000 đồng về đất bị thu hồi, cây trồng, các khoản khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị G trình bày:* Bà G và chồng là ông P không có nhận cầm cố đất của ông T, bà B. Vào năm 1993 bà G có biết ông T và bà B có sang bán đất cho ông H, bà Đ miếng đất với diện tích 5.050m<sup>2</sup>. Vợ chồng bà không cầm cố đất với ông T, bà B, cũng không có nhận sổ vàng cầm cố đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Ngọc H1 và là người đại diện theo ủy quyền của chị G1, chị M, anh Đ1, chị Đ2, chị Đ3 trình bày:* Toàn bộ diện tích đất 5.050m<sup>2</sup> là đất cấp cho hộ ông Trần Văn T thuộc thửa 750, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Cần Thơ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/9/2000 cho hộ ông Trần Văn T. Đây là tài sản chung của hộ gia đình và cũng là những người có công gìn giữ, khai thác, bảo quản tài sản suốt nhiều năm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Anh H1 là đại diện cho chị G1, chị M, anh Đ1, chị Đ2 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để trả lại toàn bộ phần diện tích đất cho hộ gia đình ông T.

*Quá trình giải quyết vụ án, các lời khai người làm chứng anh Nguyễn Văn P1 trình bày:* Giữa ông T, bà B với ông H, bà Đ có sang bán đất cho nhau, sau khi sang bán đất xong thì ông T, bà B bỏ xứ đi và ông H, bà Đ canh tác phần đất tranh chấp cho đến nay.

*Quá trình giải quyết vụ án, các lời khai người làm chứng ông Trần Thanh L trình bày:* Ông T, bà B có sang đất cho ông H, bà Đ và ông bà canh tác đất cho đến nay.

*Quá trình giải quyết vụ án, các lời khai người làm chứng bà Nguyễn Ngọc N trình bày:*

Năm 1993 bà có ký tên chứng kiến việc sang bán toàn bộ diện tích đất giữa ông T, bà B với ông H, bà Đ và ông H, bà Đ canh tác, sử dụng đất cho đến nay. Khi sang bán đất bà có ra chỉ ranh cho các bên.

Tại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc Đ4.

Tờ nhượng đất ngày 16/4/1993 và Tờ sang đứt đất vườn ngày 22/5/1993 âm lịch giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Huỳnh Thị Ngọc Đ với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B có hiệu lực.

Công nhận phần đất có diện tích 5.067,7m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo địa chính số 62 ngày 16/7/2020 của Công ty TNHH T4 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ (có sơ đồ kèm theo). Ông

Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ được quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ được quyền liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C để nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ đất là 39.505.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí đo đạc, thẩm định; quyền yêu cầu thi hành án; quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1 có đơn kháng cáo. Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất do ông H, bà Đ đang sử dụng, đồng thời bổ sung thêm ý kiến nằm ngoài đơn kháng cáo cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý quan hệ tranh chấp là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mặc khác tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn có đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sau khi tiếp cận, công khai chứng cứ là vi phạm Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đưa ra lý do cho yêu cầu kháng cáo của mình

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cho rằng: Không có việc tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với bị đơn liên quan đến yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993, mặc khác xét về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn trước ngày 15/10/1993 có vi phạm pháp luật, tuy nhiên Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã điều chỉnh, bị đơn đã sử dụng phần đất tranh chấp này từ năm 1993 đến nay, có các biên bản xác minh bị đơn sử dụng đất từ năm 1993, có trồng nhiều loại cây phía nguyên đơn không phản đối. Căn cứ kết luận giám định chữ ký xác định nguyên đơn có chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích theo đo đạc thực tế, nguyên đơn đã không sử dụng đất từ năm 1993, nhưng đến năm 2000 UBND lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là vi phạm luật đất đai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về bổ sung quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp tiền bồi thường đất, việc Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập sau thời điểm công khai chứng cứ, tuy nhiên Tòa án có mời các đương sự lên hòa giải, công khai chứng cứ bổ sung sau khi có đơn phản tố và đơn yêu cầu độc lập, nhưng các bên đề nghị không tiến hành hòa giải, xét thấy đây là quyền tự định đoạt của các đương sự và để giải quyết triệt để vụ án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn là cần thiết.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem là hợp lệ.

[2] Xét về trình tự tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn nại ra việc nguyên đơn có yêu cầu cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn, căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc...*”. Tuy nhiên, căn cứ biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 20/01/2022 thể hiện tại phần tranh luận đại diện ủy quyền của nguyên đơn chỉ đề cập về thời hiệu tranh chấp hợp đồng theo tố tụng cũ là 2-3 năm và cho rằng từ năm 2001 đến nay tranh chấp hợp đồng đã hết thời hiệu chứ không thể hiện việc yêu cầu áp dụng thời hiệu, do vậy Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu của bị đơn là đúng quy định.

Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc Đ4 vào ngày 29/6/2021 và 23/6/2021 là sau ngày 09/4/2021 (ngày tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải) là vi phạm khoản 3 Điều 200 và khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên căn cứ hồ sơ vụ án tại (bút lục 239) Tòa án có mở lại phiên hòa giải và công khai chứng cứ lại vào ngày 16/9/2021, nhưng vào ngày 14/9/2021 (bút lục 240-241) bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị không tiến hành hòa giải theo quy định tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án không tiến hành hòa giải là đúng quy định. Tuy nhiên căn cứ khoản 2 Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự, lẽ ra Tòa án phải tiến hành phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải mới đúng quy định. Nhưng xét thấy quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn cũng đã biết được chứng cứ mà bị đơn cung cấp là hai tờ chuyển nhượng đất và có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của

nguyên đơn trong chứng cứ mà bị đơn cung cấp, do vậy xét thấy quyền lợi của nguyên đơn vẫn được đảm bảo, nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm đối với lỗi vi phạm này của cấp sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Thanh H, bà Huỳnh Thị Đ giao trả phần đất theo đo đạc thực tế là 5.067,7m<sup>2</sup> và số tiền 39.505.000đồng nhà nước bồi thường do ảnh hưởng dự án mở đường lộ, nguyên đơn cho rằng năm 1995 có cổ phần đất này cho ông P và bà G, nhưng không có giấy tờ cổ đất cũng như không được ông P và bà G thừa nhận có nhận cổ đất của nguyên đơn, hiện tại phần đất này do ông H, bà Đ canh tác, căn cứ biên bản xác minh và lời khai của những người làm chứng xác định ông H, bà Đ canh tác phần đất mà nguyên đơn đang yêu cầu từ năm 1993 đến nay, lý do bị đơn được canh tác là căn cứ vào 2 tờ sang nhượng đất vào ngày 16/4/1993 và ngày 22/5/1993, nguyên đơn cho rằng không có chuyển nhượng đất cho bị đơn. Tuy nhiên, căn cứ vào kết luận giám định số 385/C09-P5 ngày 18/3/2021 của Phân viện khoa học hình sự Bộ C kết luận chữ ký trong 02 tờ chuyển nhượng đất vườn do bị đơn cung cấp là chữ ký của nguyên đơn ông T và bà B.

Do vậy có căn cứ xác định năm 1993 ông T, bà B có ký tờ chuyển nhượng giấy tay sang đứt đất vườn diện tích 05 công tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ) cho vợ chồng ông H, bà Đ, từ thời điểm lập 02 tờ sang đất vườn này đến khi nguyên đơn khởi kiện năm 2019 là 26 năm bị đơn canh tác trên phần đất này.

Xét tờ chuyển nhượng đất của bị đơn cung cấp mặc dù về hình thức không được công chứng, chứng thực, tuy nhiên nội dung của tờ sang nhượng rõ ràng, cụ thể phía nguyên đơn cũng đã giao đất cho bị đơn canh tác, bị đơn đã giao đủ vàng cho nguyên đơn, mặc khác phía bị đơn còn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Xét quá trình canh tác liên tục, trồng cây lâu năm, không bị phía nguyên đơn ngăn cản hay có ý kiến phản đối, thời điểm ký tờ chuyển nhượng đất trước ngày 15/10/1993 thời điểm này cấm mọi hình thức giao dịch chuyển nhượng đất, mặc khác loại đất được cấp là đất Lúa căn cứ khoản 5 Điều 14 Luật đất đai 1987, khoản 3 Điều 26 Luật đất đai 1993 quy định: “ Nhà nước sẽ thu hồi đất nếu người sử dụng đất không sử dụng quá 6 tháng hoặc 12 tháng mà không được Nhà nước cho phép” việc ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn năm 2000 là không phù hợp với quy định tại Điều 50 Luật đất đai 2003. Bởi lẽ từ năm 1993 nguyên đơn đã không trực tiếp canh tác đất mà đã giao quyền sử dụng đất lại cho bị đơn, xét thấy việc bị đơn canh tác đất liên tục, công khai có trồng cây ăn trái, phía nguyên đơn cũng không có yêu cầu hủy hợp đồng hay không công nhận hợp đồng, do vậy tòa án cấp sơ thẩm căn cứ tiêu mục 2.2 mục II nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC công nhận tờ chuyển nhượng đất được lập vào ngày 16/4/1993 và ngày 22/5/1993 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

Từ những căn cứ trên xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1 yêu cầu hủy án sơ thẩm cho rằng cấp sơ thẩm chưa bảo vệ quyền lợi của ông và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mặc khác trình tự thủ tục thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Tòa án là chưa đúng quy định.

Như đã phân tích ở phần trình tự tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải do có một trong các bên đề nghị không tiến hành hòa giải, nhưng có sai sót không công khai chứng cứ, tuy nhiên gia đình nguyên đơn đã được tiếp cận chứng cứ mà bị đơn cung cấp là hai tờ chuyển nhượng đất ngày 16/4/1993 và ngày 22/5/1993 đã yêu cầu giám định chữ ký, do vậy việc sai sót này không làm mất quyền lợi của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Đối với yêu cầu kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm chưa xem xét quyền lợi của những người có quyền lợi liên quan trong đó có ông và các anh chị em của ông là con của ông T, bà B do thành viên trong hộ tại thời điểm cấp giấy, như đã phân tích ở trên, việc cha mẹ ông có ký tờ chuyển nhượng đất vườn cho bị đơn là đúng, thời điểm ký giấy chuyển nhượng, nguyên đơn chưa có quyền sử dụng đất, đến năm 2000 ủy ban cấp giấy cho nguyên đơn khi không trực tiếp canh tác là không đúng với quy định của Luật đất, nên không có căn cứ cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng đất được cấp cho hộ gia đình nguyên đơn, mặc khác gia đình nguyên đơn đã không sử dụng đất liên tục từ năm 1993 đến nay.

Do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo này của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc xác định quan hệ tranh chấp, lẽ ra cấp sơ thẩm phải thụ lý trong phần trích yếu của bản án về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền bồi thường đất, tuy nhiên tại phần quyết định cấp sơ thẩm đã giải quyết toàn bộ các yêu cầu này, mặc khác tại phiên tòa bị đơn rút một phần yêu cầu về số tiền bồi thường, lẽ ra cấp sơ thẩm phải đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, do vậy cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1 là không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1 phải chịu theo quy định.

Từ những nhận định trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;  
Điều 100 Luật đất đai 2013;  
Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;  
Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 1995;  
Điều 12, Điều 14 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ (Huỳnh Thị Đ).

Đình chỉ một phần phản tố của bị đơn về việc yêu cầu được nhận số tiền bồi thường đất 118.515.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc Đ4.

Công nhận Tờ nhượng đất ngày 16/4/1993 và Tờ sang đứt đất vườn ngày 22/5/1993 âm lịch giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Huỳnh Thị Ngọc Đ với ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị B có hiệu lực.

Công nhận phần đất có diện tích 5.067,7m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo địa chính số 62 ngày 16/7/2020 của Công ty TNHH T4 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ (có sơ đồ kèm theo). Ông Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ được quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ được quyền liên hệ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện C để nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ đất là 39.505.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn toàn bộ. Ông Nguyễn Thanh H và bà Huỳnh Thị Ngọc Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phản tố 3.262.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007881 ngày 29/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

3. Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất, phí trích lục hồ sơ và chi phí giám định chữ ký là 9.513.000 đồng, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị B phải chịu. Ông T, bà B đã nộp xong.

Chị Nguyễn Thị Ngọc Đ4 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí yêu cầu độc lập theo biên lai thu tiền số 0007876 ngày 23/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn được miễn theo quy định

Ông Trần Ngọc H1 phải chịu 300.000 đồng, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng phí ông H1 đã nộp do ông (Trịnh Hữu B1 nộp thay) theo biên lai thu số 0010179 ngày 14/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành thành án phí.

5. 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 31/10/2022.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H.Châu Thành;
- Chi cục THADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trịnh Thị Bích Hạnh**