

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 263/2025/DS-PT

Ngày 11 - 9 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhứt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa
án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ
Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Văn T - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý
số 394/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 03 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024
của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau) bị
kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 449/2025/QĐ-PT ngày
21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C: Ông Trương Hoàng V,
sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, tỉnh Vĩnh Long

Bị đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, Xã N, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: A C, Khu phố G, phường B, tỉnh Cà Mau

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn L: Luật sư Nguyễn Thái H (có mặt)

Địa chỉ: Số E Đường H, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Ninh Lợi, Xã Ninh Quới, tỉnh Cà Mau

3. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, tỉnh Trà Vinh.

4. Ông Trương Hải T2, sinh năm 1963 (vắng mặt).

5. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1963 (vắng mặt).

6. Anh Trần Văn T4, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, Xã N, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, xã T, tỉnh Vĩnh Long.

8. Chị Trần Thị N, sinh năm 1981 (vắng mặt).

9. Chị Trần Thị D, sinh năm 1988 (vắng mặt).

10. Anh Trần Văn L2, sinh năm 1990 (vắng mặt).

11. Chị Trần Thị N1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, Xã N, tỉnh Cà Mau.

12. Cụ Trương Hoàng H1 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trương Hoàng H1:

12.1. Ông Trương Hải T2, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, Xã N, tỉnh Cà Mau.

12.2. Bà Trương Thị M, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, Xã N, tỉnh Cà Mau.

12.3. Ông Trương Hoàng S, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, Xã N, tỉnh Cà Mau.

12.4. Ông Trương Hoàng T5, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, phường V, tỉnh Cà Mau.

12.5. Ông Trương Quốc V1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, Xã N, tỉnh Cà Mau.

12.6. Bà Trương Thị Mỹ C2, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, Xã N, tỉnh Cà Mau.

12.7. Bà Trương Thị Út E, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã P, thành phố Cần Thơ.

12.8. Bà Trương Thị Mỹ E1 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trương Thị Mỹ E1:

12.8.1. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1979 (vắng mặt)

12.8.2. Chị Nguyễn Thị D1, sinh năm 1994 (vắng mặt)

12.8.3. Anh Nguyễn Minh D2, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, Xã N, tỉnh Cà Mau

12.9. Ông Trương Hoàng C3, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, Xã N, tỉnh Cà Mau.

13. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã H, tỉnh Cà Mau.

14. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh C (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H N, phường B, tỉnh Cà Mau

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Trần Văn L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/3/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và người đại diện theo uỷ quyền của bà C là ông Trần Văn L trình bày:

Năm 1979, vợ chồng ông Trần Văn B1 (chết năm 2013), bà Nguyễn Thị C được địa phương cấp phần đất diện tích 3460m², tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Vợ chồng ông B1, bà C lên liếp trồng khóm và ở một thời gian, sau đó thì cải tạo trồng lúa. Đến năm 1999, vợ chồng ông B1, bà C cho ông Trần Văn L (em ruột ông B1) mượn đất để ở và trồng lúa. Việc cho mượn không có làm giấy tờ. Sau khi cho mượn đất, gia đình ông B1, bà C đi làm thuê ở Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, ông L đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã mượn của vợ chồng ông B1, bà C.

Năm 2004, ông L cố phần đất này cho ông Trương Quốc V1, khi biết sự việc, vợ chồng ông B1, bà C về chuộc lại với tiền 3.000.000 đồng. Ngoài ra, khi ông L có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L đã đi cầm với số tiền 2.000.000 đồng. Bà C là người chuộc lại và cất giữ giấy chứng nhận.

Ngày 25/10/2006, ông L làm đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nói trên cho ông B1 nhưng không được. Cùng năm 2006, bà C cho ông Trần Văn H2 (em ruột ông B1) mượn phần đất này để sử dụng. Đến năm 2016, bà C và ông Trần Văn L2 (con ông B1, bà C) cố phần đất cho ông Trương Hải T2 với giá 40.000.000 đồng. Hiện ông T2 đang quản lý sử dụng phần đất này.

Năm 2022, ông L được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã từng mượn của gia đình bà C và chuyển nhượng toàn bộ cho ông Nguyễn Văn B. Vì vậy, bà Nguyễn Thị C yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Nguyễn Văn B. Đồng thời, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn L. Ngoài ra, bà C không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Trần Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị C là của ông Trần Văn H3, bà Trương Thị R (cha mẹ ông L, ông B1) cho ông L vào năm 1995. Sau khi được cho, vợ chồng ông L, bà Đ sử dụng để trồng lúa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Năm 2002, do vợ chồng ông L, bà Đ đi làm ăn xa nên cố lại phần đất này cho ông Trương Quốc V1 với giá 3.000.000 đồng, thời hạn cố là 03 năm, có làm giấy tay. Hai bên thoả thuận, khi nào có tiền thì ông L sẽ được chuộc lại. Từ năm 2002, sự việc ở địa phương thì ông L không rõ. Ông L chỉ nghe nói, gia đình bà C có chuộc lại phần đất của ông L từ ông V1 nhưng vì là chỗ chị em nên ông L không có ý kiến gì. Đến năm 2017, ông L về quê thì phát hiện bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn L2 (con ông B1, bà C) đã cố phần đất của ông L cho ông Trương Hải T2.

Do đã thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên năm 2021 ông L làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 09/02/2022, ông L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 369444 đối với phần đất diện tích 2203,8m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 8 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 369445 đối với phần đất diện tích 931,8m², thuộc thửa đất số 2234, tờ bản đồ số 5. Các phần đất cùng toạ lạc tại ấp N, xã N, huyện H tỉnh Bạc Liêu.

Ngày 23/3/2022, ông L đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông Nguyễn Văn B với giá 150.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng có chứng thực của UBND xã N.

Đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị C thì ông L không đồng ý. Ông L có phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng cố đất giữa bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn L2 với ông Trương Hải T2. Yêu cầu bà C, ông T2 trả quyền sử dụng đất diện tích 2203,8m² và phần đất diện tích 931,8m² cho ông L. Yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn B và ông Trần Văn L chỉ quen biết nhau ở xóm, không quan hệ bà con. Nhà ông B cách nhà ông L 03-04 căn nhà nên ông B biết rõ phần đất tranh chấp giữa bà C với ông L có nguồn gốc là của cha mẹ ông L cho ông L. Vợ chồng ông B1, bà C có phần đất đối diện phía bên sông khoảng 02-03 công (ông B không biết chính xác) nhưng hiện bà C cũng cố cho ông T2. Còn phần đất tranh chấp giữa bà C và ông L hiện cũng cố cho ông T2, do con bà C đứng cố.

Ông B biết phần đất này là của ông L và ông L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vào ngày 23/3/2022, ông B có nhận chuyển nhượng của ông L phần đất diện tích 2203,8m² và phần đất diện tích 931,8m², với giá

150.000.000 đồng. Việc nhận chuyển nhượng được lập thành hợp đồng được UBND xã N A công chứng, chứng thực và chuyển đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai làm các thủ tục tiếp theo vào ngày 24/3/2022.

Sau khi bà Nguyễn Thị C có đơn khởi kiện, Tòa án có gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H biết nên ngày 31/3/2022, Chi nhánh đã trả lại hồ sơ chuyển nhượng cho ông B. Hiện việc chuyển nhượng của ông B và ông L chưa thực hiện được và cũng chưa đóng thuế, nhưng ông B đã giao đủ tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng cho ông L.

Nay ông B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C vì đất tranh chấp là của ông L và ông B đã nhận chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật. Hơn nữa, bà C không có giấy tờ nào chứng minh phần đất tranh chấp là của bà C và ông B yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng giữa ông B và ông L. Buộc phía bà C giao trả tiền cổ đất lại cho ông T2 để ông T2 trả lại phần đất này cho ông B quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Văn T4, ông Trần Văn C1, bà Trần Thị D, ông Trần Văn L2, bà Trần Thị Ngọc C4 ý kiến trình bày:

Các ông bà là con của ông Trần Văn B1, bà Nguyễn Thị C. Phần đất tranh chấp là của cha mẹ nên các ông bà đồng ý giao cho mẹ là bà Nguyễn Thị C toàn quyền quyết định. Ông bà không có yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì cho mình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Hải T2, bà Lê Thị T3 trình bày:

Phần đất đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị C với ông Trần Văn L hiện vợ chồng ông Trương Hải T2, bà Lê Thị T3 đang quản lý sử dụng do nhận cổ của bà C và ông L2 vào ngày 08/11/2017. Khi nhận cổ đất, hai bên có làm giấy tay. Diện tích cổ là 3.460m², giá cổ là 40.000.000 đồng. Ông T2, bà T3 đã giao đủ tiền cho bà C, ông L2.

Nay phần đất có phát sinh tranh chấp, ông T2, bà T3 có ý kiến như sau: Trong trường hợp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông T2, bà T3 đồng ý tiếp tục cổ phần đất này, khi nào bà C có đủ tiền thì ông T2, bà T3 cho chuộc lại đất. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và buộc ông T2, bà T3 phải trả đất thì ông T2, bà T3 yêu cầu bà C, ông L2 trả lại số tiền đã nhận cổ đất là 40.000.000 đồng.

Ông T2, bà T3 là người dân sống ở địa phương từ nhỏ đến nay nên biết rõ phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do Tập đoàn địa phương cấp cho gia đình ông B1, bà C. Ở địa phương, ngoài gia đình bà C, cha mẹ ông T3, cha mẹ ông B1 và nhiều hộ gia đình khác cũng được địa phương cấp đất. Phần đất cha mẹ

ông B1 được cấp khoảng mười mấy công đã bán lại cho cha mẹ ông T2. Vợ chồng ông B1, bà C sử dụng phần đất này từ năm 1979 - 1980 để cất nhà ở và trồng khóm, sau đó thì ban ra trồng lúa. Đến năm 2000, gia đình bà C đi làm thuê ở Thành phố Hồ Chí Minh nên cho vợ chồng ông L mượn phần đất này để ở và làm ruộng. Do vợ chồng ông L không có đất. Đến năm 2003, ông L cõ phần đất ruộng cho Trương Quốc V1 (em ruột ông T2). Năm 2006, sau khi lãnh tiền cột điện bồi thường xong thì gia đình ông L đi làm thuê đến nay. Trong năm 2006, bà C chuộc lại đất và cho ông Trần Văn K (em ruột ông B1) mượn làm ruộng. Cùng năm này, ông L đã làm giấy trả quyền sử dụng đất cho ông B1. Ông K canh tác được 10 năm đến năm 2016, ông K đi làm thuê ở thành phố và trả lại đất cho bà C. Năm 2017 bà C và ông L2 về làm giấy cõ đất cho vợ chồng ông T2, bà T3 canh tác cho đến nay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng H1 chết năm 2020. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm (09 người): Ông Trương Hải T2, bà Trương Thị M, ông Trương Hoàng S, ông Trương Hoàng T6, ông Trương Quốc V1, bà Trương Thị Mỹ C2, bà Trương Thị Mỹ E1, bà Trương Thị Út E, ông Trương Hoàng C3 trình bày:

Việc cơ quan chuyên môn kết luận phần đất tranh chấp có diện tích 887,3m² nằm trong thửa 246, tờ bản đồ số 06 do ông Trương Hoàng H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nhầm. Vì trên thực tế ông H1 không có đất tại đó, ông H1 chỉ có đất giáp ranh đất với phần đất tranh chấp, hiện nay bà Trương Thị Mỹ E1 và ông Trương Hoàng C3 đang quản lý, sử dụng.

Ông Trương Hoàng C3, ông Trương Hải T2, bà Trương Thị Mỹ C2, ông Trương Hoàng S, ông Trương Quốc V1 xác định: các ông bà là người địa phương sống tại đây nên biết rõ phần đất tranh chấp giữa bà C và ông L là đất hoang hóa, thời điểm trước không có nhà ở cũng không ai ở. Đến khi thành lập tập Đoàn năm 1979, thì địa phương áp tiến hành cấp đất cho nhiều hộ dân ở đó. Trong đó, có cấp cho hộ ông B1 (chồng bà C) phần đất (đang tranh chấp). Tại phần đất địa phương cấp cho ông B1 thì ông B1 có bán phần trên (khoảng 1,5 công tầm cây cho ông H1), còn lại phần dưới (cấp lộ dọc kênh hiện tại) thì vợ chồng ông B1 sử dụng cất nhà và trồng khóm. Phần đất tranh chấp giữa bà C và ông L là của vợ chồng ông B1, bà C được Tập đoàn cấp và ông B1, bà C cho ông L mượn sử dụng.

Ủy ban nhân dân huyện H xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L là đúng trình tự pháp luật. Đối với tranh chấp của các bên thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau) quyết định:

Căn cứ vào: Điều 221, Điều 131, Điều 309 Bộ Luật dân sự 2015; Điều 95, 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L với ông Nguyễn Văn B và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn L đối với phần đất diện tích 887,3m², thuộc thửa đất số 223, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (theo hồ sơ địa chính xã N A thành lập năm 2009).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Nguyễn Văn B ngày 23/3/2022 đối với phần đất diện tích 931,8m², thuộc thửa đất số 2234, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (theo hồ sơ địa chính xã N A thành lập năm 2009).

3. Chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 369445 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Văn L ngày 09/02/2022 đối với phần đất diện tích 931,8m², thuộc thửa đất số 2234, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Nguyễn Văn B ngày 23/3/2022 đối với phần đất diện tích 2203,8m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (theo hồ sơ địa chính xã N A thành lập năm 2009).

5. Chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 369444 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Văn L ngày 09/02/2022 đối với phần đất diện tích 2203,8m², thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

6. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn L về việc: yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C, ông Trần Văn L2 và ông Trương Hải T2; yêu cầu bà Nguyễn Thị C, ông Trương Hải T2 trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Nguyễn Văn B.

7. Buộc ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị Đ trả cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1 số tiền chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/9/2025, bị đơn ông Trần Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Văn L (có ông Trần Thanh T1 đại diện theo ủy quyền) và ông Nguyễn Văn B thống nhất vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của người làm chứng để chấp nhận yêu cầu của bà C mà không có chứng cứ trực tiếp và những người làm chứng cũng không khách quan, có những người làm chứng đã cao tuổi, sức khỏe yếu. Trong khi ông L được cơ quan có thẩm quyền xác định cấp đất hợp pháp, các lời khai của người làm chứng cũng xác định ông B1, bà C khoảng từ năm 2002 mới về Bạc Liêu, trước đó ở Trà Vinh. Ông L nhận tiền bồi thường đường điện nhưng bà C cũng không có ý kiến phản đối. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại, trường hợp không hủy án thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà C, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng nghiêm trọng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C (có ông Trương Hoàng V đại diện theo ủy quyền) trình bày: đất do tập đoàn cấp cho ông B1, bà C và sử dụng đến nay, được những người làm chứng xác nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xử đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn L và ông Nguyễn Văn B kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn L và ông Nguyễn Văn B làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án triệu tập hợp lệ, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc đất, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C xác định do Tập đoàn cấp cho vợ chồng bà C được, vợ chồng bà C khai phá sử dụng từ năm 1979 tại ấp N, xã N, diện tích 3.460m²; năm 1999, do vợ chồng bà C đi làm ăn xa nên cho vợ chồng ông Trần Văn L mượn đất để ở và canh tác. Ông Trần Văn L cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Văn H3 và bà Trương Thị R1 (cha mẹ ông L hiện đã chết) cho lại vợ chồng ông L vào năm 1995, diện tích khoảng hơn 2,5 công tầm cây và ông Trần Văn L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. Vợ chồng ông L sử dụng trồng lúa đến năm 2002 thì cố cho ông Trương Quốc V1 với số tiền 3.000.000 đồng, khi nào có tiền thì vợ chồng ông L chuộc lại.

Xét thấy, tại các biên bản lấy lời khai của ông Trương Hải T2, ông Trương Hoàng C3, bà Trương Thị Mỹ C2, ông Trương Hoàng S, ông Trương Quốc V1 xác định: các ông bà là người địa phương sống tại đây nên biết rõ phần đất tranh chấp giữa bà C và ông L là đất hoang hóa; đến khi thành lập tập Đoàn năm 1979 thì địa phương áp tiến hành cấp đất cho nhiều hộ dân, trong đó, có cấp cho hộ ông B1 (chồng bà C). Tại phần đất địa phương cấp cho ông B1 thì ông B1 có bán phần trên (khoảng 1,5 công tầm cây cho ông H1), còn lại phần dưới (cặp lộ dọc kênh hiện tại) thì vợ chồng ông B1, bà C sử dụng cất nhà và trồng khóm. Đất hiện bà C và ông L tranh chấp là của vợ chồng ông B1 được Tập đoàn cấp và ông B1 cho ông L mượn sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Lê Văn T7 xác định năm 1979, ông T7 là Tập đoàn P, ông Quách Văn V2 là Tập đoàn T8, thực hiện chính sách trang trại ruộng đất đã cấp cho gia đình ông Trần Văn B1 (chồng bà C) phần đất chiều ngang 06 tầm, dài 80 tầm; vợ chồng ông B1, bà C sử dụng khoảng 20 năm; sau đó ông L sử dụng 3 đến 4 năm rồi bỏ đi nơi khác. Đối với ông Trần Văn H3 chỉ có một phần đất được tập đoàn cấp, sau đó đã bán hết cho ông Trương Hoàng H1.

Tương tự, người làm chứng ông Quách Văn V2 là Tập đoàn trưởng thời điểm đó xác định nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là đất hoang hóa, được sự đồng ý của Ủy ban xã, Tập đoàn đã cấp phần đất này cho ông Trần Văn B1 (chồng bà C).

Như vậy, những người làm chứng sinh sống lâu năm tại địa phương đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc do Tập đoàn cấp cho vợ chồng bà C và vợ chồng bà C là người trực tiếp sử dụng đất trong khoảng thời gian dài. Thực tế phần diện tích đất này hiện do ông Trương Hải T2 quản lý, sử dụng trên cơ sở nhận cổ đất của vợ chồng bà C.

Đối với ông Trần Văn L, mặc dù được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2004 nhưng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đảm bảo về thủ tục. Hồ sơ cấp giấy chỉ có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Trần Văn L có chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N, chữ ký của Thủ trưởng cơ quan địa chính địa phương nhưng không có nội dung ghi ý kiến xác nhận của hai cơ quan này. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông L, Ủy ban nhân dân huyện H không xác minh nguồn gốc đất, không tiến hành đo đạc, thẩm định thực tế, cấp đại trà nên dẫn đến cấp không đúng đối tượng sử dụng đất. Ngày 07/5/2021, ông Trần Văn L nộp Đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do giấy cũ đã bị mất. Tại đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Mục II phần xác nhận của Ủy ban xã có ghi: “... *Người sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Nguồn gốc đất cha mẹ cho*”; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác định: “*Đủ điều kiện cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ theo Điều 99 Luật đất đai năm 2013*”. Tuy nhiên, tại thời điểm này, ông L không trực tiếp sử dụng đất; thực tế ông L đã không còn trực tiếp sử dụng đất từ năm 2006 đến năm 2021 mà người trực tiếp sử dụng đất là ông Trương Hải T2 do nhận cầm cố từ bà Nguyễn Thị C. Do đó, có căn cứ xác định Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn L không đúng đối tượng sử dụng đất.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định diện tích đất 2203,8m² thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 08 và diện tích 931,8m² thuộc thửa đất số 2234, tờ bản đồ số 05 hiện đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà Nguyễn Thị C, cho ông L mượn sử dụng. Ông L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B tài sản không thuộc quyền sở hữu của mình là trái với quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông B đối với thửa đất số 32, thửa số 2234 và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L đối với các thửa đất trên là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Trần Văn L và ông Nguyễn Văn B không có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trần Văn L, ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông L là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn L, ông Nguyễn Văn B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000432 ngày 27/9/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau) vào phần án phí phải chịu; ông B đã thực hiện xong.

Ông Trần Văn L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án 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 các 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Dương sự;
- Lưu VP. HS. 36b.PPC.

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

Hoàng Thanh Dũng