

Bản án số: 79/2024/DS-PT

Ngày 08-3-2024

V/v Tranh chấp về 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 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 Nguyễn Hồ Tâm Tú

*Các Thẩm phán:*

Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Khánh, 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 Nguyễn Mậu Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 3 năm 2024 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 615/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3360/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Hồ Thanh L, sinh năm 1978;

Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Lôi Thị D, sinh năm 1959; nơi cư trú: Số B, đường P, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 6 năm 2021) (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phạm Minh T, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Minh T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (Vắng mặt).

## *2. Bị đơn:*

Ông Hồ Văn H - Sinh năm 1955;

Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Anh Hồ Văn P, sinh năm 1985. Nơi cư trú: Tổ B, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 02 năm 2022) (Có mặt).

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

3.1. Ông Từ Hiền T1, sinh năm 1952 (Vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long

3.3. Ông Hồ Văn P, sinh năm 1985 (Có mặt)

3.4. Ông Hồ Văn T3, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

3.5. Bà Phạm Ngọc T4, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Ngọc T4:* Ông Hồ Văn T3. Nơi cư trú: Tổ B, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 7 năm 2022). (Vắng mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long

Địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long:* Ông Nguyễn Văn T5 – Chức vụ: Chủ tịch. Là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt, có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

## *4. Người kháng cáo:* Ông Hồ Văn H là bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 25/6/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/5/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hồ Thanh L (do bà Lôi Thị D đại diện) trình bày:*

Ngày 08/01/2007, ông Hồ Thanh L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Mạc Văn H1 đối với thửa đất số 250, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.829,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; giá chuyển nhượng là 60 chỉ vàng 24K. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2007; hợp đồng này đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 08/01/2007. Ông L đã thanh toán cho ông H1 60 chỉ vàng 24K và đã nhận đất canh tác từ năm 2007.

Ngày 25/4/2007, ông L đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện B (nay là huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 250.

Năm 2008, ông L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Từ Hiền T1 và bà Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất số 249, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.310m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng mà không có lập hợp đồng. Giá chuyển nhượng là 01 lượng vàng 24K. Ông L đã thanh toán cho ông T1 01 lượng 24K và đã nhận đất canh tác từ năm 2008. Đến ngày 12/4/2019, ông L và ông T1, bà T2 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 249, hợp đồng được công chứng ngày 12/4/2019; ông L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 249 ông T1 và bà T2 vẫn còn đứng tên; ông L đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 249 của ông T1, bà T2.

Ông Hồ Văn H là chủ sử dụng thửa đất số 248 giáp với thửa đất 249 của ông L. Thửa đất này ông H đã kê khai đăng ký vào ngày 18/12/1990 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/4/1991 với số thửa là 248 (thửa cũ là 1414).

Năm 2014, ông L định cho thuê hai thửa đất trên; khi đó, ông H kêu ông L tạm thời đổi đất với ông H để ông H tiện canh tác. Do đó, ông H đã đổi thửa đất số 248 cho ông L canh tác, còn ông H tạm thời nhận thửa đất 249 và thửa đất 250 của ông H để canh tác. Hai bên không có làm giấy tờ về việc tạm đổi đất mà chỉ thỏa thuận miệng. Thửa 248 của ông H, ông L có cho ông Huỳnh Văn C thuê từ năm 2014; hiện nay, ông C không còn thuê nữa.

Ông L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 249, diện tích 1.310m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long giữa ông với ông Từ Hiền T1 và bà Nguyễn Thị T2. Yêu cầu ông Hồ Văn H trả lại cho ông 02 thửa đất gồm thửa 249 và thửa 250, tổng diện tích đo đạc thực tế là 5.098,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; yêu cầu chủ sở hữu căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất 250 tự tháo dỡ, di dời nhà để trả lại đất cho ông. Ông đồng ý trả lại thửa 248, diện tích đo đạc thực tế là 4.259,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long cho ông H sử dụng.

*Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn ông Hồ Văn H (do ông Hồ Văn P đại diện) trình bày:*

Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L. Ông H xác định ông là người sử dụng hai thửa đất là thửa đất 249 và thửa đất 250, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Nguồn gốc thửa đất 249 và thửa đất 250 là của ông H được Nhà nước cấp vào năm 1989, ông đã sử dụng ổn định đến nay không ai tranh chấp nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 249 và thửa đất 250 là do ông L đứng tên, còn ông thì đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 248, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; thửa đất 248 là thửa đất của ông L, Nhà nước đã cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai bên. Thửa đất 249 và thửa đất 250 ông H đã để cho hai con ông là Hồ Văn P và Hồ Văn T3 canh tác. Trên thửa đất 249 và thửa 250 không có trồng cây lâu năm, ông P và ông

T3 có trồng hoa màu; ngoài ra, ông T3 và vợ ông T3 là bà Phạm Ngọc T4 có cất một căn nhà sàn cấp 4 trên thửa đất 250.

Tại đơn phản tố ngày 16/6/2021, ông H yêu cầu Tòa án công nhận cho ông H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 249, diện tích 1.310m<sup>2</sup> và thửa đất 250, cùng tờ bản đồ số 5, diện tích 3,829,1m<sup>2</sup> (diện tích chung theo đo đạc thực tế là 5.098,1m<sup>2</sup>), loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) đã cấp nhằm thửa giữa ông H và ông L để Ủy ban nhân dân huyện B cấp lại cho ông H đứng vị trí thửa 249 và thửa 250 theo đúng quy định của pháp luật.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Hiền T1 trình bày:*

Vợ chồng ông Từ Hiền T1, bà Nguyễn Thị T2 là chủ sử dụng thửa đất số 249, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.310m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Nguồn gốc thửa đất số 249 do ông T1 được Nhà nước cấp năm 1989. Ông T1 và bà T2 sử dụng phần đất này khoảng 04 năm thì cho em rể của bà T2 là ông D1 (hiện không rõ họ tên, địa chỉ) mượn sử dụng; sau đó, ông D1 không còn sử dụng đất này nữa, ông T1 không hay biết; khi cán bộ địa chính xã T kêu ông T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 249 thì ông T1 mới biết là ông D1 không còn sử dụng thửa đất 249 nữa. Năm 2004, ông T1 phát hiện ông Hồ Văn H sử dụng thửa 249 của ông nên ông đã nhiều lần đòi ông H trả đất nhưng ông H không trả. Do cần tiền để điều trị bệnh nên ông T1 đã thỏa thuận miệng chuyển nhượng thửa đất 249 lại cho ông Hồ Thanh L nhưng ông không nhớ cụ thể thời gian chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 27.000.000đ, ông L đã trả cho ông T1 được 17.000.000đ, còn nợ lại 10.000.000đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 249 hiện do ông L đang giữ. Ông T1 khẳng định thửa đất 249 chính là thửa đất mà ông H đang sử dụng.

Ông T1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông L đối với thửa đất 249, buộc ông H trả thửa đất 249 lại cho ông L nhưng với điều kiện là ông L phải trả cho vợ chồng ông T1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 10.000.000đ. Ông T1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Bà T2 thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Từ Hiền T1.

*Tại Công văn số 31/UBND-NC ngày 16/01/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long trình bày:*

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

- Thửa đất 248, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.500m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Hồ Văn H, sinh năm 1955, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4579301, cấp ngày 08/02/1991, sổ vào sổ 5911.

- Thửa 249, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.310m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Từ Hiền T1, sinh năm 1952 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 058719, sổ vào sổ 61897.

- Thửa 250, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.310m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1930, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A579909, cấp ngày 08/02/1991, sổ vào sổ 5747.

- Tháng 10/2006: Thửa 250, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.829,1m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Mạc Văn H1, sinh năm 1970, địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 127477, cấp ngày 01/12/2006 sổ vào sổ 64256 do nhận chuyển nhượng.

- Tháng 3/2007: Thửa 250, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.829,1m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Hồ Thanh L, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 285890, cấp ngày 25/4/2007, sổ vào sổ 64318 do nhận chuyển nhượng.

Các thửa đất số 248, 249, 250, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngoài thực tế thửa 248 hiện nay do ông Hồ Thanh L đang sử dụng; thửa 249 và thửa 250 do ông Hồ Văn H đang sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DSST ngày 15 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 147, Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12; Khoản 8 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hồ Thanh L và ông Từ Hiền T1, bà Nguyễn Thị T2 đối với thửa đất 249, diện tích 1.310m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Hồ Thanh L có quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa 249.

Buộc ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn T3, ông Hồ Văn P giao trả lại cho ông Hồ Thanh L 02 thửa đất số 249 và thửa 250 diện tích chung theo đo đạc thực tế là 5.098,1m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, hình thể được xác định qua các mốc 1, 2, a, 3, 6, 1.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Thanh L giao trả cho ông Hồ Văn H thửa đất 248 diện tích theo đo đạc thực tế là 4.259,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, hình thể được xác định qua các mốc 3,6,5,4,3. Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 04/8/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B để thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, bị đơn ông Hồ Văn H có đơn kháng cáo với nội dung công nhận cho ông được đứng tên quyền sử dụng đất đang canh tác tại thửa 250, diện tích 3.829,1m<sup>2</sup>, loại đất 2L, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 83/2021/DS-PT ngày 17 tháng 5 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn H.

Căn cứ Điều 34; khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 19 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DSST ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long và giữ lại hồ sơ vụ án để Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp đối với thửa đất 249, thửa 250, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long”.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 100, 166, 167 và 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ Điều 12, khoản 1 và khoản 5 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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; Điều 19 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh L. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh L và ông Từ Hiền T1, bà Nguyễn Thị T2 đối với phần đất tại thửa 249, diện tích 1.310m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Ông Hồ Thanh L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Từ Hiền T1 và bà Nguyễn Thị T2 số tiền chuyển nhượng còn nợ là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn P và ông Hồ Văn T3 có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Thanh L thửa đất số 249 và thửa đất số 250, tờ bản đồ số 5, diện tích chung của hai thửa theo kết quả đo đạc hiện trạng là 5.098,1m<sup>2</sup>, loại đất LUC, cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, gồm các mốc 1,2,a,3,6,1 (*Theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 04/8/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, tỉnh Vĩnh Long đính kèm*).

Buộc ông Hồ Văn T3 tháo dỡ, di dời tài sản (các trụ bê tông cốt thép) trên thửa đất 250 để trả lại cho ông Hồ Thanh Lâm phần đất này.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Thanh L: Ông Hồ Thanh L có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Văn H thửa đất số 248 (thửa cũ là thửa 1414), tờ bản đồ số 5, diện tích theo kết quả đo đạc hiện trạng là 4.259,5m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, gồm các mốc 3,4,5,6,3 (*Theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 04/8/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, tỉnh Vĩnh Long đính kèm*). Ông Hồ Thanh L có nghĩa vụ làm sạch cỏ trên thửa đất 248 (thửa cũ là thửa 1414) để trả lại hiện trạng mặt bằng đất trống cho ông Hồ Văn H.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” đối với

thửa đất 249 và thửa 250, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ; chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Hồ Văn H làm đơn kháng cáo với lý do bản án sơ thẩm (sơ thẩm lần 02) xét xử không khách quan, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Văn H. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng:

1. Giải quyết lại vụ án để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh L, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

2. Công nhận ông Hồ Văn H đứng tên quyền sử dụng đất canh tác tại thửa 249, 250.

3. Yêu cầu hủy bỏ chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhằm thửa giữa ông Hồ Văn H và ông Hồ Thanh L để UBND huyện B cấp lại đúng quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có lời trình bày tranh luận.

- Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:*

*[1] Về thủ tục kháng cáo:*

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 8 năm 2023 bị đơn ông Hồ Văn H làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo ông Hồ Văn H thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

*[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*



Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án có quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại Điều 26; Điều 37; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

*[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:*

*[3.1]* Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt nhưng không có lý do nên căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

*[3.2]* Xét giấy ủy quyền ngày 17 tháng 2 năm 2022, ông Hồ Văn H ủy quyền cho ông Hồ Văn P. Tuy văn bản này ủy quyền ở phần kính gửi ghi Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, nhưng trong phần “thời gian ủy quyền” có nội dung ông H ủy quyền cho ông P tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long cho đến khi kết thúc vụ kiện bằng một quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận ông Hồ Văn P tham gia tố tụng với tư cách người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn H tại phiên tòa phúc thẩm.

*[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:*

*[4.1]* Theo Công văn số 31/UBND-NC, ngày 16/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long gửi Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long về việc trả lời theo yêu cầu của Tòa án vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Hồ Thanh L và ông Hồ Văn H. Hội đồng xét xử xác định được:

*[4.1.1]* Phần đất tranh chấp thửa 249, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.310m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ Hiền T1 ngày 12/11/2004. Nguồn gốc đất: Đất cấp năm 1989. Ông L và vợ chồng ông T1, bà T2 cùng xác nhận thửa đất này ông T1 và bà T2 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L với giá 27.000.000 đồng, ông L đã trả 17.000.000 đồng, còn nợ 10.000.000 đồng, nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang tên. Xét thấy, tại Công văn số 31/UBND-NC ngày 16/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 249 là đúng quy định của pháp luật; do đó, ông T1 và bà T2 được thực hiện quyền chuyển nhượng cho ông L theo quy định của pháp luật. Ông T1 và bà T2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến thống nhất chuyển nhượng đất cho ông L và đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông L.

*[4.1.2]* Phần đất tranh chấp thửa đất 250, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.829,1m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Thanh L ngày 25/4/2007. Nguồn gốc thửa 250: Do bà Nguyễn Thị C1,

sinh năm 1950 kê khai đăng ký và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 579909 ngày 08/02/1991. Đến tháng 10/2006 do ông Mạc Văn H1, sinh năm 1970, địa chỉ ở ấp T, thị trấn T, huyện B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 127477 ngày 01/12/2006 do nhận chuyển nhượng. Sau đó, tháng 3/2007 ông L nhận chuyển nhượng từ ông Mạc Văn H1 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 285890 ngày 25/4/2007.

[4.1.3] Phần đất tranh chấp thửa 248, ông Hồ Văn H được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/4/1991 diện tích 4.500m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

[4.1.4] Công văn số 31/UBND-NC, ngày 16/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long còn xác định các thửa 248, 249, 250, tờ bản đồ số 5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời hủy bỏ Công văn số 1038/UBND-NC ngày 04/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long về việc trả lời theo yêu cầu của Tòa án vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Hồ Thanh L và ông Hồ Văn H. (bút lục số 499).

[4.2] Cả hai thửa đất 249 và 250 đều do ông Hồ Văn H quản lý, sử dụng. Hiện tại ông H đã giao cho các con ông là ông P và ông T3 sử dụng. Còn ông Hồ Thanh L đang sử dụng thửa số 248.

[5] Xét thấy, ông H không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 249 và thửa đất 250 (tổng diện tích theo đo đạc hiện trạng là 5.098,1m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 5, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; ông H chỉ được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/4/1991 đối với thửa 1414 (nay là thửa 248), diện tích 4.500m<sup>2</sup> (diện tích theo đo đạc hiện trạng là 4.259,5m<sup>2</sup>), loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, nguồn gốc thửa 1414 do ông H được cấp ngày 07/12/1990. Tại Công văn số 31/UBND-NC ngày 16/01/2023, Ủy ban nhân dân huyện B đã xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 248, 249 và 250 là đúng quy định của pháp luật; việc xác nhận này phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 1414 (nay là thửa 248), 249 và 250. Ông Hồ Văn H khai rằng các thửa đất này do cấp nhầm, ông đã quản lý sử dụng từ trước đến nay theo Công văn số 1038/UBND-NC ngày 04/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Vấn đề này đã được làm rõ tại Công văn số 31/UBND-NC, ngày 16/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long đã hủy bỏ Công văn số 1038/UBND-NC ngày 04/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long do có kết quả thẩm tra của các ngành chuyên môn.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc những người đang quản lý, sử dụng đất là ông H, ông T3 và ông P trả lại thửa đất 249 và thửa đất 250 cho ông L là có căn cứ chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa, các đương sự cùng xác nhận ông T3 đã tháo dỡ căn nhà trên thửa 250, chỉ còn các trụ bê tông cốt thép của ông T3 nên ông T3 phải có nghĩa vụ

tháo dỡ, di dời các trụ bê tông cốt thép này để trả đất lại cho ông L. Đối với biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2020/QĐ- BPKCTT ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất 249 và thửa 250 tiếp tục duy trì để đảm bảo thi hành án.

[7] Xét yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 248, 249 và 250 mà Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân huyện B) đã cấp nhằm thửa cho ông L và ông H; công nhận cho ông được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 249 và 250, xét thấy: Như đã phân tích trên, thửa đất 249 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T1 và bà T2, ông T1 và bà T2 đã thống nhất chuyển nhượng thửa đất này cho ông L; còn thửa 250 thuộc quyền sử dụng của ông L do ông L nhận chuyển nhượng. Ông H cho rằng đây là hai thửa đất của ông nhưng ông không có chứng cứ chứng minh. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) đối với các thửa đất 248, 249 và 250 là đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu phản tố của ông H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 248, 249 và 250; công nhận cho ông được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 249 và 250 là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Từ những nội dung phân tích trên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh L là có căn cứ. Ông Hồ Văn H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp nên chấp nhận.

*[9] Về án phí dân sự phúc thẩm:*

Vì không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông H phải chịu, ông H là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông H.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 100, Điều 166, Điều 167 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ Điều 12, khoản 1 và khoản 5 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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; Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh L. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh L và ông Từ Hiền T1, bà Nguyễn Thị T2 đối với phần đất tại thửa 249, diện tích 1.310m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Ông Hồ Thanh L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Từ Hiền T1 và bà Nguyễn Thị T2 số tiền chuyển nhượng còn nợ là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông Hồ Văn H, ông Hồ Văn P và ông Hồ Văn T3 có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Thanh L thửa đất số 249 và thửa đất số 250, tờ bản đồ số 5, diện tích chung của hai thửa theo kết quả đo đạc hiện trạng là 5.098,1m<sup>2</sup>, loại đất LUC, cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, gồm các mốc 1,2,3,3,6,1 (theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 04/8/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, tỉnh Vĩnh Long đính kèm).

Buộc ông Hồ Văn T3 tháo dỡ, di dời tài sản (các trụ bê tông cốt thép) trên thửa đất 250 để trả lại cho ông Hồ Thanh L phần đất này.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Thanh L: Ông Hồ Thanh L có nghĩa vụ trả lại cho ông Hồ Văn H thửa đất số 248 (thửa cũ là thửa 1414), tờ bản đồ số 5, diện tích theo kết quả đo đạc hiện trạng là 4.259,5m<sup>2</sup>, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, gồm các mốc 3,4,5,6,3 (theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 04/8/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, tỉnh Vĩnh Long đính kèm). Ông Hồ Thanh L có nghĩa vụ làm sạch cỏ trên thửa đất 248 (thửa cũ là thửa 1414) để trả lại hiện trạng mặt bằng đất trống cho ông Hồ Văn H.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất 249 và thửa 250, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long để đảm bảo thi hành 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 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.*

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Hồ Văn H.

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

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

**Nơi nhận:**

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Chi cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

**Nguyễn Hồ Tâm Tú**