

Bản án số: 554/2025/DS-PT

Ngày: 28 - 5 - 2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, 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 Dương Anh Văn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Ông Nguyễn Đức Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Minh Phú - 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 Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 91/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp 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: 73/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 986/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 03 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đặng Văn D, sinh năm 1968; có mặt

1.2. Bà Huỳnh Kim L, sinh năm 1972; có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L:
Ông Đặng Trường C, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 32, Tỉnh lộ 8XX, Phường X, thành phố T, tỉnh Long An, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Văn U, sinh năm 1977 (là em ruột của bà Huỳnh Kim L); có mặt

2.2. Bà Đặng Thị Thanh H, sinh năm 1978 (là em ruột của ông Đặng Văn D); có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H: Ông Đoàn Kim Từ, sinh năm 1968; địa chỉ: Nhà số 330, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An; có mặt.

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

Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tỉnh Long An; địa chỉ trụ sở: Số 137, Quốc lộ 1A, Phường X, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh Thành, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Ngọc G, chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh tại huyện B; vắng mặt, xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Qua các đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn là ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L là chủ sử dụng thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa 387, tờ bản đồ số 47), tọa lạc tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Bến Lức cấp ngày 10/6/1999, ghi tên của chủ sử dụng đất là ông Đặng Văn D. Thửa đất số 589 của ông D, bà L giáp liền ranh với thửa đất số 590, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa 388, tờ bản đồ số 47) của ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H.

Thửa đất của ông D, bà L có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị T (là mẹ đẻ của bà L, ông U) tặng cho bà L, ông D từ năm 1990. Sau đó, vợ chồng ông D và bà L cất nhà trên thửa đất để ở. Năm 2004, vợ chồng ông D, bà L chuyển về xã Tân Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An sinh sống, nên đã giao thửa đất cho vợ chồng ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H giữ đất dùm và có nói khi nào con ông D, bà L lớn thì sẽ lấy lại đất để cất nhà cho con. Thời điểm đó ông D, bà L khó khăn về kinh tế nên có mượn của ông U, bà H số tiền 4.500.000 đồng để lo tiền học cho con.

Năm 2019, ông D, bà L tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng mới phát hiện ông U, bà H đã lấn chiếm một phần đất thuộc thửa đất số 589. Ông D, bà L yêu cầu ông U, bà H trả lại đất nhưng ông U, bà H không trả. Vì vậy, các nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông U, bà H phá bỏ cây khoai mì, trả lại cho ông D, bà L thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa 387, tờ bản đồ số 47), diện tích 832,6 m², loại đất LUC, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, thể hiện tại vị trí A trên Mảnh trích đo địa chính số 52-2021 của Công ty TNHH đo

đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 02/02/2021.

- Buộc ông U, bà H trả lại cho ông D, bà L phần đất đã lấn chiếm có diện tích 208,2 m², thuộc thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 (cũ) nay theo ranh bản đồ địa chính mới thuộc thửa đất số 388, tờ bản đồ số 47, thể hiện tại vị trí B1 trên Mạnh trích đo địa chính ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa.

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 013731 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Huỳnh Văn U ngày 24/3/2017, thửa đất số 388, tờ bản đồ số 47, với diện tích yêu cầu hủy là 719,7 m², đất tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút phần yêu cầu khởi kiện này.

Ngoài ra, vào năm 2019 ông D, bà L có thuê máy Kobe đắp bờ cao bằng mặt lộ, chân bờ rộng 03 m, mặt trên rộng 1,5 m thuộc phần đất có vị trí B và B1 trên Mạnh trích đo địa chính ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa. Chi phí đắp bờ là 5.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án giao cho ông U, bà H các phần đất ở vị trí B và B1 thì ông D, bà L không yêu cầu giải quyết khoản tiền chi phí đắp bờ này.

Đối với yêu cầu phản tố của ông U, bà H thì ông D, bà L không đồng ý.

Bị đơn là ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất 589, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa 387, tờ bản đồ số 47) của ông D, bà L và thửa đất 590, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa 388, tờ bản đồ số 47) của ông U, bà H tọa lạc tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An đều có nguồn gốc là đất của cụ Huỳnh Văn Chấn, cụ Nguyễn Thị T (là cha, mẹ đẻ của bà L, ông U). Năm 1990, cụ T tặng cho thửa đất số 589 cho vợ chồng ông D, bà L nhưng đến năm 1999 mới làm thủ tục sang tên cho ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn thửa đất số 590 thì ông U được cụ Chấn làm hợp đồng tặng cho vào năm 2011.

Năm 2003, ông D, bà L đã chuyển nhượng thửa số 589 cho ông U, bà H với giá 4.500.000 đồng. ông U, bà H đã trả đủ tiền, nhưng vì là anh em trong nhà nên không có làm giấy tờ mua bán, giao nhận tiền. Sau khi chuyển nhượng đất, ông D, bà L đã dỡ nhà đi và bàn giao đất cho ông U, bà H. ông U, bà H đã nhận đất, khi đó hiện trạng một phần thửa đất không phải là đất ruộng lúa mà là một ngôi đất có diện tích ngang khoảng 08 m đến 09 m, dài khoảng 10 m đến 11 m, còn nhà và các công trình phụ thì ông D đã tháo dỡ, có 02 cái ao và 01 cái chuồng heo xây gạch nhưng đã tháo dỡ mái. Năm 2004, ông U, bà H tiến hành ban cái gò ra cho bằng phẳng như hiện trạng ruộng bây giờ. ông U, bà H khẳng định đã mua thửa đất của ông D, bà L chứ không phải mượn đất và không có lấn chiếm đất như phía nguyên đơn trình bày, nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố:

- Đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà L với ông U, bà H đối với thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa số 387, tờ bản đồ số 47), thể hiện tại vị trí A với diện tích là 832,6 m², loại

đất LUC, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Trường hợp Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà L với ông U, bà H là vô hiệu thì ông U, bà H yêu cầu ông D, bà L trả cho ông U, bà H giá trị quyền sử dụng đất thửa 589 là: $(1.119.195 \text{ đồng/m}^2 \times 832,6 \text{ m}^2) - 4.500.000 \text{ đồng}$.

- Công nhận cho ông U, bà H được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thể hiện tại vị trí B có diện tích $719,7 \text{ m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 388, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

(Vị trí A và B theo Mảnh trích đo địa chính số 52-2021, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 02/02/2021 và Mảnh trích đo địa chính ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày tại văn bản số 3708/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 15/6/2022 như sau:

Ông Huỳnh Văn U nhận tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 590, tờ bản đồ số 8, diện tích 7.196 m^2 (do trừ diện tích mở đường là 273 m^2) từ ông Huỳnh Văn Chân theo Hợp đồng được Văn phòng công chứng Bến Lức chứng thực số 1674 ngày 10/10/2011 và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật chỉnh lý biến động vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 386316, số vào sổ cấp GCN: 0080 QSDĐ/0208-LA do UBND huyện Bến Lức cấp ngày 27/03/1997 cho ông Huỳnh Văn Chân.

Ông U có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Xét thấy hồ sơ đầy đủ, hợp lệ theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức thụ lý giải quyết, chuyển hồ cho Văn phòng Đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 013731; số vào sổ cấp GCN: CS 05892 ngày cấp 24/3/2017 đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ số 47, diện tích $7.192,3 \text{ m}^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại Ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An cho ông Huỳnh Văn U (Lý do biến động: Do thực hiện cấp đổi, nâng tỷ lệ bản đồ; thửa đất số 590, tờ bản đồ số 8, diện tích 7.196 m^2 thay đổi thành thửa đất số 388, tờ bản đồ số 47, diện tích $7192,3 \text{ m}^2$ (diện tích giảm $3,7 \text{ m}^2$), theo Biên bản thẩm định ngày 20/9/2015 của UBND xã Lương Hòa).

Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông U là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 013731 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông U ngày 24/3/2017, thửa đất số 388, tờ bản đồ số 47, với diện tích yêu cầu hủy là $719,7 \text{ m}^2$, đất tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Căn cứ Công văn số 837/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11/5/2021 của Tổng cục quản lý đất đai về việc tăng cường biện pháp quản lý việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp thì yêu cầu hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định (tóm tắt):

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H trả lại cho ông D, bà L phần đất có diện tích 208,2 m² thuộc một phần thửa đất số 590 (cũ), 388 (mới), tờ bản đồ số 47, thể hiện tại vị trí B1, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H trả lại ông D, bà L đối với phần đất có diện tích 832,6 m² thuộc một phần thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8, nay là thửa 387, tờ bản đồ số 47, thể hiện tại vị trí A, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 013731 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho ông Huỳnh Văn U ngày 24/3/2017, thửa đất số 388, tờ bản đồ số 47, đất tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L.

Công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2003 giữa ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L với ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H đối với một phần thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8, nay là thửa 387, tờ bản đồ số 47, thể hiện tại vị trí A với diện tích là 832,6 m², loại đất LUC, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 208,2 m² thuộc một phần thửa đất 590 (cũ), 388 (mới), tờ bản đồ số 47, vị trí B1, loại đất LUC, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

(Vị trí A, B, B1 theo Mảnh trích đo địa chính số 52-2021 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 02/02/2021 và mảnh trích đo địa chính ngày 20/10/2023 của công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa).

Ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Đăng ký đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Tòa án công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án (ông D, bà L) không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 249952 do Ủy ban nhân dân huyện

Bên Lúc cấp cho ông Đặng Văn D ngày 10/6/1999 để bên được thi hành án (ông U, bà H) làm thủ tục kê khai, đăng ký để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi một phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

(Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên cho các đương sự quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật).

Ngày 10/9/2024, ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, bà L, công nhận quyền sử dụng thửa đất số 589 (số mới 387), tờ bản đồ số 8 (số mới 47), diện tích: 1.040,8 m² (gồm khu A và khu B1 trên Mảnh trích đo địa chính ngày 20/10/2023 của Công ty Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa), (trong đó gồm đất ONT diện tích 400 m² và đất CLN diện tích: 640 m²), đất tọa lạc tại xã Lương Hòa, huyện Bến Lúc, tỉnh Long An Là tài sản của ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/5/2025:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đồng thời giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tham khảo giá đất do UBND tỉnh Long An ban hành kèm theo Quyết định số 3143/2003/QĐ-UB ngày 12/9/2003, mà sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm, hiện có trong hồ sơ vụ án. Cụ thể theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì tại trang 4 và trang 7 của Bảng giá các loại đất (ban hành kèm theo Quyết định số 3143/2003/QĐ-UB ngày 12/9/2003 nêu trên) thì giá đất ở khu vực có đất tranh chấp được quy định trong khoảng từ 30.000 đồng đến 50.000 đồng/m². Do đó, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên đương sự có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng khoảng 2 công đất (tức 2.000 m²) chỉ với giá 4.500.000 đồng là vô lý.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ và xác định nguyên đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, từ đó xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phần tố của bị đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ, tài liệu để chứng minh, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lúc cấp ngày 10/6/1999 cho ông Đặng Văn D thì thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa số 387, tờ bản đồ số 47), xã Lương Hòa, huyện Bến Lúc, tỉnh Long An có diện tích 2.130 m². Thửa đất này giáp ranh với thửa đất số 590, tờ bản đồ

số 8 (nay là thửa số 388, tờ bản đồ số 47), diện tích 7.192,3 m² mà ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H được cụ Huỳnh Văn Chấn (cha đẻ của ông U, bà L) tặng cho vào năm 2011. Song qua kết quả đo đạc thực tế, định ranh, áp thửa thì thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 (cũ) nay bao gồm phần đất có diện tích 832,6 m² thuộc thửa số 387, tờ bản đồ số 47 (ở vị trí A) và phần đất có diện tích 208,2 m² thuộc một phần thửa số 388, tờ bản đồ số 47 (ở vị trí B1) thể hiện trên Bản trích đo địa chính ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa. Về lý do diện tích thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 (nay là thửa số 387, tờ bản đồ số 47) bị giảm, theo Công văn số 3988/UBND-VP ngày 16/6/2021 của UBND huyện Bến Lức trả lời Tòa án cấp sơ thẩm là do quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây được xác định theo bản đồ địa chính với tỷ lệ 1/5000 không đo đạc thực tế và việc mở rộng kênh Bà Lý và đường công cộng tiếp giáp kênh. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định phần đất nguyên đơn tranh chấp với bị đơn là thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 (cũ), nay qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 1.040,8 m², bao gồm phần đất có diện tích 832,6 m² thuộc thửa số 387, tờ bản đồ số 47 và phần đất có diện tích 208,2 m² thuộc một phần thửa số 388, tờ bản đồ số 47, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

[2] ông U, bà H cho rằng năm 2003 ông bà đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 của ông D, bà L với giá 4.500.000 đồng, nhưng vì là anh em, chị em ruột nên không làm giấy tờ gì. ông D, bà L không thừa nhận đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông U, bà H, mà trình bày là do chuyển nơi ở về xã Tân Hòa và bận canh tác (trồng chanh) trên các thửa đất khác nên giao lại thửa đất cho ông U, bà H canh tác, khi nào các con trưởng thành thì lấy lại để cho các con. Xét ngoài lời trình bày thì ông U, bà H không cung cấp được bất cứ chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong khi pháp luật về đất đai và pháp luật dân sự có hiệu lực tại thời điểm năm 2003 (cụ thể là các điều 73, 75 Luật Đất đai năm 1993 được sửa đổi, bổ sung năm 1998 và năm 2001; các điều 691, 692, 693, 695, 696 Bộ luật dân sự năm 1995) đã quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải được lập thành văn bản và phải được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực; giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có hiệu lực kể từ thời điểm được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[3] ông U, bà H có quá trình quản lý, sử dụng thửa đất của ông D, bà L trên thực tế trong một thời gian dài, nhưng trong khoảng thời gian đó thì ông D, bà L cư trú ở xã khác. ông U, bà H cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của ông D, bà L nhưng trong suốt khoảng thời gian từ năm 2003 đến năm 2019 (khi ông D lấy lại thửa đất và thuê máy múc đắp bờ) tương đương 16-17 năm, ông U, bà H không yêu cầu ông D, bà L phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất cho mình. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông U, bà H trình bày là trước đây đã nhiều lần yêu cầu ông D, bà L sang tên thửa đất nhưng ông D, bà L cứ khất lần. Nếu đúng như vậy, chứng tỏ ông U, bà H hoàn toàn nhận thức và ý thức được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải thực hiện thủ tục sang tên. Như năm 2011, ông U, bà H được cụ Chấn tặng cho quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng tặng cho, sau đó ông U đã làm hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017. Không lẽ nào thửa đất ông U, bà H được tặng cho năm 2011 thì ông U, bà H đã nộp hồ sơ xin cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất ông U, bà H nhận chuyển nhượng trước đó (từ năm 2003) thì ông U, bà H lại không làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, nếu ông U, bà H đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông D, bà L không chịu làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì hiển nhiên ông U, bà H phải cảm nhận được sự bất bình thường từ phía ông D, bà L, từ đó có biện pháp thích hợp để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình, như nhờ những người thân thích có uy tín trong gia đình, dòng họ tác động ông D, bà L, khiếu nại đến chính quyền địa phương, hoặc có thể khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D, bà L phải thực hiện thủ tục hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, cho đến trước khi ông D, bà L có đơn khởi kiện thì không có chứng cứ nào thể hiện ông U, bà H đã chủ động tiến hành biện pháp bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình đối với quyền sử dụng thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 nêu trên. Thêm nữa, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/5/2025, các bên đương sự đều xác nhận từ trước đến nay chưa bao giờ ông D, bà L đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U, bà H cầm giữ.

[4] Mặt khác, năm 2009 ông D vẫn liên hệ với UBND huyện Bến Lức để xin điều chỉnh loại đất đối với thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8. Cụ thể là theo Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 30/5/2009, UBND huyện Bến Lức đã điều chỉnh loại đất đối với thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.130 m², loại đất lúa thành 400 m² đất ở nông thôn và 1.730 m² đất trồng cây lâu năm. Điều này chứng tỏ tại thời điểm năm 2009, ông D vẫn nhận thức là thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông, tức là không có việc vợ chồng ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho vợ chồng ông U, bà H.

[5] ông U, bà H xác định giá chuyển nhượng thửa đất của ông D, bà L là 4.500.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tham khảo ý kiến của chính quyền địa phương nơi có đất về giá đất tại thời điểm năm 2003. Tại Công văn số 896/UBND-ĐC ngày 29/7/2024, UBND xã Lương Hòa cho biết giá đất trồng lúa tại thời điểm năm 2003 vào khoảng 400.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng/ha. Theo Bảng giá các loại đất (ban hành kèm theo Quyết định số 3143/2003/QĐ-UB ngày 12/9/2003 của UBND tỉnh Long An) do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm, hiện có trong hồ sơ vụ án thì giá đất nông nghiệp trồng lúa của huyện Bến Lức chia làm 3 khu vực, có giá dao động từ 30.000 đồng đến 50.000 đồng/m². Trong quá trình tham gia tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn xác nhận là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất của nguyên đơn sau khi kênh Bà Lý đã được mở rộng. Như vậy, diện tích thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 khi đó không phải là diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (là 2.130 m²), mà đã nhỏ đi rất nhiều (thực tế nay đã xác định là 1.040,8 m²). Các bên đương sự là những người lao động trong lĩnh vực nông nghiệp, trực tiếp sử dụng đất, nên bằng kinh nghiệm có thể ước định được khoảng diện tích của thửa đất nếu có việc chuyển nhượng. Do đó, giá chuyển nhượng thửa đất như ông U, bà H trình bày chỉ bằng khoảng 1/10 giá thị trường là không phù hợp thực tế. Còn nếu là giao dịch chuyển nhượng diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận thì số tiền 4.500.000 đồng chỉ bằng khoảng 1/20 giá thị trường thời điểm đó thì lại càng không phù hợp.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của bị đơn, xác nhận của một số người làm chứng là thân thích của hai bên đương sự và việc bị đơn

có quá trình quản lý, sử dụng đất trên thực tế trong một thời gian dài, để cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đủ cơ sở. Bởi ngoài lời trình bày thì bị đơn không có bất cứ chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh; các nhân chứng cũng không ai chứng kiến trực tiếp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, mà đến khi vụ án phát sinh thì mới có lời làm chứng là nghe bị đơn nói lại có việc bị đơn nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn. Việc bị đơn có quá trình quản lý, sử dụng đất nhiều năm cũng không phải là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất, vì nguyên đơn không thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho bị đơn, mà chỉ là nhờ bị đơn giữ đất giùm, vì nguyên đơn chuyển đến xã khác cư trú. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày lý do để cho bị đơn sử dụng đất trong một khoảng thời gian dài, kể cả khi các con của nguyên đơn đã trưởng thành vẫn chưa đòi lại là vì khi trưởng thành thì các con lại đi lao động ở nước ngoài (Nhật Bản). Phía bị đơn không phản đối lời trình bày này của bị đơn. Về số tiền 4.500.000 đồng nguyên đơn cho rằng đã mượn (vay) của bị đơn nhưng chưa trả: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đưa ra lý do không trả khoản tiền này cho bị đơn vì thực tế đã vài lần đề nghị trả nhưng bị đơn không nhận, đồng thời nghĩ rằng đang cho bị đơn canh tác nhờ trên đất mà không phải trả hoa lợi nên khi nào lấy lại đất thì tính toán sau. Phía bị đơn phản đối lời trình bày này của nguyên đơn, cho rằng chưa bao giờ nguyên đơn nói đến chuyện trả tiền, vì tiền này là tiền chuyển nhượng đất. Nhưng như đã phân tích ở trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 4.500.000 đồng là tiền bị đơn trả cho nguyên đơn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[7] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy không đủ cơ sở để xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8, nên cần sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định nguyên đơn là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính cũ), nay theo Mảnh trích đo địa chính ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa thì bao gồm phần đất ở vị trí A, diện tích 832,6 m² thuộc thửa số 387, tờ bản đồ số 47 và phần đất ở vị trí B1, diện tích 208,2 m² thuộc thửa số 388, tờ bản đồ số 47.

[8] Do sửa bản án sơ thẩm nên cũng phải sửa về nghĩa vụ chịu các chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm để buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Trong đó, án phí sơ thẩm được tính trên giá trị tài sản tranh chấp là quyền sử dụng 1.040,8 m² đất, với đơn giá đất theo Chứng thư thẩm định giá số 20211006.IVC-CT ngày 02/3/2021 của Công ty cổ phần đầu tư & thẩm định giá Hội Nhập là 1.119.195 đồng/m².

[9] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Thị Lành, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn U và bà Đặng Thị Thanh H trả lại ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L quyền sử dụng phần đất có diện tích 832,6 m² thuộc thửa đất số 387, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, thể hiện tại vị trí A trên Mảnh trích đo địa chính ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H trả lại cho ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L quyền sử dụng phần đất có diện tích 208,2 m² thuộc một phần thửa đất số 388, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, thể hiện tại vị trí B1 trên Mảnh trích đo địa chính ngày 20/10/2023 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H về việc công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập năm 2003 giữa ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L với ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H đối với thửa đất số 589, tờ bản đồ số 8 (cũ), đất tọa lạc tại ấp 10, xã Lương Hòa, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

4. Ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L, ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai, điều chỉnh thông tin thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án tại bản án này.

5. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Đặng Văn D và bà Huỳnh Kim L không phải chịu. Ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L đã nộp 30.000.000 đồng. Ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H đã nộp 1.300.000 đồng. Nay ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H phải hoàn trả lại cho ông Đặng Văn D và bà Huỳnh Kim L số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L không phải chịu. Hoàn lại cho ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.747.000 đồng, bao gồm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002518 ngày 12/11/2020; 6.147.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008709 ngày 16/5/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến

Lức, tỉnh Long An và 300.000 đồng theo theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000581 ngày 28/6/2024 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H phải chịu 46.945.745 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 20.645.000 đồng, bao gồm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002757 ngày 16/4/2021, 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002758 ngày 16/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An và 20.045.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000554 ngày 12/6/2024 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An, ông Huỳnh Văn U, bà Đặng Thị Thanh H còn phải nộp 26.300.745 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L không phải chịu. Hoàn lại cho ông Đặng Văn D, bà Huỳnh Kim L tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng, bao gồm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000088 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000089 cùng ngày 19/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

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, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Chi Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HS, VP, 20b, PMT.

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

Dương Anh Văn