

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 71/2022/DS-PT.

Ngày: 06-4-2022

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Thiện Tâm

2. Ông Đặng Văn Nhữn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:**  
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 04 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1952.

Đăng ký thường trú: số 379 đường An Dương Vương, Phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1984; Đăng ký thường trú: số 57, đường F, khu phố D, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 18/10/2018).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Chánh K, sinh năm 1960.

Đăng ký thường trú: Tổ H, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C.

Địa chỉ: khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Tuấn T - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ Văn T1 - Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C.

3.2. Ban Quản lý đầu tư xây dựng huyện C; Địa chỉ: khu phố Hòa Thuận 1, thị trấn C, huyện C.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Ngọc A - Chức vụ: Giám đốc.

3.3. Bà Nguyễn Thị Khánh N, sinh năm 1959; Địa chỉ: số C, đường A, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Hồ Thị P, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ H, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà P:* Anh Nguyễn Chánh K1, sinh năm 1990; Đăng ký thường trú: Tổ H, khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (theo Giấy ủy quyền ngày 13/4/2021).

3.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An, bà D là con của bà Trần Thị Nghĩa H.

3.6. Bà Nguyễn Thị Thu C, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3.7. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1964.

3.8. Anh Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

*4. Người làm chứng:*

Ông Phạm Hữu P, sinh năm 1951; Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

*5. Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Chánh K, bà Hồ Thị P.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Trung T và người đại diện là ông Nguyễn Đức H trình bày tại đơn khởi kiện và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án như sau:* Bà Nguyễn Thị Khánh N và ông Nguyễn Trung T là vợ chồng đã nhận chuyển nhượng 18 công đất trồng lúa của bà Trần Thị Nghĩa H, có làm giấy tay vào năm 1997. Ông T và bà H thỏa thuận giá đất mỗi công diện tích 625m<sup>2</sup> giá 03 chỉ vàng 9,6 tuổi, Ông T trả vàng đủ cho bà H, bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng của bà H đứng tên để Ông T đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Ngày 11/3/2010, Ông T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp một phần diện tích đất Ông T đã nhận chuyển nhượng của bà H là thửa số 163, diện tích 7.510m<sup>2</sup> đất lúa, còn lại thửa số 690, diện tích 4.375m<sup>2</sup>, Ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 690 nằm trong quy hoạch cho nên Ông T không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Năm 2018, tại Quyết định số 6900/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi thửa đất 690 của ông Nguyễn Trung T và Quyết định số 8575/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 Ông T được nhận tiền bồi thường thửa đất. Ông T đến Ủy ban nhân dân xã L và biết Ông K là người đứng tên trong sổ mục kê thửa đất số 690, diện tích, vị trí đất đúng phần đất Ông T nhận chuyển nhượng của bà H vào năm 1997.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H, Ông T cho ông Phạm Hữu P ở xã P, huyện C cấy lúa để giữ đất, thỉnh thoảng Ông T về thăm đất. Con của bà Trần Thị Nghĩa H là chị Nguyễn Thị Ngọc D biết bà H chuyển nhượng hết diện tích đất trồng lúa cho Ông T, chị Dung có ký tên trong giấy đặt cọc và nhận vàng của Ông T trả cho bà H.

Ông Nguyễn Trung T yêu cầu ông Nguyễn Chánh K trả quyền sử dụng đất thuộc thửa 690, tờ bản đồ số 6 diện tích 4.375m<sup>2</sup>, đất lúa, đất tại Ấp 1, xã L, huyện C cho ông.

Ngày 17/12/2019, Tòa án nhân dân huyện C thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Chánh K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C hủy Quyết định số 6900/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi thửa đất 690, tờ bản đồ số 6, đất tại Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An; Hủy Quyết định số 8575/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Ông T không đồng ý yêu cầu của ông Nguyễn Chánh K. Đến ngày 14/8/2020 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 4260 về việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất, Quyết định số 6900/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C “Hủy bỏ thu hồi thửa đất 690, tờ bản đồ số 6 diện tích 4.375m<sup>2</sup>” lý do xác định lại cá nhân đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thuộc phạm vi giải tỏa. Ông T đồng ý với Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện C và cũng không có khiếu nại gì đối với quyết định số 4260.

*Bị đơn ông Nguyễn Chánh K trình bày:* Ông không đồng ý trả ông Nguyễn Trung T thửa đất 690 tờ bản đồ số 6 diện tích 4.375m<sup>2</sup>, đất lúa, đất tại ấp 1, xã L, huyện C. Bởi vì, năm 1996, ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 690 của bà Trần Thị Nghĩa H, thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất của bà H đã xác định là thửa đất số 690, có làm giấy tay nhưng đã bị mất. Giá đất bà H chuyển nhượng là 02 chỉ vàng 24k/ 01 công nhỏ là 625m<sup>2</sup>, ông mua 07 công 14 chỉ vàng, ông trả vàng trực tiếp cho bà H và người con trai của bà H tên Nguyễn Văn Ba biết nhưng nay bà H và người con trai tên Ba đã chết.

Ông nhận chuyển nhượng đất của bà H, ông và bà H cùng đi ra Ủy ban nhân dân xã L, huyện C kê khai thửa đất này, từ đó trong sổ mục kê có tên ông Nguyễn Chánh K sử dụng thửa đất 690. Ông kê khai thửa đất 690 vào năm 1999. Thửa đất 690 nằm trong vị trí quy hoạch nhiều lần nên ông không làm giấy được. Ông T tiếp cấy lúa trên thửa đất 690 từ lúc nhận chuyển nhượng năm 1996 đến năm 2000, năm 2001 ông đi mua bán ve chai ở tỉnh Bến Tre nhưng vẫn còn cấy lúa. Năm 2010, khi Ông T làm thủ tục đứng tên thửa đất 163, ông có ký giáp ranh cho ông Nguyễn Trung T để Ông T được đứng tên thửa đất 163. Ông đồng ý với Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, đồng ý với giá đất mà Hội đồng định giá là 471.000 đồng/01m<sup>2</sup>.

Ông có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C hủy Quyết định số 6900/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc

thu hồi thửa đất 690, tờ bản đồ số 6, đất tại Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An đối với ông Nguyễn Trung T; Hủy Quyết định số 8575/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Tòa án nhân dân huyện C đã thụ lý yêu cầu của ông Nguyễn Chánh K. Đến ngày 14/8/2020 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 4260/QĐ-UBND về việc điều chỉnh quyết định thu hồi đất đối với Quyết định số 6900/QĐ-UBND ngày 09/11/2018, theo đó Ủy ban nhân dân huyện C hủy bỏ thu hồi thửa đất số 690, tờ bản đồ số 6 diện tích 4.375m<sup>2</sup> đối với ông Nguyễn Trung T. Ông Nguyễn Chánh K làm đơn xin rút đơn khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 6900 ngày 09/11/2018 và Quyết định số 8575 ngày 13/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C.

Ông K không còn chứng cứ tài liệu gì cung cấp thêm. Trước đây ông Nguyễn Chánh K có yêu cầu Tòa án trung cầu giám định tuổi giấy và tuổi mực của giấy tay đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trung T năm 1997, đã có kết quả giám định, Ông K đồng ý không yêu cầu gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thị Ngọc D trình bày, bà Trần Thị Nghĩa H là mẹ của chị, năm 1997 bà H có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T hơn 18 công đất lúa (một công nhỏ là 625m<sup>2</sup>), bà H chuyển nhượng hết đất, Ông T yêu cầu phải có một người con nào của bà H để chứng kiến việc chuyển nhượng đất, trả vàng của Ông T, giá đất 03 chỉ vàng 01 công nhỏ. Chị là con gái của bà H có biết việc bà H chuyển nhượng đất cho Ông T, chị có ký tên trong giấy tay bán đất cho Ông T và cũng có nhận vàng của Ông T trả cho bà H. Bên Ông T đã trả vàng cho bà H đủ vào năm 1997. Theo chị, bà H giao cho Ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng để Ông T đi làm thủ tục chuyển quyền. Ông K trình bày là Ông K nhận chuyển nhượng đất của bà H vào năm 1996, chị không biết việc này, cũng không nghe bà H nói. Năm 2018 khi lên Ủy ban nhân dân xã L để giải quyết tranh chấp của Ông T với Ông K, chị mới nghe Ông K nói năm 1996 Ông K có mua đất của bà H. Chị không có ý kiến gì về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất giữa Ông T với Ông K đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật, vì hiện nay bà H và người anh của chị đã chết, chị yêu cầu Ông K phải cung cấp giấy tay hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ông K đã đứng tên phần đất mà bà H đã bán cho Ông K, còn nói như Ông K là cùng một thửa đất mà bà H đem chuyển nhượng cho 02 người, chị Dung không đồng ý.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Thị P trình bày tại biên bản Hòa giải ngày 02/01/2020. Năm 1996, Ông K và bà có nhận chuyển nhượng đất của bà H, bà H có bà con với Ông K, khi nhận chuyển nhượng 07 công nhỏ, mỗi công là 625m<sup>2</sup>, đất cấy lúa 01 vụ, có làm giấy tay, một công 02 chỉ vàng 24 k, có con trai bà H tên B (M) biết, người con biết bà H chuyển nhượng đất đã chết. Bà H chuyển nhượng đất nên bà H lên xã L khai nên có tên là bà Nguyễn Chánh K đứng tên thửa 690 trong sổ mục kê. Giấy tay mua đất của bà H đã mất. Ông T

yêu cầu vợ chồng bà trả thửa đất 690 bà không đồng ý, bà xác định thửa đất đang tranh chấp là của vợ chồng bà.

*Người làm chứng:* Ông Phạm Hữu P trình bày tại biên bản hòa giải ngày 22/10/2019, ông Phước với Ông T và Ông K không có bà con. Ông Phước trình bày ông Phước làm ruộng cho Ông T từ năm 1997 đến năm 2006 rồi ngưng. Ông Phước cấy lúa hết phần đất Ông T mua của bà H là 19 công đất nhỏ, cấy lúa 01 vụ, đất Ông T mua có ranh giới là bờ và rạch, ông Phước cũng không gặp, không thấy Ông K qua làm ruộng gần đất của Ông T.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện C tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 158, 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T đòi ông Nguyễn Chánh K trả quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Chánh K và bà Hồ Thị P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trung T thửa đất 690, tờ bản đồ địa chính số 06, tỷ lệ 1/5000, diện tích 4.375m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng LUK, đất tại Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí diện tích phần đất trên theo Trích lục bản đồ địa chính mã số lưu LH-28168 ngày 08/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, ông Nguyễn Trung T được sử dụng cây dừa lá có trong diện tích của thửa 690 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

Ông Nguyễn Trung T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Thi hành án dân sự huyện C yêu cầu thi hành án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 100 của Luật đất đai năm 2013.

Buộc ông Nguyễn Chánh K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trung T chi phí đo đạc định giá là 1.880.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Chánh K và bà Hồ Thị P được miễn án phí. Hoàn trả cho ông Nguyễn Trung T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0009747 ngày 18/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 12/5/2021 ông Nguyễn Chánh K, bà Hồ Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không cung cấp thêm chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Chánh K và anh Nguyễn Chánh K1 đại diện cho bà Hồ Thị P không rút đơn kháng cáo, cũng không cung cấp thêm chứng cứ mới, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn.

Tranh luận tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Đức H và Ông T và xác định quyền sử dụng đất là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của bà H có giấy tay vào năm 1997, lời khai của chị Dung con bà H đã xác định bà H có chuyển nhượng hết các thửa đất lúa và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông T đi làm giấy. Năm 2018 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định thu hồi đất và bồi thường giá trị đất ghi tên người sử dụng thửa đất 690 là ông Nguyễn Trung T. Ông Phước là người làm ruộng cho Ông T xác định Ông T mua đất của bà H giao cho ông Phước cấy lúa 10 năm.

Bị đơn ông Nguyễn Chánh K xác định thửa đất 690 của Ông K nhận chuyển nhượng của bà H, nên không đồng ý trả lại cho Ông T.

Ông K1 đại diện cho bà P trình bày Ông K có tên trong sổ mục kê thửa đất số 690 đây là cơ sở pháp lý xác định thửa đất 690 của Ông K, ông Phước làm ruộng của Ông T nhưng Ông K làm ruộng kế bên không thấy ông Phước. Ông T nhận chuyển nhượng đất có giấy tay sao không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu kháng cáo của Ông K, bà P thấy rằng: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày, tranh luận của các đương sự tại phiên tòa. Xét thấy,

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, ông Nguyễn Chánh K và bà Hồ Thị P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, do đó không có cơ sở để xem xét.

Tuy nhiên, thửa đất số 690 đã được Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, nên không thể buộc Ông K trả đất cho Ông T mà xác định quyền sử dụng đất là của Ông T, để Ông T được nhận tiền bồi thường đối với thửa đất 690.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa cách tuyên án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Chánh K, bà Hồ Thị P được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Minh C, ông Nguyễn Minh T, ông Nguyễn Ngọc Đ, Ủy ban nhân dân huyện C vắng mặt, tuy nhiên những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đã có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt.

#### **[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Chánh K, bà Hồ Thị P.**

[2.1] Về nguồn gốc đất: Các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 690 có nguồn gốc là của bà Trần Thị Nghĩa H, nhưng cả hai bên đương sự đều cho rằng mình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H và là người trực tiếp quản lý và sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng của Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/12/1990 bà Trần Thị Nghĩa H đứng tên tại thửa đất số 1198-1, tờ bản đồ số 3, đất tại Ấp 1, xã L, huyện C diện tích là 4.375m<sup>2</sup> loại đất mùa, tổng diện tích là 11.250m<sup>2</sup>.

[2.3] Ông Nguyễn Trung T cung cấp giấy tay đặt cọc mua đất đề ngày 11/6/1997 bên bán là Trần Thị Nghĩa H, Nguyễn Văn Ba và Ngọc D đồng ý bán 18 công nhỏ với giá 03 chỉ vàng cho 01 công nhỏ, bên mua đặt cọc 01 cây vàng 9,6 tuổi người mua đất là Ông T. Sau đó bên mua và bán có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/1997, bà Nguyễn Thị Khánh N vợ của ông Nguyễn Trung T mua của bà Trần Thị Nghĩa H 19,5 công đất (công nhỏ) với giá 03 chỉ vàng 9,6 tuổi, tổng số vàng là 58,5 chỉ, tại hợp đồng này bên bán bà Trần Thị Nghĩa H và chị Ngọc D ký tên. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Khánh N ngày 18/3/1999, tại thửa đất số 163, diện tích là 7.510m<sup>2</sup> đất lúa. Đến năm 2010, bà N

tặng cho quyền sử dụng đất lại cho Ông T là người đứng tên thửa đất 163, như vậy trong diện tích đất Ông T và bà N nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Nghĩa H vào năm 1997, Ông T đứng tên được 12 công đất còn 06 công đất Ông T chưa được đứng tên, mặc dù đã trả tiền đủ cho bà H.

[2.4] Ngoài ra, ông Nguyễn Trung T khai nhận chuyển nhượng hết phần đất lúa của bà H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng bà H đứng tên năm 1990, lời khai này phù hợp lời khai của chị Nguyễn Thị Ngọc D con của bà H xác định bà H bán hết đất và chị Dung có ký tên trong hợp đồng và giấy đặt cọc, nhận vàng của Ông T trả cho bà H.

[2.5] Theo lời khai của người làm chứng ông Phạm Hữu P là người làm ruộng thuê cho Ông T xác định đất Ông T nhận chuyển nhượng của bà H, ông Phước là người cấy lúa 10 năm và trong thời gian làm ruộng của Ông T, ông Phước không thấy Ông K đến làm ruộng.

[2.6] Đối với ông Nguyễn Chánh K xác định năm 1996, Ông K có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Nghĩa H 07 công đất nhỏ thuộc thửa đất 163, tờ bản đồ số 6, loại đất lúa, địa chỉ tại ấp 1, xã L, huyện C giá là 1,4 cây vàng, có làm giấy tay. Năm 1997 Ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 690, tờ bản đồ số 6, diện tích là 4.375m<sup>2</sup> được tách ra từ thửa 163, Ông K cấy lúa đến năm 2003 Ông K đi ghe ở Bến Tre do bất cẩn nên làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, lời khai của Ông K không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Ông K cho rằng bà H chuyển nhượng đất cho Ông K có sự chứng kiến của ông Ba nhưng hiện tại bà H và ông Ba đã chết. Ông K không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày này của mình.

[2.7] Ông Nguyễn Chánh K cho rằng thửa đất này là thuộc quyền sử dụng của Ông K vì ông nhận chuyển nhượng đất của bà H và Ông K là người đứng tên thửa 690 trong sổ mục kê, sổ mục kê đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường năm 2015 và khi nhận chuyển nhượng đất có ký giáp ranh. Tại văn bản số 60 ngày 07/02/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C xác nhận là thửa đất 690, tờ bản đồ số 6, tỷ lệ 1/5000 tại xã L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Nghĩa H vào năm 1997; Theo văn bản số 314 ngày 14/11/2019 của Ủy ban nhân dân xã L cung cấp thông tin Sổ mục kê đã được thành lập đầu tiên vào năm 1993 được duyệt vào ngày 04/4/1998, thửa đất số 690, tờ bản đồ số 6 diện tích là 4.375m<sup>2</sup> loại đất lúa ghi tên chủ sử dụng ông Nguyễn Chánh K, đến ngày 12/8/2015 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt chỉnh lý biến động văn ghi thửa đất số 690, tờ bản đồ số 6, diện tích là 4.375m<sup>2</sup> loại đất lúa tên ông Nguyễn Chánh K. Thửa đất này có nguồn gốc của bà Trần Thị Nghĩa H quản lý sử dụng từ năm 1975, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, ông Nguyễn Chánh K chưa đến Ủy ban nhân dân xã L kê khai thửa đất này.



[2.8] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án Ông K đã yêu cầu giám định tuổi giấy và tuổi mực của giấy tay đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng đất của vợ chồng Ông T với bà H vào năm 1997 do Ông T cung cấp, cơ quan chuyên môn không kết luận được. Năm 2010, Ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 163 diện tích 7.510m<sup>2</sup> đất lúa, Ông K cho rằng có ký tên trong hồ sơ cấp đất cho Ông T, nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông T do Ông K thu thập và cung cấp không có tài liệu này.

[2.9] Tại hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu Trung ương cho bà Trần Thị Nghĩa H đối với thửa đất 690 diện tích là 4.375m<sup>2</sup>, thể hiện bà H là người được cấp giấy đối với thửa đất 690, điều này chứng minh là Ông K chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Ông K trình bày.

[2.10] Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 19/8/2016 của Ủy ban nhân dân xã L ông Nguyễn Chánh K trình bày có nội dung “Thửa đất ông đang sử dụng là thửa số 213, tờ bản đồ số 6, diện tích 3437m<sup>2</sup>, còn thửa đất 690, tờ bản đồ số 6 diện tích 4375m<sup>2</sup> là đất do ông Nguyễn Trung T ngụ tại TP. HCM quản lý sử dụng không phải là đất của ông”. Tại phiên tòa phúc thẩm Ông K cũng xác nhận nội dung này là do ông trình bày.

[2.11] Căn cứ vào biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2021 ông Trần Văn Hoàng nguyên là cán bộ địa chính xã L xác định thời điểm bà Nguyễn Thị Khánh N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 163, tờ bản đồ số 06, diện tích 7510m<sup>2</sup> không có tiến hành đo thực tế nên không có ký giáp ranh với chủ đất liền kề, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ theo trích lục bản đồ địa chính, sổ mục kê và lời khai của những người sử dụng đất tứ cận, ông Nguyễn Chánh K đứng tên trong sổ mục kê là do cơ quan chức năng xác định nhầm.

[2.12] Như vậy, đối chiếu với lời khai của nguyên đơn, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp, giấy tay đặt cọc mua đất và hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ Ông T vào năm 1997, lời khai của con bà H, người làm chứng là ông Phước, các văn bản cung cấp thông tin cho Tòa án của cơ quan có thẩm quyền có căn cứ xác định thửa đất số 690 tờ bản đồ số 6 diện tích là 4.375m<sup>2</sup> loại đất lúa, đất tại ấp 1, xã L, huyện C tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Nghĩa H từ năm 1990. Năm 1997 bà H chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Trung T, các thửa đất theo giấy bà H đứng tên thời điểm năm 1997 chưa có số thửa 690, đến năm 1999 khi bà N vợ Ông T được cấp thửa đất 163, diện tích 7.510m<sup>2</sup> đất lúa, phần còn lại diện tích là 4.375m<sup>2</sup> đất lúa thuộc thửa đất 690 là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng Ông T nhận chuyển nhượng của bà H nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích thửa đất 690 này và diện tích thửa 163 mà Ông T đứng tên năm 2010 đúng với diện tích mà vợ chồng Ông T đã nhận chuyển nhượng của bà H năm 1997. Trong giấy đặt cọc ngày 11/6/1997 là 18 công nhỏ và cũng đúng

với diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa trắng bà H đứng tên tổng diện tích 11.250m<sup>2</sup>.

[3] Từ những nhận định trên: Có căn cứ xác định ông Nguyễn Trung T là người đã nhận chuyển nhượng và sử dụng thửa đất 690 từ năm 1997 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Chánh K không có căn cứ chứng minh là người sử dụng thửa đất 690 và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H như Ông K trình bày. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông T là có căn cứ. Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Ông K và bà P.

[4] Ngoài ra, ông Nguyễn Chánh K có yêu cầu phản tố đề nghị hủy Quyết định số 6900/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc thu hồi thửa đất 690, tờ bản đồ số 6, đất tại Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An đối với ông Nguyễn Trung T; hủy Quyết định số 8575/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C về bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Tòa án nhân dân huyện C đã thụ lý yêu cầu của ông Nguyễn Chánh K. Ngày 20/3/2021, ông Nguyễn Chánh K làm đơn xin rút đơn khởi kiện yêu cầu hủy quyết định số 6900/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 và quyết định bồi thường số 8575/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định không xem xét đối với yêu cầu này là chưa phù hợp. Trong trường hợp này phải đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của ông Khởi đã rút. Mặt khác, tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên buộc Ông K và bà P trả lại quyền sử dụng đất cho Ông T là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ. Vì thửa đất số 690 đã được Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi, nên không thể buộc Ông K trả đất cho Ông T mà xác định quyền sử dụng đất là của Ông T. Do đó, Hội đồng xét xử cần phải sửa lại cách tuyên án.

[5] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng:

[6.1] Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 6.880.000đồng. Buộc ông Nguyễn Chánh K phải chịu toàn bộ, số tiền này ông Nguyễn Trung T đã nộp 1.880.000 đồng, ông Nguyễn Chánh K đã nộp 5.000.000đồng, do đó Ông K phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ông T 1.880.000đồng.

[6.2] Chi phí giám định buộc ông Nguyễn Chánh K phải chịu 800.000đồng, số tiền này Ông K đã nộp xong.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Chánh K và bà Hồ Thị P được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Chánh K, bà Hồ Thị P.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 27/04/2021 của Tòa án nhân dân huyện C về cách tuyên án.

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, Điều 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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 đối với yêu cầu cầu phản tố của ông Nguyễn Chánh K là hủy Quyết định thu hồi đất số 6900/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 và hủy Quyết định bồi thường số 8575/QĐ-UBND ngày 13/11/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Chánh K.

2.1. Ông Nguyễn Trung T được quyền quản lý và sử dụng thửa đất số 690, tờ bản đồ địa chính số 06, diện tích 4.375m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng LUK, đất tọa lạc tại Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2.2. Vị trí diện tích phần đất trên theo Trích lục bản đồ địa chính số LH-28168 ngày 08/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, ông Nguyễn Trung T được sử dụng toàn bộ cây dừa lá trên diện tích của thửa số 690 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

2.3. Ông Nguyễn Trung T có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 100 của Luật đất đai năm 2013.

**3.** Về chi phí tố tụng:

3.1. Chi phí đo và xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 6.880.000đồng. Buộc ông Nguyễn Chánh K phải chịu toàn bộ, số tiền này ông Nguyễn Trung T đã nộp 1.880.000 đồng, ông Nguyễn Chánh K đã nộp 5.000.000đồng, do đó ông Nguyễn Chánh K phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trung T số tiền 1.880.000đồng.

3.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3.3. Chi phí giám định buộc ông Nguyễn Chánh K phải chịu 800.000đồng, số tiền này Ông K đã nộp xong.

#### **4. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

4.1. Ông Nguyễn Chánh K và bà Hồ Thị P được miễn án phí.

4.2. Hoàn trả cho ông Nguyễn Trung T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0009747 ngày 18/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

**5. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Nguyễn Chánh K, bà Hồ Thị P được miễn án phí.

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

**7. 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, Điều 7, Điều 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:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

**Phùng Thị Cẩm Hồng**