

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 149/2022/DS - PT  
Ngày 25 - 11- 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 HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Phương

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Thái Sơn  
Bà Lê Thị Thọ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hol – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Hậu Giang

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Nguyễn Thị  
Phương Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 11 năm 2022, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh  
Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 119/2022/TLPT -  
DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS - ST, ngày 16 tháng 6 năm 2022  
của Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 166/2022/QĐPT - DS  
ngày 31 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Mai Văn T, sinh năm 1960. (Có mặt)

1.2. Bà Đỗ Thu Đ, sinh năm 1960. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện hợp pháp (theo văn bản uỷ quyền ngày 18/10/2019) của bà  
Đ: Ông Mai Văn T, sinh năm 1960; Địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện M, tỉnh Hậu  
Giang.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Đồng Thị Cẩm N, là trợ giúp viên pháp lý Hạng III thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hậu Giang. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn C, sinh năm 1954. (Có mặt)

2.2. Chị Lê Thị L, sinh năm 1983. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Anh Trần Văn A, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956. (Vắng mặt)

3.3. Bà Đỗ Thị G, sinh năm 1955. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã V, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1950. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã Q, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Bà Đỗ Thị L1, sinh năm 1960. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Q1, xã K, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.6. Bà Đỗ Thị P1, sinh năm 1948. (Vắng mặt)

3.7. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1964. (Vắng mặt)

3.8. Ông Huỳnh Việt P2, sinh năm 1970. (Vắng mặt)

3.9. Ông Huỳnh Kim L2, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

3.10. Bà Huỳnh Thị T2, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

3.11. Bà Huỳnh Thị Cẩm N1, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

3.12. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang

*Người đại diện theo uỷ quyền* Ông Nguyễn Thanh T3 – Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M, tỉnh Hậu Giang. (Vắng mặt)

Do có kháng cáo của: Nguyên đơn Ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

*Nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ trình bày:* Phần đất tranh chấp có diện tích 2.663m<sup>2</sup>, thửa 163, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp K, xã V, huyện M, tỉnh Hậu Giang. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Đỗ Hữu B1 và bà Cao Thị U (tức là cha mẹ của bà Đỗ Thu Đ). Năm 1984, ông B1 mất nên phần đất trên bà U giao lại cho bà Đỗ Thu Đ canh tác. Đến năm 1986, ông Mai Văn T kết hôn với bà Đ và cùng canh tác phần đất này. Năm 1991, bà Đ cho ông Huỳnh Văn P (anh rể của bà Đ) mượn để canh tác. Do điều kiện khó khăn nên ông P có cố phần đất trên cho ông Lê Văn C với giá 2,5 chỉ vàng 24k. Khi cố giữa ông C và ông P có lập thành văn bản và thỏa thuận thời gian cố hay không thì nguyên đơn không biết.

Sau đó ông P chết (không nhớ rõ năm) nhưng phần đất cố cho ông C vẫn chưa chuộc lại. Năm 1996, ông T và bà Đ có đến gặp ông C để chuộc lại phần đất trên nhưng lúc này ông C không cho chuộc. Đến năm 2012, ông C đưa ra bằng chứng cho rằng ông P và bà Đ đã chuyển nhượng phần đất cho ông C và ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn không hay biết. Năm 2015, ông C tặng cho phần đất trên cho chị Lê Thị L (con ông C) và chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tặng cho giữa ông C và chị L thì nguyên đơn cũng không hay biết.

Nhận thấy, thửa đất số 163, tờ bản đồ số 20, có diện tích 2.663m<sup>2</sup> là của ông T và bà Đ nhưng ông C mạo hồ sơ chuyển nhượng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tặng cho chị Lê Thị L là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Không công nhận tờ cam kết sang bán đất ngày 01/9/1991 do ông C giả mạo; Buộc ông C và chị L trả lại phần đất tại thửa 163, tờ bản đồ số 20 có diện tích 2.663m<sup>2</sup> cho nguyên đơn theo đo đạc thực tế 2.702m<sup>2</sup>. Nguyên đơn tự nguyện trả lại cho ông C 2,5 chỉ vàng 24k mà ông P đã nhận trước đây.

*Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Lê Văn C trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà Đ cho bà Đ sử dụng. Đến 1991, bà Đ có chuyển nhượng phần đất có diện tích 02 công cho ông C với giá 2,5 chỉ vàng

24k. Tôi đã giao đủ tiền cho bà Đ và bà Đ đã giao đất cho tôi canh tác từ năm 1991 cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay. Năm 1998 thì tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng năm 2005 thì ông C có cho con gái là Lê Thị L canh tác. Chị L sử dụng đến năm 2015 thì ông C cũng làm thủ tục sang tên cho chị L và chị L sử dụng ổn định cho đến nay.

Nay với yêu cầu của nguyên đơn thì ông C không đồng ý. Vì phần đất này ông C nhận chuyển nhượng của bà Đ, được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ổn định sử dụng. Nay ông C đã tặng cho phần đất trên cho chị L nên ông C yêu cầu để cho chị L ổn định sử dụng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Lê Thị L trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cha ông Lê Văn C cho con là Lê Thị L cách đây khoảng 15 năm và đã sử dụng ổn định đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015. Nay nguyên đơn yêu cầu khởi kiện tôi không đồng ý vì phần đất này trước đây cha chị là ông Lê Văn C đã nhận chuyển nhượng của bà Đ.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Văn A trình bày:* Vào năm 2015 anh A được cha là ông Lê Văn C cho số đất tại các thửa 163 và 172 thuộc tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại ấp 9, xã Vĩnh Viễn A, huyện M, tỉnh Hậu Giang để canh tác phục vụ nhu cầu cuộc sống. Nay anh A không đồng ý giao trả đất vì anh A đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận hợp lệ và hiện vợ chồng anh đang sử dụng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:* Bà B là vợ ông C, bà B thống nhất với lời trình bày của ông C về nội dung vụ án, ngoài ra bà không có yêu cầu gì thêm.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Kim L2 trình bày:* Ông L2 là con ông Huỳnh Hữu P, nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Bông cho lại bà Đ, sau đó bà Đ mới cho ông P mượn đất, ông P mới lấy phần đất này cố cho ông C nhưng không rõ là cố bao nhiêu đất và giá cố như thế nào, ông L2 cũng không biết là ông P có chuộc lại hay chưa. Còn ông P có lấy đất sang cho ông C không thì ông L2 không biết. Trong vụ án này ông L2 không có ý kiến gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang trình bày:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với

trường hợp hộ Lê Văn C đảm bảo theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, theo khoản 1 Điều 2 Luật đất đai năm 1993 quy định “người sử dụng đất ổn định được ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”... Trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất từ hộ Lê Văn C cho chị Lê Thị L đảm bảo theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ - CP. Việc cấp giấy chứng nhận số CH01256, cấp ngày 20 tháng 7 năm 2015 công nhận quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị L đối với thửa đất số 163, diện tích 2,663m<sup>2</sup>, loại đất 2L, tờ bản đồ số 20, địa chỉ đất ấp 10, xã Vĩnh Viễn, huyện M, tỉnh Cần Thơ (nay là xã Vĩnh Viễn A, huyện M, tỉnh Hậu Giang) là đối tượng sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của hộ Lê Văn C và chị Lê Thị L được Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Viễn chứng thực ngày 04 tháng 6 năm 2015.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H trình bày:* Ông H là anh ruột của bà Đ, nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa bà Đ và ông C là của cha mẹ để lại, do ông H là con trai duy nhất trong gia đình nên cha mẹ có để lại cho ông H. Tuy nhiên do ông không thường xuyên ở nhà và không trực tiếp sử dụng đất nên ông mới giao lại cho bà Đ quản lý. Một thời gian sau thì bà Đ mới cho ông Huỳnh Hữu P (chồng bà Đỗ Thị P1) mượn đất, ông có nghe bà P1 nói là ông P đã cố cho ông C với giá là 2,5 chỉ vàng 24K, nhưng khi ông hỏi ông C thì ông C cho rằng bà Đ đã sang cho ông C chứ không có việc cầm cố nên ông C được sử dụng đất từ đó cho đến nay.

Nay ông H không có yêu cầu gì trong vụ án này và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L1 trình bày:* Bà L1 là chị ruột của bà Đ, nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa bà Đ và ông C là của cha mẹ cho lại bà Đ. Do ông Huỳnh Hữu P là anh rể (chồng bà Đỗ Thị P1) thiếu nợ nên mới mượn phần đất của bà Đ cố cho ông C với giá là 2,5 chỉ vàng 24K, sau đó bà Đ có đứng ra xin chuộc lại đất nhưng ông C không đồng ý. Nay bà L1 không có yêu cầu gì trong vụ án và yêu cầu giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị G trình bày:* Bà G thống nhất với các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trước đây và không có yêu cầu gì thêm, yêu cầu giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Thị P1, Huỳnh Văn T1, Huỳnh Viết P2, Huỳnh Thị T2, Huỳnh Thị Cẩm N1 đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, Tòa án đã triệu tập họp lệ Đỗ Thị P1, Huỳnh Văn T1, Huỳnh Viết P2, Huỳnh Thị T2, Huỳnh Thị Cẩm N1 để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng Đỗ Thị P1, Huỳnh Văn T1, Huỳnh Viết P2, Huỳnh Thị T2, Huỳnh Thị Cẩm N1 cố tình vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thể tiến hành ghi lời khai cũng như tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đối với Đỗ Thị P1, Huỳnh Văn T1, Huỳnh Viết P2, Huỳnh Thị T2, Huỳnh Thị Cẩm N1. Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS - ST, ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trả lại đất của nguyên đơn Mai Văn T, bà Đỗ Thu Đ đối với bị đơn Lê Văn C, Lê Thị L đối với phần đất nằm tại thửa 163, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.702m<sup>2</sup> loại đất LUC, đất tọa lạc tại Ấp K, xã V, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

Dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn đối với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Hữu P bao gồm Đỗ Thị P1, Huỳnh Văn T1, Huỳnh Viết P2, Huỳnh Kim L2, Huỳnh Thị T2, Huỳnh Thị Cẩm N1 để đòi lại 2,5 chỉ vàng 24K khi có phát sinh yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 28 tháng 6 năm 2022, nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Xác định nguồn gốc đất này cha mẹ bà Đỗ Thu Đ đã cho bà Đ. Tại Bản cam kết sang bán đất ngày 04/9/1991 không có chữ ký của bà Đ, nên lời trình bày của ông Lê Văn C cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất từ bà Đ là không có cơ sở. Nguyên đơn ông Mai Văn T có gặp ông Lê Văn C để chuộc lại thửa đất 163 nhưng không được ông C chấp nhận. Từ những phân tích trên, Trợ giúp viên cho rằng việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn C là không hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 163 cho ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Tờ cam kết sang bán bán đất lập ngày 04/9/1991 (bút lục số 67). Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật. Tuy nhiên, thoả thuận mua bán đất giữa ông C và bà Đ, ông P đã thực hiện xong, bà Đ đã giao đất cho ông C sử dụng và ông C cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C cũng đã giao nhận vàng xong. Căn cứ theo quy định tại điểm b, mục 2.2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của TAND huyện M, tỉnh Hậu Giang.

### **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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết với quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 6 năm 2022, nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ có đơn kháng cáo đúng qui định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, được Hội đồng xét xử chấp nhận đơn xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về nội dung*

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 163 cho ông bà. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 2.702m<sup>2</sup> (Theo Mảnh trích đo địa chính số 21-2018, ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Công ty TNHH XD – TM – DV Nhà đất Long An, chi nhánh Hậu Giang) loại đất LUC tại thửa 163, tờ bản đồ số 20, Giấy chứng nhận số CH01256 cấp ngày 20 tháng 7 năm 2015 cho chị Lê Thị L.

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ruột nguyên đơn bà Đỗ Thu Đ là cụ Đỗ Hữu Bông và cụ Cao Thị Út tặng cho bà Đ vào năm 1984. Nguyên đơn ông Mai Văn T là chồng của bà Đ đã kết hôn vào năm 1986. Như vậy, việc bà Đ được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất trước thời điểm kết hôn với ông T. Bà Đỗ Thu Đ hoàn toàn có quyền định đoạt đối với phần đất này, cụ thể tại “Tờ cam kết sang bán đất lập ngày 04/9/1991” bà Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Lê Văn C. Mặc dù bà Đ không thừa nhận chữ ký của bà, nhưng bà thừa nhận có nhờ ông Huỳnh Hữu P ký thay nhưng không làm thay đổi bản chất của vụ án. Bởi vì, đã trải qua một thời gian dài từ năm 1991 đến năm 1998 bị đơn ông Lê Văn C đã sử dụng đất ổn định, được cơ quan có thẩm quyền ghi tên vào Sổ địa chính diện tích tranh chấp tại thửa 163 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00052, ngày 10 tháng 11 năm 1998. Đến năm 2015 ông Lê Văn C đã thực hiện việc tặng cho thửa 163 cho con gái tên Lê Thị L. Ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ không có một sự tranh chấp nào. Thửa đất tranh chấp nằm ngay sau nhà của ông T và bà Đ và vào năm 2000 hộ của ông



Mai Văn T đã kê khai đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa 164, 165, 166. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng thửa đất 163 chỉ có cho bị đơn chứ không chuyển nhượng là không có cơ sở, vì đất đem cố nhưng vẫn còn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T và bà Đ, ông bà vẫn có quyền kê khai đăng ký để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc nguyên đơn không khiếu nại về việc cơ thẩm có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C từ năm 1998 đến năm 2017 là đã mặc nhiên từ bỏ quyền sử dụng đất của mình.

Mặt khác, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thu Đ với ông Lê Văn C không được ông Mai Văn T thừa nhận, nhưng ông T đã mặc nhiên thừa nhận từ năm 1991 đến năm 2018 mới phát sinh tranh chấp. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông C đã thực hiện hoàn thành, ông C đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất và đã thực hiện quyền của người sử dụng đất tặng cho chị Lê Thị L. Căn cứ vào hướng dẫn tại điểm b, mục 2.2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định: “*Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*”; khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 quy định “*người sử dụng đất ổn định được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là có cơ sở và đúng với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Trợ giúp viên pháp lý cho nguyên đơn, xác định vào năm 1991 ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ có đất cho ông Lê Văn C, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trợ giúp viên pháp lý đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, công nhận quyền sử dụng đất cho

nguyên đơn. Xét thấy, ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ khởi kiện, không tranh chấp hợp đồng cổ đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn, nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lê Văn C. Do đó, “Tờ cam kết sang bán đất lập ngày 04/9/1991” chỉ là một trong những chứng cứ, để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở hay không. Như đã nhận định ở phần [2], Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của Trợ giúp viên pháp lý.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng thoả thuận mua bán đất giữa ông C và bà Đ, ông P đã thực hiện xong, bà Đ đã giao đất cho ông C sử dụng và ông C cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo quy định tại điểm b, mục 2.2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật được Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

[5] *Về án phí phúc thẩm:* Do nguyên đơn kháng cáo không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên nguyên đơn thuộc đối tượng người cao tuổi và hộ nghèo, được miễn án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Mai Văn T, bà Đỗ Thu Đ đối với bị đơn Lê Văn C, Lê Thị L tranh chấp quyền sử dụng đối với diện tích 2.702m<sup>2</sup> loại đất LUC, tại thửa 163, tờ bản đồ số 20, đất toạ lạc tại Ấp K, xã V, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm

Nguyên đơn được miễn tiền án phí theo quy định. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu số 0015306 phiếu lập ngày 11 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Hậu Giang.

[3] Về chi phí tố tụng

Lệ phí thẩm định, đo đạc và giám định: Nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ phải chịu, đã thực hiện xong.

[4] Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho nguyên đơn ông Mai Văn T và bà Đỗ Thu Đ.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm, không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 25/11/2022.

**\*Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Võ Thị Phụng**