

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 38/2021/DS-PT

Ngày: 25/3/2021

Về việc tranh chấp:

Quyền sử dụng đất;

Hợp đồng CNQSD đất;

Hủy giấy CNQSD đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Nhiên

2. Ông Trần Bá Kha

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 183/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 192/2020/QĐ-PT ngày 11/12/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1954. Có đơn vắng mặt

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1962. Có mặt

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1984. Vắng mặt

2. Bà Chung Thị N1, sinh năm 1981. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà N1 là: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1954. Địa chỉ: như trên.

3. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1984. *Vắng mặt*
 4. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1983. *Vắng mặt*
 5. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1990. *Vắng mặt*
 6. Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1992. *Vắng mặt*
 7. Chị Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 1994. *Vắng mặt*
 8. Bà Ngô Thị Y, sinh năm 1963. *Vắng mặt*
- Cùng địa chỉ: ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Kiên Giang.
9. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Thanh B – chức vụ: Chủ tịch UBND huyện T, tỉnh Kiên Giang. *(có đơn yêu cầu vắng mặt)*.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 10/01/2019 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày: Năm 1991 bà khai khẩn phần đất hoang thuộc đất của Nhà nước, khi khai phá tứ cận không có ai, phần đất có chiều rộng 18m, chiều dài 24m, diện tích 432m², sau đó bà cất nhà ở cho đến nay và không ai tranh chấp. Năm 2016, bà đến Ủy ban nhân dân (*Ủy ban nhân dân, sau đây được viết tắt là: UBND*) xã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*) thì được biết đất này đã cấp giấy CNQSD đất cho bà Nguyễn Thị K, từ đó tranh chấp cho đến nay. Ngoài ra, năm 2004 bà có “mua” phần đất của bà Nguyễn Thị N chiều rộng 33 mét, chiều dài 21 mét giáp với phần đất của bà, có làm giấy tay đề ngày 28/9/2004, Đại diện tổ nhân dân tự quản là ông Lê Hoàng M ký xác nhận. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có khoảng 50 cây tràm một năm tuổi, phần đất này giáp với phần hậu đất có căn nhà của bà. Hiện tại trên phần đất do bà tự khai phá đang tranh chấp có căn nhà của bà, cách nay khoảng 16 năm bà đã cho căn nhà này cho con là Chung Thị N1 và con rể là Nguyễn Văn U ở. Năm 2017, con bà có sửa chữa lại căn nhà, khi sửa lại nhà thì phía bà K cũng không có ý kiến gì. Còn phần đất bà “mua” của bà N chỉ là một cái đĩa.

Nay bà yêu cầu hủy giấy CNQSD đất của bà K tại thửa 398, tờ bản đồ số 02, diện tích 7.395m², đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho bà (yêu cầu công nhận phần nền nhà ngang 18m, dài 24m) và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà và bà N ngày 29/8/2004, phần đất có chiều rộng 33m, dài 21m.

* Tại đơn yêu cầu phản tố và các lời khai tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày: Nguồn gốc đất của bà đang sử dụng là của mẹ bà Nguyễn Thị A cho vào khoảng năm 1998. Sau khi mẹ chia đất cho các con, riêng bà không được chia vì ở chung với mẹ, khoảng năm 1998 mẹ bà chết thì bà sử dụng toàn bộ diện tích đất này khoảng 6 công (đất trên bờ). Do phần đất trên bờ không có đường đi xuống sông nên năm 1976 ông Lê Văn B (chồng bà Nguyễn Thị M, bà M là chị của bà) có cho phần đất chiều rộng 52 mét, chiều dài từ mé lộ tới mé sông để có đường đi xuống sông. Do chồng bà V chết, bà V không có chỗ ở nên bà có cho bà V mượn phần đất chiều rộng

18 mét, chiều dài 24m (nằm trong phần đất ông B cho bà) để bà V cất nhà ở, khi nào bà V có chỗ ở thì trả đất lại cho bà. Năm 2016 bà V cất nhà nơi khác, con bà V là Nguyễn Văn L có sửa lại căn nhà cũ này, bà có ngăn cản nhưng anh L nói sửa lại ở tạm, thời gian sau thì anh L nâng nhà lên, bà ngăn cản, từ đó xảy ra tranh chấp cho đến nay. Phần đất này năm 2011, bà được cấp giấy CNQSD đất tại thửa 398, tờ bản đồ số 02, diện tích 7.395m² (trong đó gồm đất của mẹ bà để lại và phần đất của ông B cho), giấy CNQSD đất do bà đứng tên. Nay bà yêu cầu bà Nguyễn Thị V và anh Nguyễn Văn L phải trả cho bà diện tích đất rộng 18 mét, dài 24 mét có tứ cận hướng Đông giáp sông C, hướng Nam giáp Nguyễn Thị K, hướng Bắc và hướng tây giáp Nguyễn Thị K.

* Theo lời khai của chị Nguyễn Thị N trình bày: Nguồn gốc phần đất nền nhà và phần đất phía sau, cả đất bà K đang ở cặp bên phần đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn V (ông V là ông nội của chị). Ông V có 4 người con là bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn N1 (ông N1 là cha của chị N và đã chết năm 2016). Đất do cụ V tự khai phá, khi chị còn nhỏ sống chung với cha và ông nội. Khoảng năm 1993 cha chị về ở chung với ông bà nội, ở trên phần đất giáp hậu nhà bà V ra phía sau. Năm 1999 cha mẹ chị đi làm xa. Năm 2002, chị “bán” thửa đất cho bà V với giá 500.000 đồng, lúc này 06 người em đều còn nhỏ, diện tích bao nhiêu không nhớ, khi đó là đất địa (cái hầm, ao). Năm 2015, cha mẹ biết chị bán đất và cũng thống nhất nên không ý kiến gì, sau đó khoảng vài tháng thì cha mẹ chị đi làm xa cho đến khi cha chết vào năm 2016, còn mẹ thì không rõ địa chỉ, không còn ở địa phương. Từ khi mua thửa đất thì bà V đổ đất lấp cái địa và cất thêm nhà sau. Chị với bà V có làm “Tờ nhường quê lợi”, giấy do ông Phan Văn H làm tổ trưởng tổ nhân dân tự quản viết dùm và có xác nhận của Trưởng ấp.

* Người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến (*Ủy ban nhân dân, sau đây được viết tắt là UBND*): Việc cấp giấy CNQSD đất cho bà Nguyễn Thị K tại thửa số 398, tờ bản đồ 02, diện tích 7.395m² là cấp theo trình tự, thủ tục do đương sự tự đăng ký, kê khai. Việc cấp giấy này theo đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng, vì khi triển khai thực hiện Chỉ thị 14/CT-UB ngày 20/8/1992 về việc tổ chức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời của UBND tỉnh Kiên Giang, khi đó bà K được ghi tên trên bản đồ. Sau đó, bà K đăng ký kê khai và được cấp giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, trường hợp Tòa án căn cứ vào quá trình thu thập chứng cứ về nguồn gốc, quá trình sử dụng của các bên và có cơ sở xác định phần đất này của ai thì có quyền đề nghị UBND huyện T điều chỉnh cho phù hợp với thực tế sử dụng.

*** Tại bản án sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:**

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị V đối với bà Nguyễn Thị K.

Xác định phần đất có diện tích đo thực tế 432m² là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị V (có nêu tứ cận của thửa đất).

Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị K theo diện tích còn lại được sử dụng.

Bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ xác lập quyền sử dụng đối với diện tích được công nhận theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 979m² của bà V đối với bà K.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy CNQSD đất của bà V đối với bà K.

Buộc bà V giao trả thửa đất có diện tích 979m² cho bà K.

(Có nêu chi tiết các cạnh, vị trí thửa đất theo Trích đo).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và chị N ngày 28/9/2005 (âm lịch) là vô hiệu. Theo đó, chị N trả cho bà V số tiền là 500.000 đồng. Đối với hậu quả của hợp đồng: các đương sự không yêu cầu nên không xem xét.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

*** Ngày 18/8/2020 bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo:** Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và chị Nguyễn Thị N ngày 28/9/2005.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị V có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V với chị Nguyễn Thị N. Đồng thời, xin rút đơn kháng cáo.

Ý kiến bà Nguyễn Thị K: Thống nhất và đồng ý với yêu cầu của bà V.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị cấp phúc thẩm hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm. Đình chỉ kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị V yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được sử dụng thửa đất do tự khai phá có diện tích 432m²; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích 979m², cùng tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Theo thửa đất số 398, tờ bản đồ số 2, giấy CNQSD đất số BA 009743, ngày 21/3/2011 do UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị K đứng tên quyền sử dụng; Đồng thời, yêu cầu hủy giấy CNQSD đất nêu trên.

Bà Nguyễn Thị K có đơn phản tố yêu cầu bà V, anh L trả lại cho bà quyền sử dụng thửa đất có diện tích 979m².

[2] Xét quyết định của bản án sơ thẩm, nhận thấy:

- Đối với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị V được chấp nhận, cụ thể như sau: “*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà V, công nhận cho bà V được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 432m², có tứ cận phía giáp sông C cạnh 87 là 18m, phía giáp đất bà Nguyễn Thị K cạnh 85 là 24m, phía giáp đất bà Nguyễn Thị K cạnh 54 là 18m, phía giáp đất bà Nguyễn Thị K cạnh 47 là 24m; Kiến nghị*

điều chỉnh giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị K theo diện tích còn lại được sử dụng; Bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ xác lập quyền sử dụng đối với diện tích được công nhận theo quy định pháp luật. (Số liệu, vị trí cụ thể theo bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 04/6/2019);

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà V về việc yêu cầu hủy giấy CNQSD đất của bà V đối với bà K”.

Tại cấp phúc thẩm nhận thấy, sau khi xét xử sơ thẩm, bà V và bà K cũng như các đương sự khác đều không có ai kháng cáo đối với các phần này của bản án, nên các phần này có hiệu lực pháp luật;

- Đối với thửa đất có diện tích 979m², do bản án sơ thẩm xử: “*Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và chị N ngày 28/9/2005 (âm lịch) là vô hiệu. Theo đó, chị N trả bà V số tiền 500.000 đồng. đối với hậu quả của hợp đồng, các đương sự không yêu cầu nên không xem xét*”. Phần này, bà V không đồng ý và có kháng cáo xin được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị N. Ngoài ra, không có kháng cáo nội dung nào khác.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm bà V có đơn xin rút một phần đơn khởi kiện về việc yêu cầu xin công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị N. Đồng thời có đơn xin rút toàn bộ đơn kháng cáo. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị K thống nhất và chấp nhận yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của bà V.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Bà Nguyễn Thị V xin rút một phần đơn khởi kiện và rút toàn bộ kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện và cũng được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị K. Vì vậy, đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, phù hợp theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự và được bà K đồng ý theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật TTDS nên cấp phúc thẩm chấp nhận việc rút đơn của bà V. Tuy nhiên, trong vụ án này, bà V rút toàn bộ kháng cáo và rút một trong các yêu cầu khởi kiện ban đầu, nên cần hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm có kháng cáo là yêu cầu xin công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2005 giữa bà Nguyễn Thị V và chị Nguyễn Thị N và đình chỉ giải quyết vụ án phúc thẩm theo quy định tại Điều 289 Bộ luật TTDS. Hậu quả rút yêu cầu khởi kiện được giải quyết theo quy định tại Điều 218 Bộ luật TTDS.

[4] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 293 Bộ luật TTDS quy định: *Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo...* Do đó, trong vụ án này nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và rút toàn bộ nội dung kháng cáo, nên cần hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm, đồng thời đình chỉ xét xử phúc thẩm theo quy định. Đối với các yêu cầu khác trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, nên có hiệu lực pháp luật pháp luật thi hành.

[5] Từ những cơ sở và nhận định như trên, chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên về việc hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử vụ án phúc thẩm; Đề nghị giữ nguyên các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ là 966.000 đồng, theo hóa đơn số 0000041, ngày 09/7/2019 bà V đã nộp và đã thực hiện xong.

[7] Về án phí dân sự: Bà Nguyễn Thị V được miễn nộp án phí. Do thuộc trường hợp “người cao tuổi” được quy định tại điểm d Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà V được miễn nộp.

Bà Nguyễn Thị K bị buộc trả quyền sử dụng đất cho bà V, nên phải nộp án phí với số tiền là 300.000 đồng, theo đó được khấu vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002291, ngày 18/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà V được miễn nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Các Điều 217, 218, điểm b khoản 1 khoản 2 Điều 299, Khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử vụ án phúc thẩm.

Tuyên:

1. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST, ngày 05/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang. (Đối với phần yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2005 được lập giữa bà Nguyễn Thị V với chị Nguyễn Thị N - bằng giấy viết tay).

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 183/2020/DS-PT, ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

2. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST, ngày 05/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang có hiệu lực pháp luật thi hành.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ là 966.000 đồng, theo hóa đơn số 0000041, ngày 09/7/2019 bà V đã nộp và đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà V được miễn nộp.

Bà Nguyễn Thị K phải nộp án phí với số tiền là 300.000 đồng, theo đó được khấu vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số

0002291, ngày 18/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà V được miễn nộp.

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, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện T;
- THA dân sự huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Thị Bích Vân