

Bản án số: 462/2024/DS-PT  
Ngày 26 tháng 6 năm 2024  
“V/v Tranh chấp QSD đất, yêu cầu hủy  
GCNQSD đất, công nhận QSD đất, yêu  
cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD  
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 Mai Xuân Thành

**Các Thẩm phán:** Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Hà Huy Cầu

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp QSD đất, yêu cầu hủy GCNQSD đất, công nhận QSD đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1815/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Tiến T, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ F, ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt ngày 10/10/2023, vắng mặt ngày 12/10/2023) (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông T:* Bà Huỳnh Thị Mỹ N, theo giấy ủy quyền ngày 09/10/2023; địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

*Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông T:* Luật sư Bùi Tiến M – Công ty L thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Hồ Thị Bích P, sinh năm 1967; địa chỉ: số B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Bích P*: Ông Phạm Duy Huy P1, sinh năm 1993; địa chỉ: Số A đường L, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ: Khu phố B, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Huỳnh Quang H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Huỳnh Văn S, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Theo giấy ủy quyền số 156/GUQ-UBND ngày 24/4/2024 (có đơn xin vắng mặt).

2. Chị Trần Thị Ú, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp K, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị Ú*: Anh Nguyễn Anh T1, sinh năm 1996. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 22/02/2022; địa chỉ: số A, khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1974; địa chỉ: tổ F, ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt ngày 10/10/2023, vắng mặt ngày 12/10/2023) (có đơn xin vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà K*: Ông Lê Tiên T, sinh năm 1969. Địa chỉ như trên, theo giấy ủy quyền ngày 13/01/2023 (có mặt ngày 10/10/2023, vắng mặt ngày 12/10/2023) (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp K, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

5. Ông Lê Hồng D, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

- *Người làm chứng*:

1. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ F, ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

2. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1945; địa chỉ: Tổ E, ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

3. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ D, ấp K, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

4. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1960; Địa chỉ: tổ A, ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

- **Người kháng cáo**: Nguyên đơn là ông Lê Tiên T.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:**

*Nguyên đơn Lê Tiến T cũng là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày:*

Nguyên trước đây ông thấy đất khu vực ấp R, xã B còn hoang hóa, chưa có ai khai khẩn, quản lý, sử dụng, vào khoảng đầu năm 2002 ông cùng gia đình tự khai hoang thửa đất được khoảng 20 công, sau đó ông tự trồng 20 cây xoài, 3.000 cây tràm bông vàng và 1.000 cây đào. Đến ngày 08/01/2003 ông làm đơn xin xác nhận nguồn gốc đất có kèm theo sơ đồ phác họa vị trí đất được ông Lê Văn T3 - Trưởng Ban N4, xã B ký xác nhận vào ngày 20/4/2003. Đến ngày 23/8/2006 có đoàn cán bộ lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất của ông Lê Tiến T ngày giao Bản mô tả cho chủ là ngày 07/10/2007. Bản mô tả nêu rõ thành phần tham gia và hiện trạng ranh giới với sơ đồ phác họa vị trí thửa đất, diện tích là 21.170,0m<sup>2</sup>. Đến ngày 09/4/2008. Ông tiếp tục làm đơn xin xác nhận nguồn gốc đất để lấy ý kiến những người giáp ranh và những người biết sự việc ký xác nhận nguồn gốc đất do ông Tình t khai phá để ông bổ sung vào hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến tháng 05/2008 Ủy ban nhân dân (UBND) xã B mời ông T đến làm việc liên quan đến việc bà Hồ Thị Bích P có đơn thưa ông T vào năm 2007 về việc ông trồng cây bất hợp pháp trên phần đất của người khác. Biên bản hòa giải tranh chấp đất giữa ông T và bà P số 51/BB-VPHC ngày 30/4/2011, ngày 16/5/2008 do ông Lê Minh T4 - Phó Chủ tịch UBND xã B chủ trì và kết luận hòa giải không thành và yêu cầu đôi bên giữ nguyên hiện trạng phần đất đang tranh chấp. Trong khi chưa có hướng giải quyết gì khác, thì ngày 30/4/2011 UBND xã B tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai với nội dung “Lấn chiếm đất của UBND xã quản lý” được ông Lê Minh T4 - Phó Chủ tịch UBND xã B ký biên bản xác nhận. Tuy nhiên, UBND xã B ban hành Quyết định số 07a/QĐ-HBBXP, ngày 05/01/2012 của Chủ tịch UBND xã B về việc hủy biên bản xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực đất đai số: 51/BB-VPHC ngày 30/4/2011 của UBND xã B do ban hành sai thể thức văn bản đối với ông Lê Tiến T. Từ khi hòa giải không thành vào năm 2008, đến lúc bị lập biên bản vi phạm hành chính (năm 2011) và hủy biên bản vi phạm hành chính (năm 2012), trong thời gian này Chủ tịch UBND xã B tham mưu cho UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB641186 cho bà Hồ Thị Bích P vào ngày 26/7/2011 số vào sổ cấp GCN: CH00254 với diện tích là 10.108,9m<sup>2</sup> /21.170,0m<sup>2</sup>, do ông Huỳnh Quang H là Phó UBND huyện P ký. Từ đó ông đến ban ngành đoàn thể các cấp khiếu nại, khiếu kiện nhiều lần nhưng không được giải quyết với lý do không thuộc thẩm quyền. Sau đó Văn phòng UBND tỉnh K ban hành Công văn số: 1223/UBND-TCD, ngày 02/8/2017 về việc trả đơn và hướng dẫn ông Lê Tiến T đến Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc để xem xét theo quy định. Tiếp theo thông báo kết quả giải quyết đơn tố cáo của công dân số: 46-TB/UBKTHU ngày 29/3/2018 của Ủy ban Kiểm tra Huyện ủy P ông T thấy rõ nhiều chuyện bất minh trong việc lập thủ tục, quy trình cấp đất cho bà Hồ Thị Bích P trên phần đất ông đã tự khai phá.

Thứ nhất, về nguồn gốc đất: Tại Biên bản hòa giải ngày 16/5/2008 bà P tự khai là ông Nguyễn Văn Q tự khai khẩn vào năm 1993 và đã ủy quyền cho bà. Nhưng không rõ nội dung ủy quyền, còn đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P vào năm 2007 được UBND xã B và Văn phòng đăng ký đất đai huyện P ký xác nhận đã nhận chuyển nhượng của bà C từ năm 2002, thời điểm sử dụng đất vào mục đích hiện tại năm 1990.

Thứ hai, Biên bản hòa giải ngày 16/5/2008 Chủ tịch UBND xã B kết luận hòa giải không thành và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng còn đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P thì tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai là không. Ông là dân lao động thường ngày phải đi làm thuê, và chăm sóc vườn gần 20 năm trên mảnh đất mà ông tự khai khẩn để kiếm thêm thu nhập lo cho gia đình, nên phần nào hạn chế hiểu biết quy định của pháp luật, mặc dù biết bị người khác bao chiếm đất bất hợp pháp trên đất ông đang sử dụng nhưng không biết đất đã được cấp cho người khác vào năm 2011. Hiện tại trên đất ông còn có 01 căn nhà lá ông T cất từ lúc khai hoang đất, 01 căn nhà cấp 4 xây dựng vào năm 2012, chuồng trại nuôi gia súc, gia cầm cùng khoảng 5.000 cây trà bông vàng (có cây tuổi thọ gần 18 năm), 700 cây đào. Phần đất tranh chấp do vợ chồng ông khai khẩn.

Nay ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung, tuy nhiên do diện tích đo đạc thực tế khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông yêu cầu như sau:

Yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB41186 cấp cho bà Hồ Thị Bích P vào ngày 26/7/2011 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00254 với diện tích 10.108,9m<sup>2</sup> để trả lại sự công bằng cho gia đình ông;

Yêu cầu công nhận diện tích theo đo đạc thực tế là 9.911,3m<sup>2</sup> (theo giấy 10.108,9m<sup>2</sup>) nằm trong diện tích khoảng 21.170m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang cho ông;

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Bích P và bà Trần Thị Ú đối với diện tích 10.108m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 641186 mang tên Hồ Thị Bích P thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp R, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Nguyên đơn thống nhất với tờ trích đo địa chính số: TĐ 72-2019 ngày 29/8/2019 và số TĐ 115-2022 ngày 02/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang làm căn cứ để giải quyết vụ án. Ông T không yêu cầu Tòa án thẩm định định giá tài sản tranh chấp.

Ông yêu cầu Tòa án dựa vào biên bản của Ban bồi thường thể hiện bao nhiêu cây trồng trên đất tranh chấp để giám định độ tuổi cây trồng trên đất.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T là anh N1 trình bày :*

Anh thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông T. Anh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung, tuy nhiên do diện tích đất thẩm định tại chỗ thực tế diện tích khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh yêu

cầu công nhận cho ông T diện tích theo đo đạc thực tế là 9.911,3m<sup>2</sup>. Còn các yêu cầu khác giữ nguyên.

Anh yêu cầu Tòa án dựa vào biên bản của Ban bồi thường thể hiện bao nhiêu cây trồng trên đất tranh chấp để giám định độ tuổi cây trồng trên đất.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hồ Thị Bích P là anh Phạm Khắc P2 trình bày:*

Theo đơn khởi kiện của ông Tình yêu c hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB641186 cấp ngày 26/7/2011 do bà Hồ Thị Bích P đứng tên và công nhận diện tích 10.108,9m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế diện tích là 9.911,3m<sup>2</sup>), tại thửa số 14, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại Rạch T, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và chị Ú, phía bị đơn bà P không đồng ý và yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến t1, vì các lý do như sau:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của vợ chồng ông Nguyễn Ô R và bà Trần Thị C1 khai khẩn và có trồng cây trên đất sau đó vợ chồng ông Ô R, bà C1 chuyển nhượng cho ông M1, ông M1 chuyển nhượng lại cho em ruột là ông Q và đến tháng 6 năm 2007 ông Q chuyển nhượng lại cho bà P. Lúc chuyển nhượng một phần đất diện tích 7.500m<sup>2</sup> đã có giấy (bìa xanh) và một phần là diện tích đất khoảng 15.000m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi bà P nhận chuyển nhượng lại phần đất nói trên bà P sử dụng ổn định, đến năm 2007 phát hiện ông T bao chiếm một phần đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng nên bà P có gửi đơn UBND xã B và UBND huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang để yêu cầu giải quyết. Tại Biên bản họp ngày 14/01/2009 UBND huyện P kết luận “Việc sử dụng đất của bà P là phù hợp với khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003, ông T có trách nhiệm di dời, giao trả diện tích đất 14.997,4m<sup>2</sup> cho bà P...” Sau đó bà P kê khai đứng tên sổ bộ địa chính, đến ngày 24/9/2009 UBND xã B lập hồ sơ xét duyệt đề nghị UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Tuy nhiên, khi xét duyệt do phần đất nêu trên có một phần đất khoảng 5.000m<sup>2</sup> không có cây trồng và hoa màu trên đất nên bà P chỉ được xét duyệt diện tích 10.108,9m<sup>2</sup>, phần đất khoảng 5.000m<sup>2</sup> giao cho xã B quản lý. Qua thời gian xét duyệt niêm yết công khai phần đất này không ai tranh chấp (kể cả ông T) nên UBND huyện P căn cứ tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P (nay là thành phố P) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P ngày 26/7/2011 diện tích là 10.108,9m<sup>2</sup> tại thửa 14, tờ bản đồ số 8 nói trên.

Đến ngày 08/12/2011 bà P chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho chị Trần Thị Út. Hiện nay chị Ú đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chị Út đang sử dụng diện tích đất tranh chấp nói trên.

Bà P xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện P là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật. Hiện nay bà P không còn sử dụng diện tích đất này nữa, nên ông T khởi kiện bà P là không có

căn cứ, không đúng đối tượng. Phía nguyên đơn ông T cho rằng phần đất đang tranh chấp, năm 2011 phía bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hồ sơ có thể hiện ông T bao chiếm bị xử phạt, khi bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T không có ngăn cản. Ngoài ra, ông T cho rằng cây trồng trên đất tranh chấp là của nguyên đơn trồng là không đúng, không có căn cứ. Vì trong hồ sơ thể hiện có lời khai của bà C1 là vợ của ông Ô R, có thể hiện cây trồng trên đất không do nguyên đơn trồng. Ông T có đơn xác nhận nguồn gốc đất, có ông T3 ký tên, nhưng ký tên trước ngày ông T có đơn xin xác nhận nguồn gốc đất, giấy xác nhận này không có xã xác nhận.

Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu giám định độ tuổi cây trồng trên đất tranh chấp của ông T, vì vụ kiện này đã xem xét, thẩm định tại chỗ 02 lần, biên bản có thể hiện hiện trạng đất, tài sản trên đất rất rõ ràng. Phần diện tích đất đang tranh chấp có được Nhà nước hỗ trợ bồi thường trên 10 tỷ đồng, nhưng các bên đang tranh chấp nên chưa giao cho ai số tiền này. Vụ kiện tranh chấp kéo dài thời gian quá lâu và ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự trong vụ án. Nay ông là người đại diện theo ủy quyền của bà P yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận đơn khởi kiện của ông T.

Ông P2 đại diện của bị đơn thống nhất với các tờ trích đo địa chính số: TĐ 72-2019 ngày 29/8/2019 và số TĐ 115-2022 ngày 02/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P. Ông không yêu cầu Tòa án thẩm định giá tài sản trên phần đất tranh chấp.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Ú là anh Nguyễn Anh T1 trình bày:*

Vào ngày 08/12/2011, chị Ú có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị Bích P đối với phần diện tích 10.108,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số: 14, tờ bản đồ số: 8, địa chỉ: ấp R, xã B, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB641185 do UBND huyện P cấp ngày 26/7/2011 cho bà Hồ Thị Bích P. Việc chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực theo đúng quy định và chị Ú cũng đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P chỉnh lý trang 4 cho chị Ú vào ngày 22/12/2011. Số tiền chuyển nhượng chị Ú đã trả đủ cho bà Hồ Thị Bích P. Đồng thời, bà P cũng đã giao toàn bộ phần diện tích đất chuyển nhượng nêu trên cho chị Ú quản lý, sử dụng từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay. Ngày 26/4/2018, ông Lê Tiến T có làm đơn khởi kiện bà Hồ Thị Bích P yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB641185 cấp ngày 26/7/2011 do bà Hồ Thị Bích P đứng tên và công nhận phần diện tích đất nêu trên cho ông Lê Tiến T, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và chị Ú. Chị Ú không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tiến T. Do diện tích đất 10.108,9m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế diện tích là 9.911,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB641185 là chị Ú nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Hồ Thị Bích P vào ngày 08/12/2011, chị Ú đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hồ sơ chuyển nhượng và đã được Phòng tài nguyên và Môi trường huyện P chỉnh lý ngày 22/12/2011 do

Trần Thị Ú đứng tên. Khi nhận chuyển nhượng chị Ú đã trả đủ tiền cho bà P và bà P đã giao đất cho chị Ú quản lý, sử dụng từ ngày chuyển nhượng đến nay. Từ ngày nhận chuyển nhượng cho đến năm 2018 (hơn 7 năm sử dụng) ông Lê Tiến T không có vào phần đất của chị Ú tranh chấp. Chỉ khi nghe thông tin đất sắp được giải tỏa, nhận tiền bồi thường thì ông T làm đơn khởi kiện bà P.

Anh Nguyễn Anh T1 thống nhất với các tờ trích đo địa chính số: TĐ 72-2019 ngày 29/8/2019 và số TĐ 115-2022 ngày 02/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang để làm căn cứ giải quyết vụ án. Anh không yêu cầu Tòa án thẩm định giá tài sản đang tranh chấp.

Anh không đồng ý yêu cầu giám định tuổi cây của ông T và người đại diện hợp pháp của ông T.

Nay anh yêu cầu Tòa án xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tiến T. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Trần Thị Ú và bà Hồ Thị Bích P ngày 08/12/2011. Bà Ú yêu cầu được tiếp tục được sử dụng phần diện tích 10.108,9m<sup>2</sup>, (theo đo đạc thực tế diện tích là 9.911,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số: 14, tờ bản đồ số: 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB641185.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày tại bản tự khai ngày 20/4/2023 như sau:*

Ông và bà Trần Thị Ú là vợ chồng hợp pháp, theo ông được biết vào khoảng tháng 11/2011 vợ ông là bà Trần Thị Ú có nhận chuyển nhượng phần diện tích 10.108,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại ấp R, xã B, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BB641185, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00254 do ủy Ban nhân dân huyện P cấp ngày 26/7/2011 từ bà Hồ Thị Bích P. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng nêu trên là của vợ ông (Trần Thị Ú) tự bỏ tiền riêng của mình để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, nên phần diện tích đất chuyển nhượng này thuộc tài sản riêng và là tài sản cá nhân của vợ ông (Trần Thị Ú) phần đất này không phải là tài sản chung của vợ chồng ông.

Theo ông được biết, ông Lê Tiến T khởi kiện bà Hồ Thị Bích P yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB641185 nói trên và yêu cầu công nhận phần diện tích 10.108,9m<sup>2</sup> nằm trong phần diện tích 21.170m<sup>2</sup> là của ông T, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P và bà Ú vợ ông. Do đó bà Ú vợ ông được tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nêu trên. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tiến T ông không đồng ý. Đồng thời, ông thống nhất với toàn bộ lời khai của vợ ông là bà Trần Thị Ú. Ông cam kết quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất nói trên mà vợ ông là bà Trần Thị Ú nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị Bích P là tài sản riêng của vợ ông và không phải là tài sản chung của vợ chồng ông được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Do đó, vợ ông là bà Trần Thị Ú được toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan trong vụ kiện mà không cần có ý kiến gì của ông. Do bận công việc gia đình và

lý do sức khỏe nên ông xin được vắng mặt tại các buổi hòa giải, công khai chứng cứ, đối chất và các buổi xét xử tại Tòa án các cấp. Ông cam kết không khiếu nại, khởi kiện gì về sau.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng D trình bày tại văn bản thể hiện ý kiến ngày 16/6/2023 như sau:*

Ông và bà P là vợ chồng trên thực tế nhưng không có đăng ký kết hôn. Phần đất mà bà P tranh chấp với ông T thì theo ông được biết là bà P nhận chuyển nhượng nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn Ô R1 và ông Q vào năm 2007.

Phần đất này bà P đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc tiền là do bà P tự bỏ ra, ông không có liên quan gì.

Do vậy, việc tranh chấp giữa bà P với ông T mặc dù Tòa án nhận định ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng ông khẳng định không phải do nguồn tiền, công sức đóng góp của ông bỏ ra.

Nay ông làm đơn này kính đề nghị Tòa án hòa giải, xét xử vắng mặt ông.

*- Người làm chứng ông Nguyễn Văn D1 trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2023 có nội dung như sau:*

Ông và ông T không có bà con họ hàng với nhau. Theo hồ sơ của bà Hồ Thị Bích P cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền về việc thực hiện các thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P, có chữ ký của ông, nhưng ông khẳng định ông không có ký bất cứ giấy tờ gì của bà P. Ông không nhớ rõ chữ ký trong văn bản gì, vào ngày tháng năm nào. Đối với nguồn gốc đất, khai khẩn thì ông không rõ nên ông không trình bày gì thêm. Do ông bận công việc và đường xa nên ông yêu cầu xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án các cấp cho đến khi kết thúc vụ kiện.

*- Người làm chứng ông Trần Văn H1 trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2023 có nội dung như sau:*

Ông và ông T không có bà con họ hàng với nhau. Theo hồ sơ của bà Hồ Thị Bích P cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền về việc thực hiện các thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P, có chữ ký của ông, nhưng ông khẳng định ông không có ký bất cứ giấy tờ gì của bà P. Ông không nhớ rõ chữ ký trong văn bản gì, vào ngày tháng năm nào. Đối với nguồn gốc đất, khai khẩn thì ông không rõ nên ông không trình bày gì thêm. Do ông bị bệnh và đường xa nên ông yêu cầu xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án các cấp cho đến khi kết thúc vụ kiện.

*- Người làm chứng ông Trần Văn T2 trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2023 có nội dung như sau:*

Ông và bà P không có bà con họ hàng với nhau, nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông T với bà P theo ông biết khoảng năm 1990 là đất của ông Ô R1 ở ấp R, xã B khai khẩn, trên đất ông Ô R1 đã trồng các loại cây ăn trái như: Cây Đào, D2 và một số tràm Bông Vàng, khoảng năm 1998 giao lại, bán thành quả cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Văn M2 (trước đây ở cùng ấp R,



hiện nay không rõ địa chỉ cụ thể) tiếp tục sử dụng. Diện tích khoảng 15.000m<sup>2</sup> và ông Q, ông M2 được UBND xã B xét duyệt đứng tên trên sơ đồ và thống nhất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đứng tên. Trong thời gian đang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Q tiếp tục chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Bích P toàn bộ diện tích đất nói trên là 15.000m<sup>2</sup>. Trong thời gian bà P chờ ông Q được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho bà P thì nhà nước cấp đại trả nên hồ sơ này bị ngừng lại.

Khi bà P chuyển nhượng đất của ông Q thì có ông T5 không nhớ rõ họ, là người giới thiệu cho bà P chuyển nhượng đất trên của ông Q. Thời gian này bà P có hộ khẩu thường trú tại quận B, thành phố Hồ Chí Minh nên có nhờ ông T5 là người giới thiệu đứng tên trên sơ đồ đại trả. Sau đó bà P ra P mới nhận hồ sơ của ông T5 đổi tên từ ông T5 sang tên của bà P. Trong thời gian nhà nước đang làm hồ sơ để cấp giấy đại trả thì không hiểu lý do gì ông T cũng đã đăng ký kê khai đứng tên trên sơ đồ cấp giấy đối với diện tích đất đang tranh chấp (như vậy diện tích đất đang tranh chấp ông T và bà P đều có đứng tên trên sơ đồ cấp giấy). Nhưng sau đó các cơ quan có thẩm quyền xác minh trên diện tích 15.000m<sup>2</sup> thì có khoảng 10.000m<sup>2</sup> có trồng cây trên đất (có thành quả lao động), còn lại diện tích đất khoảng 5.000m<sup>2</sup> là đất còn cây tràm rừng nên các cơ quan có thẩm quyền chỉ tiếp tục cấp cho bà P diện tích khoảng 10.000m<sup>2</sup> trong diện tích 15.000m<sup>2</sup> nói trên, còn diện tích 5.000m<sup>2</sup> Nhà nước có Quyết định thu hồi giao lại UBND xã B quản lý đến nay.

Đối với diện tích đất khoảng hơn 10.000m<sup>2</sup> bà P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có nghe bà P nói hiện nay đã chuyển nhượng cho chị Trần Thị Ú, chị Ú đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do trước đây ông có tới lui và mua đất ở gần chỗ đất đang tranh chấp giữa ông T và bà P nên ông biết rõ nguồn gốc đất nói trên. Nay giữa ông T và P tranh chấp ông không có ý kiến gì, ông biết sao thì ông trình bày như vậy. Ông cam kết lời trình bày của ông là hoàn toàn đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do đường xa nên ông yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện tại Tòa án sơ thẩm và Tòa án các cấp cho đến khi giải quyết xong vụ kiện.

*- Người làm chứng ông Nguyễn Văn N2 trình bày theo bản tự khai ngày 10/10/2022 có nội dung như sau:*

Nguyên trước đây ông là Chủ tịch UBND xã B, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang từ năm 2005 đến năm 2014.

Vào thời điểm năm 2009 ông là Chủ tịch UBND xã B và là Chủ tịch hội đồng tư vấn đất đai xã B. Lúc này UBND xã B có tiếp nhận hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất của các người dân có đất tại xã B. Trong đó có hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất của bà Hồ Thị Bích P. Qua quá trình tiếp nhận hồ sơ và kiểm tra, xét duyệt thực tế thì Hội đồng xác định nguồn gốc đất của bà Hồ Thị Bích P là do vợ chồng bà Trần Thị C1, ông Nguyễn Ô R1 khai phá từ trước năm 1993. Khi xét duyệt, kiểm tra hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Bích P thì Hội đồng xét duyệt cùng các thành viên có đến thực địa

phần đất của bà P yêu cầu xem xét cấp GCNQSD đất đối với phần diện tích đất khoảng hơn 15.000m<sup>2</sup>. Nhưng qua quá trình khảo sát thực tế thì bà P được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 10.108,9m<sup>2</sup>. Còn phần diện tích đất còn lại khoảng 5.000m<sup>2</sup> do chưa đáp ứng được điều kiện xét duyệt nên Hội đồng xét duyệt thống nhất tạm thời giao lại cho UBND xã B quản lý.

Quá trình xét duyệt hồ sơ cho bà Hồ Thị Bích P thì Hội đồng xét duyệt đã thực hiện đúng các trình tự, thủ tục xét duyệt hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất. Hội đồng xét duyệt đã tiến hành lấy ý kiến khu dân cư với tỷ lệ biểu quyết là 100%. Đồng thời quá trình xét duyệt hồ sơ thì Hội đồng đều niêm yết công khai để toàn bộ người dân tại địa phương xã B biết để có ý kiến khi cần. Trong toàn bộ quá trình xét duyệt hồ sơ của bà P thì ông Lê Tiến T không có bất kỳ khiếu nại hay có ý kiến phản đối gì về việc xét duyệt hồ sơ cho bà Hồ Thị Bích P. Sau đó bà P đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích 10.108,9m<sup>2</sup> nêu trên.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang quyết định.**

*Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 39, Điều 99, Điều 101, Điều 147, Điều 227, Điều 271, 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.*

*Áp dụng khoản Điều 5, khoản 1 Điều 26, Điều 95, Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 167, Điều 179, Điều 203 của Luật đất đai đã được sửa đổi bổ sung năm 2013.*

*Áp dụng Điều 255, Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 221 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;*

*Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

*Tuyên xử:*

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến T đối với bị đơn bà Hồ Thị Bích P về tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và chị Ú.*

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự,

Trong hạn luật định ông Lê Tiến T kháng cáo Bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và cho rằng: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của

minh. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông T.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Diện tích 10.108,9m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế diện tích là 9.911,3m<sup>2</sup> theo Tờ trích đo địa chính số TĐ: các tờ trích đo địa chính số: TĐ 72-2019 ngày 29/8/2019 và số TĐ 115-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P ngày 31/10/2022, ký duyệt ngày 02/11/2022 thì), thuộc thửa đất số: 14, tờ bản đồ số: 8; địa chỉ: ấp R, xã B, huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Diện tích đất này trước đây là của vợ chồng bà C1 và ông Ô R1 chuyển nhượng cho M2, ông M2 chuyển nhượng cho ông Q, ông Q chuyển nhượng lại cho bà P và bà P được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB641185 ngày 26/7/2011, đứng tên bà Hồ Thị Bích P. Sau đó bà P đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho chị Ú. Việc chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật và chị Ú cũng đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P chỉnh lý trang 4 cho chị Ú vào ngày 22/12/2011. Số tiền chuyển nhượng chị Ú đã trả đủ cho bà Hồ Thị Bích P. Đồng thời, bà P cũng đã giao toàn bộ phần diện tích đất chuyển nhượng nêu trên cho chị Ú quản lý, sử dụng từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Lê Tiến T; Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông T cho rằng nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là của ông khai khẩn vào đầu năm 2002 khoảng 20 công và có trồng một số cây trên đất. Chứng cứ của ông T đưa ra là, đơn xác nhận nguồn gốc đất ngày 09/4/2008 (BL:19), cùng một số lời khai của người làm chứng. Ông T cũng thừa nhận không kê khai hay đóng thuế gì đối với diện tích đất nêu trên.

Xét thấy: Đơn xác nhận nguồn gốc có những người làm chứng là ông Nông Thái S1, ông Trương Văn H2, ông Nguyễn Đức N3, ông H2, ông B, ông phải ký tên trong đơn, nhưng đơn không được Ban N4, UBND xã B xác nhận đóng dấu.

Theo như lời khai của những người làm chứng: Ông S1, ông B, ông H2, ông P3 chỉ ghi xác nhận một nội dung: “*Ông Lê Tiến T có trồng một số cây trên thửa đất là sự thật*” như vậy không xác định là ông T khai khẩn đất diện tích bao nhiêu, ở thửa nào, vị trí khai khẩn nằm ở đâu. Riêng ông Nguyễn Đức N3 xác nhận: “*Chú T có trồng cây trên thửa đất hậu của ông Nguyễn Ô R1 là đúng sự thật*”.

Như vậy, việc xác nhận của những người làm chứng nêu trên chưa đủ căn cứ để xác định ông T là chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất cho bà P. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc đề nghị được công nhận QSD đất cho ông đối với diện tích đất tranh chấp là có căn cứ.

[3] Đối với việc cấp GCNQSD đất của UBND huyện P cấp cho bà P thấy rằng:

Ông T cho rằng ngày 23/8/2006, đoàn cán bộ có lập biên bản theo hiện trạng ranh giới, sơ đồ phát họa vị trí thửa đất diện tích 21.170,0m<sup>2</sup>. Chứng cứ này là do ông T kê khai, không có ký tứ cận, không được ký tên đóng dấu của cơ quan chuyên môn như Văn phòng đăng ký đất đai hay Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P. Quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa ông T không có trích lục hồ sơ địa chính thể hiện thửa đất của ông được cơ quan có thẩm quyền xác lập sổ bộ địa chính tại thửa số 14 mà ông chỉ cung cấp “Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 23/8/2006” nhưng giấy này lại không có đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận QSD đất ngày 26/7/2011 hợp pháp thể hiện thửa 14, tờ bản đồ số 8. Do đó, không thể căn cứ vào chứng cứ này để cho rằng ông T có khai khẩn 20 công đất. Tại đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung và trong các lời khai của ông T thể hiện trong hồ sơ đều cho rằng tháng 4/2008 ông mới làm đơn xác nhận nguồn gốc đất để làm hồ sơ bổ sung vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Trong khi đó giữa ông và bà P đã phát sinh tranh chấp từ tháng 12 năm 2007, bà P là người làm đơn khiếu nại ông T có hành vi phát cỏ, chặt cây phía hậu trên thửa đất do ông Q đứng tên để trồng một số cây Tràm. Đơn của bà P đã được Ban N4, xã B và Hội đồng hòa giải đất đai UBND xã B giải quyết. Chứng cứ này phù hợp với lời xác nhận của ông N3 là “Ông T có trồng cây trên phần đất hậu của ông Nguyễn Ô R1 (chủ đất cũ)”.

Ngoài ra, ông T còn cho rằng Phó chủ tịch UBND huyện P ký Giấy cấp chứng nhận QSD đất ngày 26/7/2011 cấp đất cho bà P bao trùm lên phần đất của ông là chưa có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, vào thời điểm năm 2009 bà P có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Hội đồng xét tư vấn giá đất và đăng ký đất đai xã B tiến hành lấy phiếu ý kiến của khu dân cư, có Biên bản thẩm tra, xác minh nguồn gốc đất, Hội đồng đã lập biên bản xét duyệt ngày 24/9/2009, bà Hồ Thị Bích P được xét duyệt theo số thứ tự số 75. Tóm lại, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P là hoàn toàn hợp pháp, đúng quy trình, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc này được chứng minh tại báo cáo số: 44/BC/ĐKT ngày 02/3/2018 khi ông T tố cáo ông Nguyễn Văn N2 Chủ tịch và các cán bộ UBND xã B thì Ủy ban Kiểm tra Huyện ủy P tiến hành xác minh và báo cáo rất rõ nội dung, trong đó có báo cáo về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P và khẳng định bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/7/2011 là đúng quy định của pháp luật. Nội dung của Báo cáo thể hiện: “Theo kết luận của Chủ tịch UBND huyện tại biên bản giải quyết tranh chấp đất đai ngày 14/01/2009 thống nhất giữa Phòng T, UBND xã B lập ngày 01/7/2009, về phần diện tích đất: 5.601m<sup>2</sup> ông T bao chiếm năm 2007 tiến hành lập biên bản xử lý, phần 5.862m<sup>2</sup>, giáp đường vào ấp R thuộc UBND xã B quản lý”. Qua nội dung của báo cáo nêu trên cho thấy đối với diện tích bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 14, tờ bản đồ số: 8, diện tích 10.108,9m<sup>2</sup>. Nếu đối chiếu với phần đất mà bà P nhận chuyển nhượng của ông Q mà ông Q chuyển nhượng của bà C1 và ông Nguyễn Văn Ô R1 thì vẫn còn thiếu

diện tích là: 5.862m<sup>2</sup> giáp đường vào Rạch Tràm do UBND xã B quản lý. Lý do, UBND xã B không xét duyệt đối với diện tích còn lại là tại thời điểm lúc đó phần đất này UBND xã cho rằng bà P không có trồng cây trên đất.

Tại công văn số: 830/UBND ngày 17/11/2020 của UBND thành phố P do Phó Chủ tịch Trần Chiến T6 ký, có nội dung: "...Quy trình cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Hồ Thị Bích P là đúng trình tự thủ tục. Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích: 10.108,9m<sup>2</sup> trong đó có: 7,143,8m<sup>2</sup> đất mà ông Tình yêu cầu công nhận. Bà P là người đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 6, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003" và công văn số: 469/UBND ngày 03/6/2021 của Chủ tịch UBND thành phố P Huỳnh Quang H ký, có nội dung: "Việc ông Lê Tiến T yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số BB 641186 ngày 26/7/2011 với diện tích: 10.108,9m<sup>2</sup> mà UBND huyện P cấp cho bà Hồ thị Bích P4 và yêu cầu được công nhận toàn bộ diện tích: 10.108,9m<sup>2</sup> trên là không có cơ sở để xem xét giải quyết". Hiện nay ông T cũng thừa nhận diện tích đất khoảng 10.000m<sup>2</sup> cạnh diện tích đất của bà P4 bán cho bà Ú, do ông đang sử dụng cũng chưa được cấp GCNQS đất.

Từ những nhận định và viện dẫn đánh giá nêu trên; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Bản án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ đồng thời có xem xét thực tế nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất của các bên, và xem xét ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai tại địa phương để đánh giá và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ đúng Pháp luật. Ông T kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung và quyết định của Bản án sơ thẩm, nên kháng cáo của ông T không có căn cứ được chấp nhận. Ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Tiến T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Tiến T. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 39, Điều 99, Điều 101, Điều 147, Điều 227, Điều 271, 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng khoản Điều 5, khoản 1 Điều 26, Điều 95, Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 167, Điều 179, Điều 203 của Luật đất đai đã được sửa đổi bổ sung năm 2013.

Áp dụng Điều 255, Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 221 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến T đối với bị đơn bà Hồ Thị Bích P về tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và chị Ú.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Lê Tiến T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0003926 ngày 07/11/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang nay được chuyển thành tiền án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Kiên Giang; (1)
- VKSND tỉnh Kiên Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ; (5)
- NLC; (4)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- Tâm).

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

**Mai Xuân Thành**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Huỳnh Thanh Duyên - Hà Huy Cầu**

**Mai Xuân Thành**