

Bản án số: 616/2024/DS-PT  
Ngày 13 tháng 8 năm 2024  
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Ngô Mạnh Cường

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Văn Khoa

Ông Đặng Văn Ý

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - 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 Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 8 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 phúc thẩm thụ lý số: 259/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2341/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Mã Xuân T, sinh năm 1956.

Địa chỉ cư trú: Thôn 4, xã Đăng H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình P; có mặt.

**- Bị đơn:** Chị Mã Thị Th, sinh năm 1982.

Địa chỉ cư trú: Thôn 11, xã Năm N’J, huyện Đắk S, tỉnh Đắk N; có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ủy ban nhân dân huyện Đắk S, tỉnh Đắk N; vắng mặt.

**- Người kháng cáo:** Ông Mã Xuân Th là Nguyên đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt lại như sau:*

1. Ông Mã Xuân T trình bày: Ngày 29 tháng 12 năm 1999, ông Mã Xuân T và anh rể là ông Mã Văn L nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay của ông Nguyễn Chí D diện tích đất rẫy khoảng gần 03ha tại tiểu khu 777 Lô 33, khoảng 8, thuộc Lâm trường Đắk R, nay là tại t 11, xã Năm N'J, huyện Đắk S, tỉnh Đắk N với giá 30.000.000 đồng, nhưng sau đó ông L đã chuyển nhượng lại cho ông Th phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình. Từ khi nhận chuyển nhượng đất, ông T cùng con gái là chị Mã Thị V và cháu là Mã Văn N khai phá đất và trồng tiêu, cà phê, điều trên đất. Năm 2002, ông T giao đất rẫy cho vợ chồng chị Th canh tác và thỏa thuận mỗi năm trả 30% sản lượng cây trồng thu hoạch được, đồng thời ông T cũng thỏa thuận nếu làm ăn thuận lợi sẽ chuyển nhượng lại 1/3 diện tích đất cho bà Th. Tuy nhiên, do hoàn cảnh của chị Th khó khăn nên ông T không lấy sản lượng trồng cây thu hoạch hằng năm, cho đến năm 2008 thì ông T phát hiện được bà Th đã tự ý đăng ký kê khai và đã được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất rẫy nêu trên. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy 02 GCN QSDĐ số N 659615, thửa số 80, tờ bản đồ số 78, diện tích: 9032m<sup>2</sup> và GCN QSDĐ số N 659616, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 78, diện tích 8976m<sup>2</sup> tọa lạc tại t 11, xã Năm N'J, huyện Đắk S, tỉnh Đắk N do Ủy ban nhân dân huyện Đắk S cấp cho chị Mã Thị Th vào ngày 11 tháng 9 năm 2008 và buộc chị Th phải trả lại toàn bộ hoặc một trong hai thửa đất nói trên cho ông.

2. Chị Mã Thị Th trình bày: Chị Th thừa nhận nguồn gốc đất rẫy trên là của ông Mã Xuân T nhận chuyển nhượng chung với ông Mã Văn L. Tháng 3 năm 2000, sau khi lập gia đình, vợ chồng chị Th được ông T đưa lên Đắk S canh tác trên đất rẫy này. Vợ chồng chị Th cùng người anh họ là Mã Văn Nh cải tạo, trồng cây trên đất. Tuy nhiên vào năm 2001, ông T đã chuyển nhượng 02 thửa đất cho chị Thúy với 35.000.000đ. Chị T trả dần cho mẹ là bà Mã Thị M (chết năm 2010) trong 03 năm từ năm 2004 đến năm 2006. Do là quan hệ trong gia đình và chưa có tiền trả ngay nên việc mua bán, trả tiền chỉ nói miệng, không lập văn bản. Sau khi nhận đất, chị trồng cà phê, tiêu, cây ăn trái các loại, xây nhà ở và quản lý sử dụng, canh tác đất liên tục từ năm 2000 đến nay. Năm 2008, chị kê khai, được cấp 02 GCN QSDĐ đối với diện tích đất này và thế chấp Ngân hàng nhiều lần để lấy vốn đầu tư. Tất cả việc này, bố mẹ đều biết và không có ý kiến gì. Vì vậy, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk N quyết định:

*Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mã Xuân T về việc hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 659615, thửa số 80, tờ bản đồ số 78, diện tích: 9032m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 659616, thửa đất số 81, tờ bản đồ số 78, diện tích 8976m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện Đắk S cấp cho chị Mã Thị Th; không chấp nhận yêu cầu buộc chị Mã Thị Th phải trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông Mã Xuân T.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, ông Mã Xuân T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mã Xuân T và bà Mã Thị Th thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể là: Ông T đồng ý để cho bà Th được toàn quyền quản lý, sử dụng 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 659615 thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 78, diện tích: 9032m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 659616 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 78, diện tích 8976m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 11, xã Năm N'J, huyện Đăk S, tỉnh Đăk N do Ủy ban nhân dân huyện Đăk S cấp cho chị Mã Thị Th vào ngày 11 tháng 9 năm 2008; bà Mã Thị Thúy có nghĩa vụ giao cho ông Mã Xuân T số tiền 650.000.000 đồng; về án phí được giải quyết theo quy định pháp luật.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và căn cứ vào Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như đã nêu trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mã Xuân T và bà Mã Thị Th thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Ông T đồng ý để cho bà Thúy được toàn quyền quản lý, sử dụng 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 659615 thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 78, diện tích: 9032m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 659616 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 78, diện tích 8976m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn 11, xã Năm N'J, huyện Đăk S, tỉnh Đăk N do Ủy ban nhân dân huyện Đăk S cấp cho chị Mã Thị Th vào ngày 11 tháng 9 năm 2008; bà Mã Thị Th có nghĩa vụ giao cho ông Mã Xuân T số tiền 650.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; về án phí đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự. Về án phí được xác định theo khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[3] Quan điểm đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân

dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng: Khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk N, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Bà Mã Thị Th được quyền quản lý, sử dụng 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 659615 thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 78, diện tích: 9032m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N659616 thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 78, diện tích 8976m<sup>2</sup> tọa lạc tại t 11, xã Năm N'J, huyện Đắk S, tỉnh Đắk N do Ủy ban nhân dân huyện Đắk S cấp cho chị Mã Thị Th vào ngày 11 tháng 9 năm 2008.

2. Bà Mã Thị Th có nghĩa vụ giao cho ông Mã Xuân T số tiền 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Mã Xuân Thanh phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 24.033.000 đồng, được trừ vào số tiền ông T đã nộp.

4. Về án phí: Ông Mã Xuân T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số 0000228 ngày 11 năm 01 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk N. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mã Xuân T được miễn.

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

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Võ Văn Khoa - Đặng Văn Ý**

**Ngô Mạnh Cường**

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Vụ Pháp chế và Quản lý Khoa học;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông ;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông ;
- Các đương sự;
- Lưu VT; HSVA - NTTTP.

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

**Ngô Mạnh Cường**

