

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH SÓC TRĂNG** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **45/2025/DS-PT**

Ngày: 18/02/2025

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hồ Văn Phụng.

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Nguyễn Văn Dũ.

2. Ông Nguyễn Hoàng Thành.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Quốc Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Nguyễn Thị Như Huỳnh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 18/02/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 185/2023/TLPT-DS ngày 23/10/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 258/2024/QĐ-PT ngày 07/10/2024 và Thông báo số 19/2025/TB-TA ngày 16/01/2025 về việc tiếp tục phiên tòa tạm ngừng, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số F ấp A, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N:* Ông Nguyễn Thái L, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; (văn bản ủy quyền ngày 25/8/2023, ông L có mặt).

*2. Bị đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Võ Thái T1, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng; (văn bản ủy quyền ngày 01/11/2023, ông T1 có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; (vắng mặt).

3.2. Anh Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1980; (vắng mặt).

3.3. Chị Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1984; (vắng mặt).

3.4. Em Nguyễn Thanh T2, sinh năm 2005; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

4. *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị N là nguyên đơn.

5. *Người kháng nghị:* Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

*\* Trong đơn khởi kiện ngày 22/11/2022, Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 12/12/2023 của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Thời điểm cha bà Huỳnh Thị N là ông Huỳnh P1 (chết năm 2006) lúc còn sống có sử dụng phần đất có diện tích là 1.200m<sup>2</sup>, thửa số 385 (số mới 769), tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Năm 1998, cha bà N có cho bà Trần Thị T ở nhờ một phần đất trong phần diện tích đất nêu trên là 55m<sup>2</sup> (ngang 5,5m; dài 10m). Năm 2004, cha của bà Huỳnh Thị N không cho bà Trần Thị T ở nhờ nữa và yêu cầu bà Trần Thị T di chuyển đến chỗ ở khác và hỗ trợ cho bà T 02 triệu đồng chi phí di dời, đồng thời trả lại cho bà T 03 chỉ vàng mà bà N đã giữ hộ của bà T, nhưng bà T không đồng ý. Sau đó cha bà N tiến hành đổ đất san lấp mặt bằng chỉ chừa lại nền nhà của bà T đang ở từ đó phát sinh tranh chấp với bà T.

Nay bà Huỳnh Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc bà Trần Thị Tuyết di D toàn bộ nhà cửa, chuồng trại và các tài sản khác gắn liền với diện tích đo đạc thực tế là 1.672,26m<sup>2</sup> thuộc thửa số 769, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng để bà T trả lại cho bà N toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế nêu trên.

Về phân định giá tài sản: Bà Huỳnh Thị N không yêu cầu định giá tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (nhà ở, cây trồng, chuồng trại) diện tích 1.672,26m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 769, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

*\* Tại đơn phản tố ngày 06/3/2023, bản tự khai ngày 31/10/2023 cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T trình bày:*

Phần đất tranh chấp có diện tích là 1.672,26m<sup>2</sup> thuộc thửa số 769, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là vào năm 1998 bà Trần Thị Tuyết N1 chuyển nhượng từ ông Huỳnh P1 (cha bà Huỳnh Thị N, ông P1 hiện nay đã chết) với giá 06 chỉ vàng 24K. Bà Trần Thị Tuyết T3 trước 03 chỉ vàng còn lại 03 chỉ vàng khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì bà T sẽ trả ông Phân S vàng còn lại là 3 chỉ vàng 24K. Việc chuyển nhượng nêu trên chỉ thực hiện bằng lời nói, không có giấy tờ. Sau khi chuyển nhượng bà Trần Thị T đã cất nhà ở, quản lý sử dụng liên tục, ổn định, không phát sinh tranh chấp diện tích nhận chuyển nhượng nêu trên từ năm 1998 đến nay.

Đến ngày 15/7/2024, bà Trần Thị Tuyết R yêu cầu phản tố và có ý kiến không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N. Bà Trần Thị T đồng ý trả số vàng còn lại là 03 chỉ vàng 24K cho bà Huỳnh Thị N.

Về định giá tài sản: Bà Trần Thị T không yêu cầu định giá tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (nhà ở, cây trồng, chuồng trại) diện tích 1.672,26m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 769, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 5; khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 146, 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 169 của Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 4 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, lệ phí Tòa án. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N đối với bị đơn bà Trần Thị Tuyết .

1.1. Buộc bà Trần Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Thị Thanh P, Nguyễn Thanh T2 có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ các vật kiến trúc và cây trồng để giao trả lại cho bà Huỳnh Thị N phần đất có diện tích là 830,60m<sup>2</sup> (phần 3 theo sơ đồ đo đạc) nằm trong thửa số 769, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 333, số đo 20.19m + 2.92m

Hướng Tây giáp đường L, số đo 0.45m + 14.35m

Hướng Nam giáp Kênh H - C, số đo 5.09m + 41.05m

Hướng Bắc giáp một phần thửa 769, số đo 5.09m + 37.61m.

(có sơ đồ kèm theo)

1.2. Ôn định cho bà Trần Thị Tuyết P2 đất có diện tích là 841,66m<sup>2</sup> (phần 1 và phần 2 theo sơ đồ đo đạc) nằm trong thửa số 769, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 333, số đo 15.83m + 9.15m

Hướng Tây giáp đường L, số đo 5.65m + 9.75m

Hướng Nam giáp một phần thửa 769, số đo 5.09m + 37.61m

Hướng Bắc giáp thửa 385, số đo 4.5m + 26.1m + 11.34m

(có sơ đồ kèm theo)

## 2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Tuyết .

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và định giá tài sản và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

\* Ngày 21/8/2024, Bà Huỳnh Thị N là nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Buộc bà Trần Thị Tuyết di dời toàn bộ nhà cửa, chuồng trại và các tài sản khác gắn liền trên đất đi nơi khác, trả lại cho bà toàn bộ phần đất mà bà T đang chiếm giữ.

\* Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐ-VKS-DS ngày 19/9/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thái L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng thay đổi một phần kháng nghị từ kháng nghị áp dụng khoản 3 xuống còn khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và không rút kháng nghị; các đương sự không có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và kháng nghị, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị N và chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

### Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo và kháng nghị, nội dung và hình thức đơn kháng cáo và kháng nghị, thời hạn kháng cáo và kháng nghị của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị N và kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo và kháng nghị hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Trần Thị T vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn Ú, chị Nguyễn Thị Thanh P và em Nguyễn Thanh T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Nguyên đơn bà Huỳnh Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Tuyết di D toàn bộ nhà cửa, chuồng trại và các tài sản khác gắn liền với diện tích đo đạc thực tế là 1.672,26m<sup>2</sup> thuộc thửa số 769, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng để bà T trả lại cho bà N toàn bộ diện tích đất đo đạc thực tế nêu trên và bà Huỳnh Thị N không yêu cầu định giá tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (nhà ở, cây trồng, chuồng trại) theo diện tích và địa chỉ nêu trên.

[4] Bị đơn bà Trần Thị T có đơn phản tố ngày 06/3/2023 và đến ngày 15/7/2024, bà Trần Thị Tuyết R yêu cầu phản tố và có ý kiến không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị N. Bà Trần Thị T đồng ý trả số vàng còn lại là 03 chỉ vàng 24K cho bà Huỳnh Thị N và bà Trần Thị T không yêu cầu định giá tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (nhà ở, cây trồng, chuồng trại) diện tích 1.672,26m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 769, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

[5] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị N về việc không đồng ý theo bản án sơ thẩm số: 125/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Buộc bà Trần Thị Tuyết di D toàn bộ nhà cửa, chuồng trại và các tài sản khác gắn liền gắn liền trên đất đi nơi khác, trả lại cho bà toàn bộ phần đất mà bà T đang chiếm giữ. Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[5.1] Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 1.672,26m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 769, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có diện tích và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 333 có số đo 45,17m;
- Hướng Tây giáp lộ C – Đại Bái có số đo 5,66m + 3,34m + 6,41m + 0,45m + 14,35m;
- Hướng Nam giáp kênh H – Ca Lạc có số đo 2,92m + 41,05m + 5,09m;
- Hướng Bắc giáp thửa số 385 có số đo 11,34m + 26,10m + 4,5m;

Tài sản tồn tại trên đất gồm nhà ở, chuồng nuôi bò, cây lâu năm và hiện nay do gia đình bà Trần Thị T đang quản lý sử dụng.

[5.2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích là 1.672,26m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 769, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là của gia đình bà Huỳnh Thị N (*phần đất này năm 2009 bà Huỳnh Thị N cấp giấy chứng quyền sử dụng đất theo quyết định hành chính giải quyết khiếu về đất đai, đến năm 2018 Ủy ban nhân thị xã V ra quyết định thu hồi*) cho gia đình bà Trần Thị Tuyết M ở vào năm 1998. Phía bà N không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc gia đình bà cho bà T mượn đất.

[5.3] Phía bà Trần Thị T cho rằng toàn bộ diện tích đất nêu trên là do nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh P1 (cha bà Huỳnh Thị N) vào năm 1998. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của bà T và 03 chỉ vàng 24k mà bà Huỳnh Thị N thừa

nhận, thì bà T không đưa được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh toàn bộ diện tích đất 1.672,26m<sup>2</sup> nêu trên thuộc quyền quản lý hợp pháp của gia đình bà T. Trong khi đó, tại thời điểm giải quyết tranh chấp theo thủ tục hành chính, bà Trần Thị T cho rằng nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh P1 diện tích đất chiều ngang 20 mét, dài hết đất. Đồng thời, bà Huỳnh Thị N thì cho rằng phần đất mà bà Trần Thị T đang quản lý sử dụng là cho mượn, nhưng ngoài lời thừa nhận về nguồn gốc đất của bà T thì bà Huỳnh Thị N không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

[6] Tại các tiểu mục [5.2] đến [5.3] mục [5] thì căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà Trần Thị T và bà Huỳnh Thị N2 đều phải có nghĩa vụ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ.

[7] Về chứng cứ để giải quyết vụ án:

[7.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị T cho rằng thời điểm năm 1998 ông Huỳnh P1 (lúc còn sống) có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tuyết P2 đất có chiều ngang 20 mét, dài hết thửa đất với giá 06 chỉ vàng 24K, bà T đã trả trước 03 chỉ vàng 24K, còn lại 03 chỉ vàng 24K. Tại phiên tòa bà Huỳnh Thị N cũng thừa nhận có nhận của bà T 03 chỉ vàng 24K nêu trên nhưng bà N cho rằng bà T gởi.

[7.2] Đối với Ủy ban dân thị xã V, do nhận thấy trong quá trình giải quyết về tranh chấp đất đai vào năm 2005 không đúng với quy định của pháp luật, nên dẫn đến việc ban hành Quyết định số 1097/QĐ-UBND ngày 24/11/2009 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị N đối với thửa đất số 769, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng không đúng. Từ đó, UBND thị xã V ban hành Quyết định số 1959/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 157/QĐ-UB ngày 04/7/2005 của Chủ tịch UBND huyện V (nay là thị xã V), đồng thời ban hành Thông báo số 73/TB-UBND ngày 10/9/2018 thông báo về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị N đối với thửa số 769, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

[7.3] Tại Bản án số 05/2021/HC-HS ngày 29/4/2021 về việc khởi kiện quyết định hành chính về việc thu hồi, hủy bỏ quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, Bản án quyết định “*Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Huỳnh Thị N về việc yêu cầu: Hủy quyết định số 1959/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã V về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 157/QĐ-UB ngày 04/7/2005 của chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V)*” (BL 48-52). Tuy nhiên, Bản án số 05/2021/HC-HS ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã bị hủy bởi Quyết định số 470/2021/QĐ-PT ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh do người khởi kiện rút toàn bộ đơn khởi kiện. Do đó, tính đến thời điểm xét xử Quyết định số 1959/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã V về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 157/QĐ-UB ngày 04/7/2005 của Chủ tịch UBND huyện V (nay là thị xã V) và Thông báo số 73/TB-UBND ngày 10/9/2018 thông báo về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị N, ngụ tại ấp A, xã V, thị xã V là quyết định hành chính đang có hiệu lực pháp luật chưa bị hủy bỏ, thu hồi. Đồng thời, tại Công văn số 757/CCTT-CNVC ngày 20/6/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V trả lời “*Ngày 29/8/2018 Ủy ban nhân dân thị xã V ban hành Quyết*

định số 1959/QĐ-UBND về việc thu hồi, huỷ bỏ quyết định số 157//QĐ-UB ngày 04/7/2005 theo đề nghị của Chánh Thanh Tra tại tờ trình số 11/2018/TTr-TT của Chánh Thanh tra thị xã V ngày 17/8/2018. Xem như việc giải quyết khiếu nại tranh chấp đất đai giữa ông Huỳnh P1 (cha bà Huỳnh Thị N) và bà Trần Thị T chưa kết thúc (do quyết định giải quyết bị huỷ), vụ việc còn tranh chấp”. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP623650 cấp ngày 24/11/2009 cho bà Huỳnh Thị N hiện nay không còn giá trị pháp lý và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đã hết thời hạn sử dụng đất.

[7.4] Tại các biên bản xác minh: Ông Dương K (nguyên là chủ tịch xã L), ông Lâm Xô N3 (Trưởng ban N4, xã L) và ông Trần Văn K1 (người dân ở gần nhà bà T) đều khẳng định: Phần đất hiện nay do gia đình bà Trần Thị T đang ở, thời điểm năm 1998 là đất hoang hóa, đất thấp và đường lộ đất, nên giá trị không cao, tương đương 01 công khoảng từ 05 phân vàng 24k đến 01 chỉ vàng 24k. Đồng thời, tại biên bản ghi lời khai cũng như tại phiên tòa người làm chứng bà Nguyễn Thị P3 cũng khẳng định phần đất mà gia đình của Huỳnh Thị T4 đang ở là mua của gia đình ông Huỳnh P1 (cha bà N) năm 1998 đến nay và trả 03 chỉ vàng 24k tại nhà ông Huỳnh Phân .1

[8] Từ những phân tích tại các tiểu mục [7.1] đến [7.4] mục [7] thì cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất tranh chấp 1.672,26m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 769, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là do bà Trần Thị Tuyết N1 chuyển nhượng của ông Huỳnh P1 (phần đất này lúc còn sống ông Huỳnh P1 đã lập di chúc cho bà Huỳnh Thị N) với giá 06 chỉ vàng 24K, hiện bà T4 mới giao cho ông P1 do bà N nhận thay 03 chỉ vàng 24k, nhưng cho đến thời điểm hiện nay các bên không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng chưa làm thủ tục đăng ký, sang tên giấy CNQSD đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai; hơn nữa, phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất của ông P1 nhưng tại thời điểm chuyển nhượng năm 1998 thì ông P1 chưa được cấp giấy CNQSD đất.

[9] Căn cứ theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thì việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15/10/1993 thì phải đủ các điều kiện theo quy định tại các điểm a, b và c, nên về nguyên tắc thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập là bị vô hiệu, trừ trường hợp hợp đồng đã được thực hiện và thuộc các trường hợp: “b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật về đất đai; b.2) Trường hợp đất chưa được cấp giấy CNQSD đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất tại UBND có thẩm quyền, UBND đã cho phép việc chuyển nhượng; b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó” thì mới được công nhận. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 769 (giữa ông P1, bà T4) được công nhận cho bà T4 một phần, vì bà T4 đã tiến hành cất nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm... trên đất mà gia đình

bà N không phản đối theo quy định nêu trên. Do đó, một phần thửa đất số 769 đã thuộc quyền sử dụng của bà T4.

[10] Theo thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2023, ngày 02/8/2024 và ngày 02/01/2025, đất tranh chấp được chia ra làm 3 phần: phần 1 là chuồng bò được cất sau khi thẩm định tại chỗ ngày 15/11/2023, phần số 2 là nhà của gia đình bà T4 đang ở, phần số 3 là đất trống. Mặc dù, bà T4 không có cất nhà kiên cố hay bán kiên cố, nhưng ngoài căn nhà này ra thì bà T4 không có đất, không còn chỗ ở nào khác. Do đó, cần ổn định cho bà T4 phần đất đã cất nhà ở, Do gia đình bà T4 cất nhà ở trên phần đất số 2 theo thẩm định, nếu ổn định cho gia đình bà T4 phần số 2, thì 02 phần đất trả cho bà N nằm ở hai bên căn nhà của bà T4 làm cho đất của bà N bị manh múng, không liền nhau, sẽ gây khó khăn cho bà N trong việc đăng ký quyền sử dụng đất và gây khó trong sử dụng và canh tác sau này, nhà của bà T4 là nhà lá tạm, không còn giá trị sử dụng và hiện nay cũng được chính quyền địa phương đang chuẩn bị cất nhà cho bà T4 nhằm mục đích xóa nhà dột nát và nhà tạm. Do đó, cần ổn định cho gia đình bà T4 phần đất số 1 và một phần phần 2 theo thẩm định nhưng phải đảm bảo diện tích là trên 500 m<sup>2</sup>. Buộc gia đình bà T4 tháo dỡ, di dời căn nhà theo thẩm định ở phần số B để trả lại cho bà N một phần phần đất số 2 và số 3 theo thẩm định.

[11] Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm nhận định, đánh giá chứng cứ xác định phần đất tranh chấp là thửa 769 diện tích đo thực tế là 1.672,26 m<sup>2</sup> có nguồn gốc là do bà Trần Thị Tuyết N1 chuyển nhượng của ông Huỳnh Phân C bà N, giá chuyển nhượng là 6 chỉ vàng 24k, bà T4 đã trả cho ông P1 3 chỉ vàng 24k, nên ổn định cho bà T4 tương đương ½ diện tích phần đất tranh chấp, nhưng cấp sơ thẩm không nhận xét, đánh giá gì về hình thức, điều kiện, hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T4 với ông P1 cha bà N và cũng không xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu hay không vô hiệu, xử lý hậu quả pháp lý như thế nào. Tuy nhiên, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 và bà T4 vô hiệu một phần theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015, nhưng hai bên không yêu cầu định giá theo giá thị trường và cũng không yêu cầu xử lý hậu quả theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tách phần giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành vụ án khác nếu có đương sự yêu cầu.

[12] Về đường lối giải quyết của cấp sơ thẩm là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên xử: **1.** Buộc bà Trần Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Thị Thanh P, Nguyễn Thanh T2, có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ các vật kiến trúc và cây trồng để giao trả lại cho bà Huỳnh Thị N phần đất có diện tích là 830,60m<sup>2</sup> (phần 3 theo sơ đồ đo đạc); **2.** Ổn định cho bà Trần Thị Tuyết P2 đất có diện tích là 841,66 m<sup>2</sup> (phần 1 và phần 2 theo sơ đồ đo đạc) nằm trong thửa số 769, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã L, là thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là chưa phù hợp theo quy định tại mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.



[13] Giá chuyển nhượng đất: Có căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.672,26 m<sup>2</sup> là 06 chỉ vàng 24k. Như vậy, 06 chỉ vàng 24k : 1.672,26 m<sup>2</sup>=0,0035 chỉ vàng 24 k/m<sup>2</sup>; phần bà T được công nhận là 502,8 m<sup>2</sup> x 0,0035 chỉ vàng 24 k/ m<sup>2</sup> = 01 chỉ 7 phân 59 ly vàng 24k. Khấu trừ số vàng đã trả 03 chỉ vàng 24k - 01 chỉ 7 phân 59 ly vàng 24k (phần bà T được công nhận), nên bà T được nhận lại số vàng trả thừa là 01 chỉ 02 phân 41 ly vàng 24k x 9.000.000 đồng/chỉ giá trị tại thời điểm xét xử phúc thẩm = 11.169.000 đồng. Do đó, bà N có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 11.169.000 đồng.

[14] Từ những phân tích tại các mục [7] đến mục [13], Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần, nên bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 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.

***Vì các lẽ trên;***

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị N và chấp nhận thay đổi Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐ-VKS-DS ngày 19/9/2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 5; khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 146, 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 169 của Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 4 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, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N đối với bị đơn bà Trần Thị Tuyết .

1.1. Buộc bà Trần Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn Ú, Nguyễn Thị Thanh P, Nguyễn Thanh T2 có nghĩa vụ di dời, tháo dỡ các vật kiến trúc và cây trồng trên đất để giao trả lại cho bà Huỳnh Thị N phần đất có diện tích là 1.169,5m<sup>2</sup> (phần 2 diện tích là 338,9 m<sup>2</sup>, phần 3 diện tích là 830,60m<sup>2</sup> theo sơ đồ) nằm trong thửa số 769, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 333, số đo: 0,23m + 9,15m + 20,19m.
- Hướng Tây giáp đường L, số đo: 6,41m + 0,45m + 14,35m.
- Hướng Nam giáp Kênh Hòa T5 – C, số đo: 5.09m + 41,05m.
- Hướng Bắc giáp một phần thửa 769, số đo: 5,01m + 18,51m + 7,83 m + 37.61m.

(có sơ đồ kèm theo)

1.2. Ôn định cho bà Trần Thị Tuyết P2 đất có diện tích là 502,8m<sup>2</sup> (phần 1 theo sơ đồ) nằm trong thửa số 769, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 333, số đo: 12,37m + 2,83m.
- Hướng Tây giáp đường L, số đo: 5,66m + 3,34m
- Hướng Nam giáp một phần thửa 769, số đo: 5,01m + 18,51m + 7,83m + 10,84m.
- Hướng Bắc giáp thửa 385, số đo: 4,5m + 26,1m + 11,34m

(có sơ đồ kèm theo)

1.3. Buộc bà Huỳnh Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền là 11.169.000 đồng (Mười một triệu một trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày bà Trần Thị T có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền trên thì bà Huỳnh Thị N còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Tuyết .

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Số tiền là 4.443.600 đồng (bốn triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn sáu trăm đồng), các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

3.1. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị N phải chịu số tiền là 2.221.800 đồng (hai triệu hai trăm hai mươi một nghìn sáu trăm đồng). Bà Huỳnh Thị N đã thực hiện xong.

3.2. Bị đơn bà Trần Thị T phải chịu số tiền là 2.221.800 đồng (hai triệu hai trăm hai mươi một nghìn sáu trăm đồng). Do bà Huỳnh Thị N đã nộp trước và đã thanh toán xong. Bà Trần Thị T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị N số tiền nêu trên.

#### 4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bị đơn bà Trần Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Trần Thị Tuyết T6 tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007950 ngày 26/04/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

4.2. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị N phải chịu án phí không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 558.450 đồng. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0006034 ngày 11/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Bà Huỳnh Thị N phải nộp 558.450 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị N không phải chịu. Hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004938 ngày 22/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

#### 6. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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, người phải thi hành án 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.

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

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Lưu: HSVA - VP.

**Hồ Văn Phụng**

