

Bản án: 144/2025/DS-PT

Ngày 06 - 3 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, (công nhận quyền sử dụng đất); yêu cầu thoát dỡ di dời tài sản để giao trả đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Hà - 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 Lê Công Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 955/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (công nhận quyền sử dụng đất); yêu cầu thoát dỡ di dời tài sản để giao trả đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là “GCN.QSĐĐ”)*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 209/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà La Thị L, sinh năm 1949; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện V, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:** Luật sư Nguyễn Việt B - Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K (có mặt).

**2. Bị đơn:** Ông La Văn T, sinh năm 1970; Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện V, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T:** Luật sư Phạm Văn Triều A và Luật sư Đoàn Công T1 - Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K (có mặt).

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

3.1. Bà Trương Thị T2, sinh năm 1974 (vợ ông T); Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện V, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là “UBND”) huyện V; Địa chỉ trụ sở: Khu phố V, thị trấn V, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Văn Đ; Chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông La Văn T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- **Nguyên đơn bà La Thị L trình bày:** Về nguồn gốc đất tranh chấp hiện nay với ông La Văn T là vào năm 1997 bà nhờ anh ruột là La Tòng T3 (*còn tên gọi khác là La Tòng T4 - đã chết*) mua giùm, đất mua của ông Trần Văn T5 (tên gọi khác là Tám Đ1) là 08 công tầm 3m, với giá là 52 chỉ vàng 24kra. Do bà không có hộ khẩu ở địa phương nên nhờ cháu ruột là La Văn T (ông T là con của ông T4) đứng tên giùm trên GCN.QSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà cho ông La Văn T6 (là anh ruột của ông T) thuê sử dụng được hơn 10 năm, tiền thuê thì ông T6 trả cho bà, khoảng năm 2013 thì bà có kêu ông T về sống và làm đất nên bà không cho ông T6 thuê nữa mà lấy đất giao cho ông T trực tiếp sử dụng. Đến năm 2018 thì bà yêu cầu ông T sang tên trên g GCN.QSDĐ nhưng ông T không đồng ý.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy GCN.QSDĐ do ông T đứng tên, yêu cầu ông T, bà T2 tháo dỡ tài sản trên đất là căn chòi để giao trả đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất theo đo đạc thực tế là 10.559m<sup>2</sup>.

- **Bị đơn ông La Văn T trình bày:** Bà L là cô ruột của ông, bà L có xin cha ông cho ông về ở chung với bà L, trong thời gian ở chung từ khoảng năm 18 tuổi đến năm 25 tuổi là 07 năm, ông đi làm ngư phủ có tiền đều đưa cho bà L cất giữ. Vào năm nào ông không nhớ thì bà L có đưa vàng nhờ cha ông là La Tòng T3 (chết năm 2015) mua 1 phần đất là 08 công tầm 3m của ông Trần Văn T5 (T) để cho ông canh tác, ông sử dụng khoảng 3-4 năm, sau đó thì vợ chồng ông đi nơi khác để làm ăn nên giao đất lại cho ông T6 thuê sử dụng khoảng 12 năm, tiền thuê đất thì bà L nhận vợ chồng ông không nhận đồng nào, đến năm 2013 thì bà L kêu ông về sống và cất nhà tạm trên đất. Năm 2013 ông tự liên hệ để được cấp GCN.QSDĐ. Đến năm 2018 giữa ông với bà L mâu thuẫn nên không ở chung nữa và tranh chấp đến nay. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc vợ chồng ông trả đất thì đối với tài sản trên đất là căn chòi thì ông bà sẽ tự nguyện tháo dỡ di dời và không yêu cầu bồi thường.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L, vì trước đây bà L có cho ông đứng tên giùm và có hứa khi nào bà L già thì ông chăm sóc cho bà L, xem như bà L đã cho ông rồi và ông cũng đã được Nhà nước cấp GCN.QSDĐ nên không đồng ý trả lại.

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

1. UBND huyện V có ý kiến tại Công văn số 38/TNMT-ĐĐ, ngày

**06/7/2022 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V (BL 127, 129) như sau:**  
Phần đất tranh chấp theo tờ trích đo địa chính số 11-2022 đã được cấp GCN.QSDĐ cho ông La Văn T đứng tên. Cấp cho cá nhân, phần đất thuộc thửa số 331, tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng là nuôi trồng thủy sản (NTS), đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật...

**2. Bà Trương Thị T2 có ý kiến:** Thống nhất với ý kiến của chồng là ông La Văn T, không trình bày gì thêm (BL 96, 109).

**- Người làm chứng:**

**1. Ông Trần Văn T5 trình bày (BL 27, 49):** Ông không có bà con thân thích gì với bà L, ông T và cũng không có mâu thuẫn gì. Năm nào thì ông không nhớ rõ, ông có một phần đất là khoảng 08 công. Cha của ông T là La Tòng T3 có hỏi ông để mua đất giùm cho bà L, khi mua đất thì vàng là do bà L đưa cho ông T3 trả cho ông, với giá là 52 chỉ vàng 24kra, thời điểm mua đất thì bà L ở chung với ông T, khi mua đất xong thì bà L thống nhất cho ông T đứng tên GCN.QSDĐ cho bà L.

**2. Ông La Văn T6 trình bày (BL 51):** Bà L là cô ruột của ông và ông T là em ruột của ông. Từ trước đến nay ông không có mâu thuẫn gì với họ. Về nguồn gốc đất tranh chấp giữa bà L với ông T thì vào thời gian nào ông không nhớ rõ, cha ông là La Tòng T3 có mua giùm cho bà L 08 công đất, tiền vàng là của bà L. Thời điểm mua thì bà L sống chung với ông T. Sau khi bà L nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T5 (ông T5 điệu) thì bà L cho vợ chồng ông thuê khoảng vài năm (nhớ không rõ), sau đó ông giao đất lại cho ông T canh tác cho đến nay. Tiền thuê đất của bà L thì vợ chồng ông đã trả đủ cho bà L. Do bà L ở chung với ông T nên bà L để cho ông T đứng tên quyền sử dụng đất.

**3. Ông La Tòng H trình bày (BL 30):** Ông là anh ruột của bà L và là chú ruột của ông T. Ông không có mâu thuẫn gì với hai bên. Khoảng năm nào thì ông không nhớ rõ, bà L có nhờ ông La Tòng T3 (là cha ông T) mua giùm phần đất của ông Trần Văn T5 (ông Tám Đ1) là 08 công, do bà L chưa có hộ khẩu ở địa phương nên có nhờ con ông T3 là La Văn T đứng tên giấy chứng nhận giùm cho bà.

**Tại phiên sơ thẩm tòa các đương sự trình bày ý kiến:**

**- Nguyên đơn trình bày:** Số vàng bà đưa cho ông T3 để trả cho ông T5 là 52 chỉ vàng 24kra, không có liên quan gì đến số tiền ông T đi Ngư phủ và bà cũng không có giữ tiền gì của ông T. Nếu ông T trả đất thì bà đồng ý hỗ trợ công sức trông coi là 50.000.000đ.

**- Bị đơn ông T trình bày:** Vàng là do bà L đưa cho ông, để ông đưa cho cha ông (là ông T3) trả tiền mua đất của ông T5, ông đứng tên giùm trên giấy chứng nhận; Trong thời gian ông đi Ngư phủ thì có gửi tiền cho bà L giữ giùm nhưng không rõ là bao nhiêu. Bà L đưa vàng mua đất là lấy từ tiền của ông gửi. Ông không có mâu thuẫn gì với ông T6, ông H và ông T5. Đất và GCN.QSDĐ trước đây ông có thể chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh huyện V để vay tiền, nhưng vào ngày 21/4/2023 thì ông đã trả tiền xong và hiện nay ông đang giữ bản gốc giấy chứng nhận, không cầm cố thế chấp cho ai. Căn chòi trên đất là chỉ để nghỉ ngơi khi làm đất chứ không có ở. Đất dùng để nuôi tôm quản canh, khoảng 4-6 tháng

nữa mới thu hoạch.

\* Các đương sự thống nhất với Tờ trích đo địa chính số TĐ 11-2022, ngày 07/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V và kết quả thẩm định giá theo chứng thư ngày 29/9/2022 của Công ty TNHH MTV B1 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Không yêu cầu xem xét và thẩm định giá lại.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, đã quyết định:***

*Căn cứ vào các điều:* 34, 37, khoản 1 Điều 38, 144, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

*Áp dụng các điều:* 166, 232, 237 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của bà La Thị L đối với ông La Văn T.

Công nhận cho bà La Thị L được sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 10.559,3m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

Cơ quan có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện V được thu hồi giấy CNQSD đất số BM 867029, ngày 16/5/2013 cấp cho ông La Văn T khi có yêu cầu. Ông La Văn T có nghĩa vụ giao nộp giấy CNQSD đất số BM 867029, ngày 16/5/2013 cấp cho ông La Văn T đứng tên khi cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu. Trường hợp ông La Văn T không tự nguyện giao nộp thì Ủy ban nhân dân huyện V, cơ quan có thẩm quyền có quyền hủy bỏ GCN.QSDD số BM 867029, ngày 16/5/2013 cấp cho ông La Văn T đứng tên theo quy định của Luật Đất đai.

Bà La Thị L có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền, UBND huyện V, cấp GCN.QSD cho bà La Thị L đứng tên đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 10.559,3m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện V, tỉnh Kiên Giang. Chi tiết các cạnh và vị trí của thửa đất được căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 11-2022, ngày 07/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V.

**2.** Buộc ông La Văn T và bà Trương Thị T2 phải tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất tranh chấp để giao đất cho bà La Thị L sử dụng. Tài sản trên đất là căn chòi do ông T cất năm 2018 bằng cây lá, nền đất chiều ngang 3m, chiều dài 6m. Vị trí chi tiết được căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2022 do Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận lập.

Ông La Văn T và bà Trương Thị T2 được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn 6 (sáu) tháng để thu hoạch xong vụ tằm, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

**3.** Bà La Thị L giao lại cho ông La Văn T giá trị công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo (đứng tên giùm trên GCN.QSDD) với số tiền là 104.745.000đ (*Một trăm lẻ bốn triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*).

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 14 tháng 5 năm 2024, bị đơn ông Lê Văn T7 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung kháng cáo:

Phần đất 10.559m<sup>2</sup> mà bà La Thị L yêu cầu bị đơn trả lại nguyên đơn, có nguồn gốc của cha bị đơn ông La Tòng T3 mua của ông Tám Đ1 cho bị đơn đứng tên sử dụng, thời gian mua vào năm 1997, số tiền (hoặc vàng) mua bao nhiêu bị đơn không rõ kể cả số vàng của bà L đưa cho cha bị đơn bao nhiêu thì bị đơn cũng không biết. Xét thấy cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn giao toàn bộ số đất nói trên cho nguyên đơn và bị đơn được thu hưởng 30% tiền cải tạo đất bằng 104.700.000 đồng là hợp cho bị đơn, bởi:

Bị đơn là cháu gọi nguyên đơn bằng cô (bà L cô ruột của bị đơn). Do nguyên đơn không có chồng con, nên cha bị đơn và nguyên đơn đã thỏa thuận cho bị đơn về sống chung với nguyên đơn như là con trong gia đình. Kể từ khi bị đơn về sống chung với nguyên đơn (năm 1998) cho đến năm 2021 (khi nguyên đơn đuổi vợ chồng bị đơn ra khỏi nhà) là 33 năm, bị đơn đã đầu tư tiền và công sức vào đất là chủ yếu, nguyên đơn không có công sức cải tạo đất. Mặt khác, phần tiền hoặc vàng mà nguyên đơn góp cùng cha bị đơn mua đất cũng là tiền thu nhập của bị đơn lúc bị đơn chưa có vợ, sống chung với nguyên đơn. Ngoài số đất nói trên, bị đơn không có đất nào khác để canh tác nuôi sống gia đình vợ con bị đơn.

Nên bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại, công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng ½ diện tích đất nói trên để vợ chồng bị đơn và các con có đất sản xuất.

- Tại Bản ý kiến ngày 20 tháng 6 năm 2024, nguyên đơn La Thị L trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp hiện nay với bị đơn là vào năm 1997 nguyên đơn nhờ anh ruột là ông La Tòng T3 (tên khác là: La Tòng T4 - đã chết) mua giùm, đất mua của ông Trần Văn T5 (tên khác: Tám Diệu) là 08 công tầm 3m, với giá 52 chỉ vàng 24k. Do nguyên đơn không có hộ khẩu ở địa phương nên nhờ cháu ruột là La Văn T (là con của ông T4) đứng tên giùm GCN.QSĐĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì nguyên đơn cho La Văn T6 (là anh ruột của bị đơn) thuê sử dụng được hơn 10 năm, tiền thuê nhà thì ông T6 trả cho nguyên đơn, khoảng năm 2013 thì nguyên đơn có kêu bị đơn về sống và làm đất nên nguyên đơn không cho ông T6 thuê nữa mà lấy đất giao cho ông T trực tiếp sử dụng. Đến năm 2018 thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn sang tên trên GCN.QSĐĐ nhưng ông T không đồng ý. Vì thế, phát sinh tranh chấp.

Theo quyết định của án sơ thẩm thì nguyên đơn nhận thấy hợp lý nên đồng ý, cho nên nguyên đơn không đồng ý đối với kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông La Văn T là bị đơn có kháng cáo, trình bày: Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn như nêu trên.

- Luật sư Phạm Văn Triều A bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T trình bày: Đồng ý theo nội dung kháng cáo của ông T; việc ông T được cấp GCN.QSDD là đúng trình tự thủ tục theo luật định; bà L cho rằng do bà không có hộ khẩu ở nơi có đất nên mới nhờ ông T đứng tên giùm GCN.QSDD là không đúng sự thật vì Luật Đất đai không có quy định phải có hộ khẩu tại nơi có đất mới được cấp GCN.QSDD; ông T là cháu gọi bà L bằng cô, do bà L không có chồng con, nên ông T về sống chung với bà L như con. Việc cho ông T đứng tên GCN.QSDD là do cha ông T và bà L tự thỏa thuận với nhau, hứa cho ông T đất khi bà L về già. Quá trình sống chung, ông T là người trực tiếp canh tác, quản lý, tôn tạo, cất nhà trên đất, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T như nêu trên, vì ông T không còn đất canh tác.

- Luật sư Đoàn Công T1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T trình bày: Bà L là người cao tuổi, khoản tiền bà L mua đất có một phần đóng góp từ công sức của ông T trong thời gian sống chung; việc bị đơn yêu cầu được thụ hưởng ½ diện tích đất là có cơ sở để ông T có đất để sinh sống, canh tác.

- Nguyên đơn bà La Thị L cùng Luật sư Nguyễn Việt B trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông La Văn T, giữ nguyên án sơ thẩm.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:**

- Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- Về nội dung: Khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông La Văn T, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **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:*

**- Về thủ tục tố tụng:**

+ Kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

**- Về nội dung:**

Đối với kháng cáo của bị đơn ông La Văn T, xét:

[1] Về phần đất tranh chấp:

Theo đo đạc thực tế phần đất có diện tích là 10.599,3m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện V, tỉnh Kiên Giang và theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án lập (BL 74) và Tờ trích đo địa chính số TĐ 11-2022, ngày 07/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V (BL 77). Phần đất do vợ chồng ông T đang sử dụng và đang giữ bản gốc GCN.QSDĐ, không cầm cố thế chấp cho ai.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Bà La Thị L là cô ruột của ông La Văn T. Do bà L có hộ khẩu ở Rạch G nên có nhờ cha ông T là ông La Tòng T3 (đã chết) nhận chuyển nhượng giùm cho bà L thửa đất của ông Trần Văn T5 (ông Tám Đ1) diện tích khoảng 8 công tầm 3m. Do đất tại huyện V và ông T đang ở và sống chung với bà L, nên bà L đã nhờ ông T đứng tên trên GCN.QSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà L giao cho ông T canh tác được vài năm, sau đó ông T đi làm ăn xa nên bà L có cho ông La Văn T6 (là anh ruột của ông T) thuê đất để sử dụng hơn 10 năm, tiền thuê đất là do bà L nhận. Năm 2013, bà L có kêu ông T về sống nên bà L lấy đất của ông T6 lại và giao cho ông T sử dụng, cũng trong năm 2013 thì ông T được cấp GCN.QSDĐ số BM 867029, do UBND huyện V cấp ngày 16/5/2013, thửa số 331, tờ bản đồ số 01, diện tích đất là 10.953m<sup>2</sup>. Khoảng năm 2018, bà L chuyển hộ khẩu về ấp T sinh sống (nơi có đất) và yêu cầu ông T sang tên trên GCN.QSDĐ lại cho bà L nhưng ông T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà La Thị L, Tòa sơ thẩm đã nhận định:

Về nguồn gốc đất là của ông Trần Văn T5 chuyển nhượng cho anh ruột của bà L là ông La Tòng T3 (đã chết), nhưng ông La Tòng T3 chỉ là người đứng ra nhận chuyển nhượng đất giùm cho bà La Thị L, bà L là người trả 52 chỉ vàng 24kra cho ông T5. Sự việc này được ông T5 xác nhận (BL 49), đồng thời trong các lời khai của ông T tại các bút lục 42, 96, 109 và tại phiên tòa cũng thừa nhận, đồng thời cũng phù hợp với lời khai của một số người biết sự việc khác như ông T6, ông H, ông T5 (như lời khai nêu trên). Qua kết quả thẩm tra, xác minh tại địa phương (BL 25) kết luận nội dung và nguồn gốc đúng như nêu trên. Như vậy, xét việc bà L cho rằng bà L là người trả vàng và nhờ ông T3 nhận chuyển nhượng đất giùm và nhờ ông T đứng tên trên GCN.QSDĐ là có cơ sở. Hiện nay, giữa bà L với ông T cũng không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng nên không xem xét giải quyết.

Xét các lời khai khác của ông T cho rằng đất là do cha ông La Tòng T3 mua của ông Tám Đ1 và cho ông đứng tên (BL 131). Còn lời khai tại bút lục 176 thì ông T khai rằng bà L đưa vàng cho ông La Tòng T3 mua đất giùm cho ông... Như vậy, các lời khai này của ông T là có mâu thuẫn với nhau và trái với các lời khai trước đó, hơn nữa ông T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai này là đúng. Trong khi các chứng cứ khác như lời khai của ông La Văn T6 (là anh ruột của ông T) đã khẳng định bà L là người cho ông T6 thuê đất và tiền thuê

đất ông T6 trả thì bà L là người nhận trong suốt thời gian thuê là hơn 10 năm. Ngoài ra, ông T cũng khai rằng vào khoảng năm 2013 thì bà L kêu ông về sống và cất nhà trên đất. Như vậy, bà L là người có quyền sử dụng đối với thửa đất này, cụ thể như bà L là người cho thuê và cho ông T được ở trên đất.

Ông T cho rằng trong thời gian sống chung với bà L thì ông đi làm Ngu phủ, có giao tiền cho bà L cất giữ nhưng không nhớ rõ là bao nhiêu, bà L mua đất là từ tiền của ông. Tòa sơ thẩm xét đây là một quan hệ pháp luật khác, giữa ông T với bà L không có thỏa thuận nào khác nên không có căn cứ cho rằng bà L mua đất là lấy từ tiền của ông T, lời khai nại này của ông T không có cơ sở giải quyết.

Từ cơ sở nêu trên, có đủ cơ sở xác định rõ nguồn gốc đất là do bà L nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T5 và nhờ ông T đứng tên giữ. Tuy nhiên, theo hồ sơ tham khảo về việc cấp GCN.QSĐĐ cho ông T có thể hiện tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (BL 121) thì ông T khai: “*nguồn gốc đất là do cha cho con năm 1991*” và theo kết quả xác minh nguồn gốc đất cũng cho rằng: “*nguồn gốc đất là do ông T8 khai khẩn đất hoang hóa sử dụng đến năm 1991 thì cho ông T...*” (BL 122). Do nguồn gốc đất không phải do ông T3 khai khẩn nên việc kê khai và kết quả xác minh nguồn gốc đất là không đúng thực tế. Từ đó, ông T được UBND huyện V công nhận quyền sử dụng đất và cấp GCN.QSĐĐ là không đúng về nguồn gốc, nên không phù hợp theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013. Vì vậy, GCN.QSĐĐ của ông T thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định.

- *Xét về việc đứng tên giữ trên GCN.QSĐĐ, công sức trong bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất, Tòa sơ thẩm xác định:* Tuy bà L là người đưa ra 52 chỉ vàng 24k để nhận chuyển nhượng đất, nhưng ông T3 là cha của ông T là người đứng ra mua giữ và giao cho ông T được đứng tên trên GCN.QSĐĐ, ông T có trông coi, quản lý đất được một thời gian nhưng không được xuyên suốt. Hơn nữa, trong thời gian quản lý sử dụng đất thì ông T vẫn còn sống chung với bà L, do đó trên tinh thần Án lệ số 02/2016/AL thì cần phải xác định công sức đứng tên giữ của ông T để chia cho ông T một phần tương ứng. Theo đó, có cơ sở chia cho ông T giá trị chênh lệch theo tỷ lệ là 30% (bà L 70%). Như vậy, sau khi trừ tiền gốc của bà L tương đương 390.000.000 đồng (52 chỉ vàng 24k x 7.500.000 đồng/chỉ) thì số tiền còn lại là giá trị chênh lệch tăng lên chung của bà L và ông T. Theo kết quả thẩm định giá thì phần đất có giá trị là 739.150.000 đồng.

Như vậy, giá trị tăng với số tiền là 349.150.000 đồng (*giá thị trường là 739.150.000 đồng – số vàng 52 chỉ 24k có giá tương đương là 390.000.000 đồng*), theo đó bà L giao cho ông T số tiền là 104.745.000 đồng (30% của số tiền chênh lệch tăng).

- *Về tài sản trên đất:* Là căn chòi tạm của ông T, bà T2 (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án lập ngày 04/3/2022). Do ông T, bà T2 tự nguyện tháo dỡ, di dời và không yêu cầu bồi thường nên không xem xét giải quyết. Do đó, buộc ông T, bà T2 phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để giao trả đất cho bà L. Do trong thời gian này ông T, bà T2 đang nuôi tôm quảng canh, nên việc bảo đảm cho ông T được quyền lưu cư để sử dụng đất thêm thời gian 06 tháng nhằm mục đích thu hoạch xong vụ tôm là cần thiết.



[4] Từ những nhận định nêu trên, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà La Thị L; không chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông La Văn T là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông La Văn T, giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông La Văn T phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006345 ngày 17/6/2024 (do ông Phạm Văn T9 Anh nộp thay) tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang, nên đã nộp xong.

[6] Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, các điều 34, 37, khoản 1 Điều 38, 144, 147, 148, 157, 165, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 166, 232, 237 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án,

#### ***Tuyên xử:***

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông La Văn T, giữ nguyên án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà La Thị L đối với ông La Văn T:

- Công nhận cho bà La Thị L được sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 10.559,3m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

- Cơ quan có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện V được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 867029 ngày 16/5/2013 cấp cho ông La Văn T khi có yêu cầu. Ông La Văn T có nghĩa vụ giao nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 867029 ngày 16/5/2013 cấp cho ông La Văn T đứng tên khi cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu. Trường hợp ông La Văn T không tự nguyện giao nộp giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân huyện V, cơ quan có thẩm quyền có quyền hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 867029 ngày 16/5/2013 cấp cho ông La Văn T đứng tên theo quy định của Luật Đất đai.

- Bà La Thị L có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân huyện V, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà La Thị L đứng tên đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 10.559,3m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện V, tỉnh Kiên Giang. Chi tiết các cạnh và vị trí của thửa đất được căn cứ theo

Tờ trích đo địa chính số TĐ 11-2022 ngày 07/3/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V.

**3.** Buộc ông La Văn T và bà Trương Thị T2 phải tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất tranh chấp để giao đất cho bà La Thị L sử dụng. Tài sản trên đất là căn chòi do ông T cất năm 2018 bằng cây lá, nền đất chiều ngang 3m, chiều dài 6m. Vị trí chi tiết được căn cứ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2022 do Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận lập.

- Ông La Văn T và bà Trương Thị T2 được quyền lưu cư trên đất trong thời hạn 06 (sáu) tháng để thu hoạch xong vụ tôm, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

**4.** Bà La Thị L giao lại cho ông La Văn T giá trị công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo (đứng tên giữ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với số tiền là 104.745.000 đồng (*Một trăm lẻ bốn triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

**5.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông La Văn T phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006345 ngày 17/6/2024 (do ông Phạm Văn T9 Anh nộp thay) tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang, nên đã nộp xong.

**6.** Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**7.** Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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.

**8.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS (5), VT (2), 20b, (TK-PH).

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

**Nguyễn Văn Tửu**