

Bản án số: 86/2024/DS-PT

Ngày 10/4/2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Tấn

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha

Bà Trần Thị Trâm Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Quốc Sang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Diệu Thùy L, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: H, B, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Hoàng Doanh T, sinh năm 1983. (có mặt)

- Ông Nguyễn Lê Q, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Phòng I, KĐT M, quận N, thành phố Hà Nội (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2023).

2. Bị đơn:

2.1 Bà Bùi Thị N, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N:

- Ông Phạm Hữu G, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp F, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/02/2024). (có mặt)

- Bà Võ Thị Lan A, sinh năm 1988. Địa chỉ: A N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2023). (vắng mặt, có đơn xin vắng)

2.2 Anh Nguyễn Chí D, sinh năm 1981 (chết năm 2020).

2.3 Anh Nguyễn Quốc S, sinh năm 1983 (con bà N). (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1945. (vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của bà R:

Anh Trần Văn T1, sinh năm 1971. (con bà R, vắng mặt)

3.2 Ông Trần Văn T2, sinh năm 1935. (chồng bà R, chết năm 2007)

3.3 Anh Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1988.

3.4 Chị Nguyễn Kim C, sinh năm 1985.

(T3 và C là con của bà N đều có đơn vắng mặt).

3.5 Anh Trần Quang D1, sinh năm 1962.

3.6 Chị Trần Pho L1, sinh năm 1967.

3.7 Chị Trần Pho L2, sinh năm 1967.

3.8 Anh Trần Văn T1, sinh năm 1971.

3.9 Chị Trần Thị M, sinh năm 1980.

3.10 Anh Trần Văn M1, sinh năm 1983.

3.11 Anh Trần Văn P, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.12 Chị **Trần Thị H** (tự **G1**), sinh năm 1976.

Địa chỉ: **Áp M, xã D, thị xã H, tỉnh Kiên Giang.**

3.13 Anh **Trần Văn T4**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: **Áp V, xã S, huyện K, tỉnh Kiên Giang**

(**T1, D1, L1, L2, M, Mỹ, Pháp, H** và **T4** (đều là con của bà **R** và ông **T2**), anh **Thanh vắng m**, những người còn lại đều có đơn đề nghị vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của anh **D**:*

3.14 Chị **Nguyễn Thị Hồng C1**, (vợ anh **D**).

3.15 Chị **Nguyễn Thị Huyền T5**, sinh năm 2009.

3.16 Chị **Nguyễn Thị Cẩm L3**, sinh năm 2011.

3.17 Anh **Nguyễn Trường G2**, sinh năm 2016.

Cùng địa chỉ: **Áp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

(chị **T5**, chị **L3** và anh **G2** là con anh **D**)

3.18 Chị **Đặng Ngọc H1** (vợ anh **G3**).

3.19 Anh **Nguyễn Thành Đ**.

3.20 Anh **Nguyễn Trung T6**.

(chị **H1** và anh **Đ** là con anh **G3**)

Cùng địa chỉ: **Áp B, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**

3.21 Bà **Trương Thị T7** (vợ lớn ông **G4** đã chết).

3.22 Chị **Nguyễn Thị C2**.

3.23 Chị **Nguyễn Thị T8**.

Cùng địa chỉ: **Áp B, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

(chị **C2** và chị **T8** là con bà **T9**).

(Chị **C1**, chị **T5**, chị **L3**, anh **G2**, chị **H1**, anh **Đ**, anh **T6**, chị **T8**, toà án đã triệu tập họp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, chị **C2** có đơn đề nghị vắng mặt).

3.24 Ông **Trần Quang L4**, sinh năm 1992. (vắng mặt)

Địa chỉ: **Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông **L4**: Ông **Nguyễn Văn H2**, sinh năm 1985. Địa chỉ: **Số A, đường L, thành phố R, tỉnh Kiên Giang** (Theo văn bản uỷ quyền ngày 23/11/2022). (vắng mặt)*

3.25 Ủy Ban nhân dân xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; trụ sở: Ấp B, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (vắng mặt, có đơn xin vắng).

3.26 Ủy Ban nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Trụ sở: Khu phố B, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (vắng mặt, có đơn xin vắng).

3.27 Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K; trụ sở: Số B, đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Bùi Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang L5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 05/7/2019 đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 10/01/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Diệu Thùy L trình bày:

Ngày 04/9/2007, vợ chồng ông Trần Văn T2, bà Nguyễn Thị R có chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 29.672,6m² (chiều ngang giáp mặt đường liên xã 161,67m²; chiều dài giáp biển 108,48m²; chiều rộng giáp lô đất của ông Nguyễn Văn G5; chiều rộng giáp suối) trên đất có dừa, xoài. Trong diện tích đất trên, phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất) là 4.208,6m², phần đất chưa được cấp giấy diện tích 25.464m², loại đất cây công nghiệp. Giá chuyển nhượng phần đất có GCNQSD đất là 180.000.000 đồng/1.000m², phần đất chưa được cấp GCNQSD đất là 130.000.000 đồng/1.000m². Việc chuyển nhượng hai bên lập hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã B (viết tắt là UBND) xác nhận. Sau khi đo đạc xong bà L giao đủ tiền, ông T2, bà R giao đất cho bà L rào lại sử dụng sử dụng ổn định. Bà L làm thủ tục chuyển nhượng được UBND xã B xác nhận. Sau đó, được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K cấp GCNQSD đất số CY 673914, ngày 18/12/2020, diện tích 4.208,6m², thửa số 3, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Ngày 31/3/2017, gia đình bà N ngang nhiên vào bao chiếm toàn bộ diện tích đất trên và xây dựng nhà kiên cố. Bà L đã có đơn ngăn chặn, được UBND xã ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây dựng trái

phép và thông báo cưỡng chế, nhưng gia đình bà N vẫn không chấp hành. Bà L có đơn yêu cầu UBND xã B giải quyết, nhưng không thành.

Bà L yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc bà Bùi Thị N cùng các con là Nguyễn Chí D và Nguyễn Quốc S phải tháo dỡ nhà giao trả tổng diện tích đất là 25.533,4m², trong đó, có diện tích đất 4.208,6m², thửa số 3, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K cấp GCNQSD đất số CY 673914, ngày 18/12/2020 và diện tích 21.324,8m² chưa được cấp giấy tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho bà.

- Bị đơn bà Bùi Thị N và anh Nguyễn Quốc S trình bày:

Bà và ông Nguyễn Văn G5 kết hôn vào năm 1980, có 4 người con chung là Nguyễn Chí D (chết năm 2020), Nguyễn Quốc S, Nguyễn Kim C và Nguyễn Thanh T3. Trước đây ông G5 có vợ trước tên là Trương Thị Ngọc T10 (chết năm 1978), có 03 người con chung là Nguyễn Văn G6 (đã chết), Nguyễn Thị C2 và Nguyễn Thị T8. Ông G5 (chết năm 2002). Nguồn gốc đất hiện đang tranh chấp là do bà mua của bà Trần Thị B vào khoảng năm 1983-1984. Với giá là 3.800.000 đồng diện tích bao nhiêu thì bà không biết, trên đất có trồng dừa. Việc mua bán hai bên có làm giấy viết tay, đất không có giấy tờ. Sau khi mua vợ chồng bà tự khai phá thêm tổng cộng khoảng 100 công, đất một bên giáp bà Lê Thị T11 (đã chết), một bên giáp bà Huỳnh Thị T12 (đã chết), một bên giáp biển và giáp núi. Trên đất có trồng dừa, đào, tràm bông vàng và xà cừ. Năm 1993, chồng bà đăng ký kê khai được Nhà nước cấp GCNQSD đất bìa xanh diện tích 13.708m². Ông G5 đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn T2 diện tích 4.122m² trong diện tích 13.708m² đã được cấp giấy và 21.342m² chưa được cấp giấy không được sự đồng ý của bà. Năm 2000, bà làm đơn xin cấp giấy diện tích 21.342m², thì Phòng T17 không cấp giấy cho bà, khi bà L khởi kiện bà mới biết ông G5 (chồng bà) bán cho ông T2 và ông T2 bán cho bà L. Năm 2017, bà ký hợp đồng CNQSD đất cho ông Trần Văn L6 diện tích 21.342m² đất chưa được cấp giấy với giá 400.000.000 đồng/1.000m². Tổng cộng là 8.536.800.000 đồng, ông L6 đã giao cho bà 7.736.000.000 đồng, số tiền còn lại 800.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền bà giao đất cho ông L6, ông L6 cho bà ở lại trên đất để giữ đất. Khi ký hợp đồng với ông L6,

ông L6 có cam kết vài tháng sau sẽ trả số tiền còn lại là 800.000.000 đồng cho bà, nhưng đến nay ông L6 chưa trả. Sau này ông L6 không trả số tiền còn lại cho bà, thì bà cắt 02 công đất để trừ. Việc mua bán gia đình bà với ông L6 có lập hợp đồng viết tay hai bên cùng ký tên. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L vì đất này là của vợ chồng bà.

Bà N yêu cầu cầu phản tố, yêu cầu Toà án giải quyết: Huỷ hợp đồng CNQSD đất giữa ông G5 với ông T2 giao kết năm 2000 đối với diện tích đất 4.122m² tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; huỷ hợp đồng CNQSD đất giữa ông T2, bà R với bà L ký ngày 04/9/2007 đối với diện tích đất 4.208,6m² tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; tuyên bố hợp đồng CNQSD đất diện tích 21.324,8m² giữa ông T2, bà R với bà L ngày 04/9/2007 vô hiệu; huỷ giấy CNQSD đất số M 980821 do UBND huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang, cấp cho ông T2 ngày 05/9/2003; huỷ GCNQSD đất số CY 673914 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K, cấp cho bà L ngày 18/12/2020; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L; công nhận cho bà và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông G5 là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 22.919m² tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; tuyên bố cho bà và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông G5 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất và buộc bà L phải di dời tất cả tài sản ra khỏi diện tích đất đang tranh chấp, giao đất lại cho bà và các thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông G5 được tiếp tục sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị R trình bày:

Bà và ông Trần Văn T2 kết hôn vào năm 2007, có 09 người con chung tên là Trần Quang D1, Trần Pho L1, Trần Pho L2, Trần Văn T1, Trần Thị H, Trần Thị M, Trần Văn M1, Trần Văn P và Trần Văn T4. Năm 1998, bà N đã bỏ địa phương đi nơi khác sinh sống. Năm 2000, ông G5 chuyển nhượng cho ông T2 diện tích đất 4.208m² đất giáp biên, thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 4 tại ấp Đ, xã B, huyện P, tỉnh Kiên Giang, với giá 4.500.000 đồng. Việc chuyển nhượng được UBND huyện P cấp GCNQSD đất số: M 98082, ngày 05/9/2003 cho ông T2 đứng tên. Sau khi ông G5 giao đất, vợ chồng bà tự khai phá thêm diện tích 21.324,8m² giáp với phần đất phía

sau hậu của diện tích đất mà chồng bà đã nhận chuyển nhượng của ông G5. Vợ chồng bà trồng Dừa, Xoài trên đất. Năm 2007, vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Diệu Thùy L toàn bộ diện tích đất 25.553,4m² (trong đó, diện tích 4.208m² đã được cấp giấy và diện tích 21.324,8m² chưa được cấp giấy). Với giá 4.067.760.000 đồng. Bà L giao đủ tiền, vợ chồng bà giao đất cho bà L sử dụng. Bà L làm thủ tục được cấp giấy diện tích 4.208m². Năm 2002, ông G5 chết, năm 2007 bà N trở về tranh chấp với vợ chồng bà. Năm 2012, gia đình bà N vào bao chiếm toàn bộ diện tích đất nêu trên.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc gia đình bà N phải giao trả đất cho bà L, bà không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang L4 trình bày: Năm 2017, ông có nhận CNQSD đất của bà Bùi Thị N diện tích 21.432m² tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, đất chưa được cấp giấy. Với giá 400.000.000 đồng/1.000m² x 21.432m² = 8.572.800.000 đồng, ông giao trước cho bà N 7.572.800.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng khi nào bà N làm giấy tờ cho ông, thì ông trả đủ tiền cho bà N. Hai bên có làm hợp đồng tay gia đình bà N ký tên. Khi giao đất trên đất có trồng tràm bông vàng, dừa, xà cừ và điều, ông đồng ý cho gia đình bà N ở lại giữ đất, khi nào làm xong giấy tờ ông giao số tiền còn lại, thì gia đình bà N giao đất cho ông. Vợ ông tên là Nguyễn Thị T13, sinh năm 1982, hiện ở C, P, Bình Định. Vợ chồng ông đã ly thân từ năm 2013 đến nay, tiền mua đất là của cá nhân ông, không có liên quan gì đến bà T13. Việc bà L với bà N tranh chấp ông không biết, gia đình bà N phải có nghĩa vụ giao đất cho ông. Trường hợp Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N phải hoàn trả số tiền đã nhận 7.572.800.000 đồng, bà N phải bồi thường thiệt hại cho ông theo thẩm định giá., ông không có yêu cầu phản tố.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Quang D1, Trần Pho L1, Trần Pho L2, Trần Văn T1, Trần Thị H, Trần Thị M, Trần Văn M1, Trần Văn P, Trần Văn T4 trình bày: Thống nhất với yêu cầu của bà R.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Kim C, Nguyễn Thị T8 và Nguyễn Thị C2 trình bày: Thống nhất với yêu cầu của bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hồng C1, Nguyễn Thị Huyền T5, Nguyễn Thị Cẩm L3, Nguyễn Trường G2, Đặng Ngọc H1, Nguyễn Thành Đ, Nguyễn Trung T6 và Nguyễn Thị T8 trình bày: Toà án đã triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do nên không có lời khai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B trình bày: Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày: Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K trình bày: Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Nguyễn Diệu Thùy L về tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Bùi Thị N.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Diệu T14 Liên xin rút yêu cầu diện tích đất 2.283,7m² tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Buộc bà Bùi Thị N, Nguyễn Quốc S, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Kim C và các con của anh Nguyễn Chí D là Nguyễn Thị Huyền T5, Nguyễn Thị Cẩm L3 và Nguyễn Trường G2 hiện đang ở trên đất phải di dời và tháo dỡ 04 căn nhà gồm: Nhà số 1 có diện tích 64,64m²; Nhà tạm số 3 có diện tích 70,81m², gỗ mục, tol rỉ sét; Nhà tạm số 4 có diện tích 75,48m², gỗ mục, tol rỉ sét; Nhà tạm số 5 có diện tích 59,13 m², gỗ mục, tol rỉ sét; 04 cái chuồng gà; 01 sân bị lún, thấm nước không sử dụng được và 02 mái che, bị rỉ sét không sử dụng được ra khỏi phần đất tranh chấp.

Buộc bà Bùi Thị N, Nguyễn Quốc S, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Kim C và các con của anh Nguyễn Chí D là Nguyễn Thị Huyền T5, Nguyễn Thị Cẩm L3 và Nguyễn Trường G2 phải di dời toàn bộ tài sản trong căn nhà số B, diện tích 67,2m² trên phần

đất tranh chấp và giao trả căn nhà số B, diện tích 67,2m² trên phần đất tranh chấp và giao trả cho bà Nguyễn Diệu T14 Liên tổng diện tích đất là 23.249,7m² (trong đó, diện tích đất 19.041,1m² chưa được cấp giấy và diện tích đất 4.208,6m² thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 19 đã được cấp GCNQSD đất số CY 673914 ngày 18/12/2020) tọa lạc tại ấp Đ, xã B, P, Kiên Giang. Theo sơ đồ trích đo địa chính số TĐ – 70/2022 ngày 14/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang (kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Diệu T15 Liên trả giá trị của căn nhà số B, diện tích 67,2m² theo định giá 152.818.324 đồng và hỗ trợ tiền cây trồng trên đất là 77.515.000 đồng cho bà Bùi Thị N, Nguyễn Quốc S, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Kim C cùng các con của anh Nguyễn Chí D là Nguyễn Thị Huyền T5, Nguyễn Thị Cẩm L3 và Nguyễn Trường G2.

Bà Bùi Thị N, Nguyễn Quốc S, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Kim C cùng các con của anh Nguyễn Chí D là Nguyễn Thị Huyền T5, Nguyễn Thị Cẩm L3 và Nguyễn Trường G2 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực, pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng và bảo quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 12/7/2023, bị đơn bà Bùi Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị tòa phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm xét xử ngày 05/7/2023 của Tòa án thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Ngày 12/7/2023 ông Trần Quang L4 có đơn kháng cáo: Yêu cầu hủy bản án số 38/2023/DS-ST, ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

- Người đại diện cho bị đơn ông Phạm Hữu G có ý kiến cho rằng đơn kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, bởi các lý do.

Về thủ tục tố tụng: Toà sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp đối với diện tích 4.208,6m² khi chưa tiến hành hoà giải tại cơ sở là chưa đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại điểm b, khoản 01 Điều 192 BLTTDS năm 2015. Thành phần hội đồng hoà giải vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 202 luật đất đai 2013. Biên bản xem xét tại chỗ ngày 8/10/2020 (BL125) không ghi đủ thành phần nhưng lại có chữ ký của UBND xã vi phạm Điều 101 BLTTDS 2015. Toà sơ thẩm xác định tư cách của người đại diện uỷ quyền như bà L3, ông T6, ông T1, bà T12 không đúng theo quy định. Thủ tục hoãn phiên toà không đúng, vi phạm Điều 222 BLTTDS.

Về nội dung: Toà sơ thẩm nhận định ông G5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T2, bà R, diện tích 4.208,6m² được UBND xã chứng thực là hoàn toàn vô căn cứ vì ông G5 chỉ được cấp giấy 4.122m² không có hợp đồng 4.208m², phần đất chuyển nhượng thuộc tài sản chung vợ chồng nhưng chỉ một mình ông G5 định đoạt vi phạm. Bà L không yêu cầu công nhận hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất nhưng Toà sơ buộc bà N trả đất cho bà L là không đúng quy định. Toà sơ thẩm áp dụng án lệ công nhận hợp đồng nhưng không biết công nhận hợp đồng nào? Tại thời điểm bà L chuyển nhượng đất với bà R, ông T2 ngày 4/9/2007 thì bà N và các con bà N đang quản lý sử dụng vậy cơ sở nào Toà sơ thẩm xác định ông T2, bà R bàn giao đất cho bà L sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng đất. Toà sơ thẩm nhận định từ năm 2000 đến năm 2012 gia đình bà N không tranh chấp diện tích đất 4.122m² là không đúng bởi lẽ theo biên bản hoà giải tại ấp Đ, xã B này 30/8/2007, biên bản hoà giải ngày 27/9/2007 tại UBND xã B gia đình bà N tranh chấp ông T2, bà R diện tích trong giấy và ngoài giấy.

Từ những vi phạm của Toà sơ thẩm, bà N đề nghị Toà Phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Diệu Thùy L, ông Hoàng Danh T16 có ý kiến tranh luận:

Bà N không chứng minh được quyền sở hữu và quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp. Nên bà N không có quyền phản tố yêu cầu công nhận phần đất này cho bà N.

Bà N không có chứng cứ chứng minh bà N mua đất của bà B và sử dụng đất liên tục từ năm 1983- 1984 đến nay. Việc bà N vào chiếm hữu sử dụng phần đất này từ năm 2012 đến nay là chiếm hữu không ngay tình, bất hợp pháp.

Nguyên đơn có căn cứ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp của mình đối với phần đất tranh chấp được chính quyền địa phương thừa nhận. Nên nguyên đơn có quyền yêu cầu gia đình bà N trả lại quyền sở hữu hợp pháp của mình. Đơn khởi kiện nguyên đơn tranh chấp bị đơn về hành vi bao chiếm đất. Do vậy bị đơn phản tố vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

Về yêu cầu hủy giấy của bị đơn là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi liên quan ông Trần Quang L4 vắng mặt tại phiên Tòa nên không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Tại phiên Tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang L4 kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không lý do. Đây xem như ông L4 từ bỏ quyền kháng cáo. Đề nghị HĐXX đình chỉ kháng cáo của ông L4.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định như sau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; lời trình bày của người đại diện cho bà N, ông L4, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm. Xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn bà L và bị đơn bà N có đơn phản tố: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là phù hợp quy định của pháp luật.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Quang L4 có đơn kháng cáo vắng mặt không lý do.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm các ông bà: Trần Quang D1, Trần Pho L1, Trần Pho L2, Trần Văn T1, Trần Thị H, Trần Thị M, Trần Văn M1, Trần Văn P, Trần Văn T4 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hồng C1, Nguyễn Thị Huyền T5, Nguyễn Thị Cẩm L3, Nguyễn Trường G2, Đặng Ngọc H1, Nguyễn Thành Đ, Nguyễn Trung T6 và Nguyễn Thị T8, đã được Tòa án triệu tập lệ nhưng vắng mặt.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Diệu Thùy L yêu cầu: Buộc bà Bùi Thị N cùng các con là Nguyễn Chí D và Nguyễn Quốc S phải tháo dỡ nhà giao trả tổng diện tích đất là 25.533,4m², trong đó, có diện tích đất 4.208,6m², thửa số 3, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K cấp GCNQSD đất số CY 673914, ngày 18/12/2020 và diện tích 21.324,8m² chưa được cấp giấy tọa lạc tại ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang cho bà.

[2.2] Bị đơn bà **Bùi Thị N** có yêu cầu: Huỷ hợp đồng CNQSD đất giữa ông **G5** với ông **T2** giao kết năm 2000 đối với diện tích đất 4.122m² tại **ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**; huỷ hợp đồng CNQSD đất giữa ông **T2**, bà **R** với bà **L** ký ngày 04/9/2007 đối với diện tích đất 4.208,6m² tại **ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**; tuyên bố hợp đồng CNQSD đất diện tích 21.324,8m² giữa ông **T2**, bà **R** với bà **L** ngày 04/9/2007 vô hiệu; huỷ giấy CNQSD đất số M 980821 do **UBND huyện P** (nay là **thành phố P**), **tỉnh Kiên Giang**, cấp cho ông **T2** ngày 05/9/2003; huỷ GCNQSD đất số CY 673914 do **Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K**, cấp cho bà **L** ngày 18/12/2020; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **L**; công nhận cho bà và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **G5** là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 22.919m² tại **ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**; tuyên bố cho bà và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **G5** được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất và buộc bà **L** phải di dời tất cả tài sản ra khỏi diện tích đất đang tranh chấp, giao đất lại cho bà và các thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông **G5** được tiếp tục sử dụng.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà **Nguyễn Diệu Thùy L**:

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 04/9/2007, ông **T2**, bà **R** lập hợp đồng CNQSD đất cho bà **L** diện tích 29.672,6m² (trong đó, diện tích đất 4.208,6m² được cấp giấy và diện tích đất 25.464m² chưa được cấp giấy) (BL 472).

Năm 2020, bà **L** được **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp GCNQSD đất diện tích 4.208,6m², thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại **ấp Đ xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**, theo giấy CNQSD đất số CY 673914 ngày 18/12/2020 (BL 183).

Tại công văn số: 03/UBND-NCKT, ngày 25/01/2022 của **UBND xã B** khẳng định: *Diện tích đất 4.208,6m² khi đo đạc theo chỉ thị 14 của **UBND tỉnh K** không có tên ai trong sơ đồ, thuộc đất hoang do Nhà nước quản lý. Khi đo đạc cấp GCNQSD đất ông **G5** được cấp GCNQSD đất diện tích 4.208,6m², vị trí đất giáp biển. Năm 2000, ông **G5** chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông **T2**, ông **T2** được **UBND huyện P** cấp GCNQSD đất số M 980821 ngày 05/9/2023, diện tích 4.208,6m². Năm*

2007, ông T2 chuyển nhượng cho bà L. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã B chứng thực số 106, quyền số 10/2007 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/9/2007. Đối với phần diện tích đất 18.638,4m² chưa được cấp giấy có nguồn gốc trước năm 2000 do Nhà nước quản lý. Năm 2000, ông G5 chuyển nhượng phần đất được cấp giấy vị trí giáp biển cho ông T2, thì ông T2 có khai phá phần đất 18.638,4m² và san lấp mặt bằng dự định trồng tiêu, nhưng ông T2 không trồng tiêu mà trồng dứa, xoài và quản lý sử dụng. Ngày 04/9/2007, ông T2 tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 18.638,4m² cho bà L. Năm 1998, bà N bỏ địa phương đi. Năm 2004, bà N quay về tranh chấp phần đất ngoài giấy với ông T2. Bà N không có ý kiến hay ngăn cản việc sử dụng đất có giấy của ông T2. Năm 2007, bà N và ông T2 phát sinh tranh chấp, vụ việc được U ngày 27/9/2007 nhưng không thành. Năm 2009, bà N tiếp tục gửi đơn yêu cầu Phòng T17 giải quyết. Ngày 25/9/2009, Phòng T17 ban hành công văn số 55/CV-TNMT trả lời cho bà N với nội dung: Việc bà N tranh chấp QSD đất diện tích 25.464m² (theo đo đạc thực tế 18.749,8m²) với ông T2 là không có cơ sở xem xét. Vì thực tế diện tích này gia đình bà N không sử dụng mà ông T2 sử dụng ổn định từ năm 2000 (BL 152, 153).

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì sau khi ông T2 chết, bà R (vợ ông T2), và các con có họp mặt gia đình ngày 17/3/2009 xác định tổng diện tích 29.672,60m² chuyển nhượng cho bà Nguyễn Diệu Thùy L có xác nhận của UBND xã B (BL 180, 181, 182), ngày 20/11/2009 bà Nguyễn Thị R có làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 21.324,8m² được UBND xã xác nhận đạt đủ điều kiện cấp giấy (BL 20).

Ngày 15/4/2017, bà L có đơn yêu cầu UBND xã ngăn chặn việc gia đình bà N vào bao chiếm đất, chặt phá cây trồng lâu năm, xây dựng nhà trái phép và treo bản bán đất của bà L (BL51,52). Ngày 26/12/2007, UBND xã Q xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây dựng nhà trái phép. Ngày 02/01/2008, UBND xã thông báo cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với bà N (BL 58,59).

Ngày 16/4/2017, bà L có đơn yêu cầu UBND xã B giải quyết về việc ngăn chặn việc gia đình bà N treo bản bán đất của bà L. Ngày 04/7/2019, U kết luận: Việc

bà **L** tranh chấp QSD đất diện tích 21.324m² (theo đo đạc thực tế 18.638,4m²) tại **ấp Đ xã B** với bà **N** là có cơ sở. Khu đất này là do ông **T2** tự khai phá sử dụng trước năm 2000. Ngày 04/9/2007, ông **T2** chuyển nhượng cho bà **L** là phù hợp quy định, phù hợp khoản 2 Điều 101 của Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/NĐ/CP của Chính phủ. Năm 2009, bà **N** vào cất nhà, là không đúng quy định do lúc này khu đất đã có tranh chấp. Năm 2009, bà **N** trồng cây trên đất của ông **T2** là sai quy định, yêu cầu bà **N** giữ nguyên hiện trạng khu đất, chờ cấp có thẩm quyền giải quyết (BL 07, 08, 09).

Tại công văn số 626/VQG-PQLBV&PTR ngày 27/12/2021 của **Vườn Quốc gia P**, xác định phần đất tranh chấp theo trích đo địa chính số 23-2021 có tổng diện tích 22.919m² (theo đo đạc thực tế 18.749,4m²) tọa lạc tại **ấp Đ, xã B, thành phố P** nằm ngoài ranh giới của **Vườn Quốc gia P**, thuộc đất Nhà nước quản lý (BL 149).

Như vậy, diện tích đất 21,255,4m² (theo đo đạc thực tế là 18.749,4m²) chưa được cấp GCNQSD đất là do vợ chồng ông **T2**, bà **R** khai khẩn quản lý sử dụng và trồng cây có thành quả lao động trên đất. Năm 2006, ông **T2** lập thủ tục đăng ký QSD đất đứng tên trên sơ đồ và bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất diện tích 29.572,6m² (trong đó, diện tích đất 4.208,6m² đã có giấy và diện tích đất 25.364m² chưa được cấp giấy), (BL 13,14,15). Tại thời điểm ông **G5** CNQSD đất diện tích 4.122m² (theo đo đạc thực tế là 4.208,6m²) cho vợ chồng ông **T2** bà **R**, thì bà **N** biết và anh **Nguyễn Chí D** con trai bà **N** ký tên vào bản mô tả của các chủ sử dụng đất liền kề (BL 14), bà **N** và anh **D** không tranh chấp diện tích đất này mà chỉ tranh chấp diện tích đất 21.255,4m² (theo đo đạc thực tế 18.749,8m²) đất chưa được cấp giấy (BL 14, 87).

Từ những chứng cứ Toà sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ đủ căn cứ pháp lý xác định diện tích đất tranh chấp trong giấy 4.208,6m² hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **L** là hợp pháp, đối với diện tích đất tranh chấp 25.364m² (theo đo đạc thực tế 18.749,8m²) chưa được cấp giấy là của bà **R** chuyển nhượng cho bà **L** không tranh chấp. Do đó Toà sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nguyên **Diệu Thùy L** là có căn cứ.

[4] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn bà **Bùi Thị N**:

- Về phần tố tụng:

Thứ nhất: bà **N** cho rằng chưa hoà giải diện tích đất 4.208,6m², biên bản hoà giải không đúng thành phần, các đương sự không ký biên bản. Qua kiểm tra biên bản hội đồng xét xử nhận thấy: Tại trang 2, Nội dung phần số 01, tại Mục 2 xác định khu đất có giấy 4.208,6m², tại Mục 3 xác định diện tích chưa cấp giấy là 21.324,8m². Tại trang 5 biên bản hoà giải mặt trước và mặt sau thể hiện chữ ký đầy đủ thành phần tham gia hoà giải, nên việc khai nại này của bà **N** không có căn cứ.

Thứ hai: Bà **N** cho rằng Toà sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của người đại diện uỷ quyền của bà **L**, bà **R** không đúng. Qua kiểm tra các văn bản uỷ quyền hội đồng xét xử nhận thấy tại thông báo thụ lý vụ án toà sơ thẩm có nêu bà **L3** đại diện cho bà **L**. Nhưng tại các văn bản làm việc toà sơ thẩm không đưa bà **L3** tham gia tố tụng. Đối với phần tham gia tố tụng của bà **T12** đại diện cho bà **L** theo văn bản uỷ quyền ngày 21/11/2022 bà **L** uỷ quyền 4 tháng tới ngày 21/3/2023 hết thời gian uỷ quyền. Đến ngày 24/5/2023 bà **Liên tiếp t** làm văn bản uỷ quyền cho bà **T12** tham gia tố tụng nên quyết định để tên bà **T12** không vi phạm tố tụng. Phần xác định ông **T1** đại diện cho bà **R** theo văn bản uỷ quyền năm 2015 trước thời điểm bà **L** khởi kiện là thiếu sót của Toà sơ thẩm. Tuy nhiên xuyên suốt trong quá trình giải quyết vụ án bà **R** có tham gia tố tụng đồng ý cho ông **T1** đại diện không khiếu nại và sự thiếu sót này cũng không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án và quyền lợi của bà **N**, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với sai sót này.

Thứ ba: Đối với các thiếu sót bà **N** nêu về tố tụng như biên bản thẩm định, biên bản tổng đạt, biên bản lấy lời khai, thủ tục hoãn phiên Toà. Theo chứng cứ có trong hồ sơ cấp sơ thẩm không vi phạm.

- Về nội dung: Bà **N** kháng cáo không có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 4.208,6m² cho ông **T2**, bà **R**. Toà sơ thẩm không thu thập hồ sơ chuyển nhượng từ ông **G5** cho ông **T2**, bà **L** không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho bà **L**, vậy cơ sở nào tuyên buộc gia đình bà trả đất cho bà **L**. Toà sơ thẩm xác định án lệ nhưng không xác định

hợp đồng nào. Bà **L** không có quá trình sử dụng đất gia đình bà sử dụng đất từ năm 2007 đến nay. Thực chất gia đình bà tranh chấp liên tục từ năm 2007 đến nay.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Việc CNQSD đất giữa ông **G5** với ông **T2** đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực và được cấp GCNQSD đất. Tại thời điểm ông **T2**, bà **R** và bà **L** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 4/9/2007 thì ông **T2** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên có xác lập hợp đồng được UBND xã **B** chứng thực, Tòa sơ thẩm đã thu thập đầy đủ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **G5** và vợ chồng ông **T2**, bà **R**, nên việc khai nại của bà **N** về hợp đồng và thu thập hồ sơ là không có căn cứ

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **L** và gia đình bà **R** được các bên thừa nhận, không tranh chấp. Việc tranh chấp giữa bà **L** và gia đình bà **N** đã được UBND xã giải quyết, công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà **L**. Do vậy Tòa sơ thẩm buộc bà **N** và những người có liên quan giao trả đất cho bà **L** là có căn cứ.

Về thời gian tranh chấp gia đình bà **N** và ông **T2**, bà **R** tranh chấp từ năm 2007 là có căn cứ. Tuy nhiên tại (BL 198) bà **R** có làm đơn ngăn chặn bà **N** và các con cất nhà kiên cố trên phần đất tranh chấp là năm 2016 nên có căn cứ xác định bà **N** sử dụng đất tranh chấp này vào năm 2016. Mặc khác tại đơn phản tố của bà **N** có yêu cầu bà **L** di dời tài sản ra khỏi đất tranh chấp, bàn giao đất cho bà tiếp tục sử dụng điều này chứng tỏ trước khi bà **N** vào tranh chấp phần đất này bà **L** đã có quá trình sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án bà **N** có giao nộp một số tài liệu bổ sung cho ý kiến trình bày của bà về phần đất tranh chấp là của vợ chồng bà tuy nhiên những chứng cứ này không có giá trị chứng minh đối phần đất đang tranh chấp. Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 93, 94 và 95 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về chứng cứ thì các tài liệu của bà **N** cung cấp không phải là chứng cứ trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm bà **N** không cung cấp được chứng cứ gì thêm. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét nội dung kháng cáo của bà **N**.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông **Trần Quang L4**:

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa sơ thẩm đã giải thích và thông báo cho ông **L4** làm đơn yêu cầu độc lập để giải quyết về hậu quả pháp lý khi vi phạm hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, nhưng ông **L4** có ý kiến không yêu cầu độc lập và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu (BL 519) nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét, và giải thích cho ông **L4** có yêu cầu thì khởi kiện bà **N** thành vụ kiện khác.

Ông **L4** kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy án sơ thẩm, nhưng ông **L4** không cung cấp được chứng cứ nào khác, tại phiên Tòa hôm nay ông **L4** và người đại diện đã được Tòa triệu tập hợp lệ hai lần nhưng ông **L4**, người đại diện vắng mặt không lý do, được xem như từ bỏ quyền kháng cáo. Nên HĐXX đình chỉ yêu cầu kháng cáo, không xem xét nội dung kháng cáo của ông **L4**.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn và lời trình bày của người đại diện. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 170, 259 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2005 và các Điều 158, 166 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Điều 101 và Điều 166 Luật đất đai 2013.

Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị Quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Áp dụng 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.

- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà **Bùi Thị N.**
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Quang L4.**

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Diệu T14** Liên xin rút yêu cầu diện tích đất 2.283,7m² tại **ấp Đ, xã B, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Diệu Thùy L** về tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà **Bùi Thị N.**

Buộc bà **Bùi Thị N, Nguyễn Quốc S, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Kim C** và các con của anh **Nguyễn Chí D** là **Nguyễn Thị Huyền T5, Nguyễn Thị Cẩm L3** và **Nguyễn Trường G2** hiện đang ở trên đất phải di dời và tháo dỡ 04 căn nhà gồm: Nhà số 1 có diện tích 64,64m²; Nhà tạm số 3 có diện tích 70,81m², gỗ mục, tol rỉ sét; Nhà tạm số 4 có diện tích 75,48m², gỗ mục, tol rỉ sét; Nhà tạm số 5 có diện tích 59,13 m², gỗ mục, tol rỉ sét; 04 cái chuồng gà và 02 mái che, bị rỉ sét không sử dụng được ra khỏi phần đất tranh chấp.

Buộc bà **Bùi Thị N, Nguyễn Quốc S, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Kim C** và các con của anh **Nguyễn Chí D** là **Nguyễn Thị Huyền T5, Nguyễn Thị Cẩm L3** và **Nguyễn Trường G2** phải di dời toàn bộ tài sản trong căn nhà **số B**, diện tích 67,2m² trên phần đất tranh chấp và giao trả căn nhà **số B**, diện tích 67,2m² trên phần đất tranh chấp và giao trả cho bà **Nguyễn Diệu T14** Liên tổng diện tích đất là **23.249,7m²**, trong đó: Diện tích đất đo đạc thực tế là **18.749,4m² chưa được cấp giấy và diện tích đất 4.208,6m² (Theo đo đạc thực tế là 4.500,3m²)** thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 19 đã được cấp GCNQSD đất số CY 673914 ngày 18/12/2020) tọa lạc tại **ấp Đ, xã B, P,**

Kiên Giang. Theo sơ đồ trích đo địa chính số TĐ – 70/2022 ngày 14/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Kiên Giang (kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Diệu T15 Liên trả giá trị của căn nhà số B, diện tích 67,2m² theo định giá 152.818.324 đồng và hỗ trợ tiền cây trồng trên đất là 77.515.000 đồng cho bà Bùi Thị N, Nguyễn Quốc S, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Kim C cùng các con của anh Nguyễn Chí D là Nguyễn Thị Huyền T5, Nguyễn Thị Cẩm L3 và Nguyễn Trường G2.

Bà Bùi Thị N, Nguyễn Quốc S, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Kim C cùng các con của anh Nguyễn Chí D là Nguyễn Thị Huyền T5, Nguyễn Thị Cẩm L3 và Nguyễn Trường G2 được quyền lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực, pháp luật.

4. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị N.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Bùi Thị N phải hoàn trả tiền chi phí đo vẽ và chi phí định giá tổng cộng là 67.108.200 đồng cho bà Nguyễn Diệu Thùy L (do bà L ứng chi).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Bùi Thị N chậm trả số tiền trên thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

6. Về án phí:

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho bà L số tiền là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002866 ngày 07/8/2019 của Chi cục Thi hành án thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho bà N số tiền là 2.400.000 đồng (trong đó, bà N đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000783 ngày 06/12/2022 và 2.100.000 đồng theo biên lai

thu số 0006532 ngày 24/5/2023) của Cơ quan Chi cục Thi hành án thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang).

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Sung vào công Quỹ Nhà nước phần án phí phúc thẩm 300.000 đồng do ông **Trần Quang L4** tạm nộp theo lai thu số 0009330 ngày 12/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Bà **Bùi Thị N** được miễn án phí dân sự phúc thẩm do người cao tuổi.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Phú Quốc;
- THA Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Lê Quang Tấn