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

Bản án số: 491/2023/DS-PT
Ngày: 26-12-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất; tuyên bố một phần HĐCN QSDĐ vô hiệu

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Vũ.

Các thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2. Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 12 và ngày 26 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 395/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 462/2023/QĐ-PT, ngày 23 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thái S, sinh năm 1988 và chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1990; cư trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1984; cư trú tại: Tổ C, ấp T, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1977; cư trú tại: Số F L, Phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1960 và ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1954; cư trú tại: Ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp S, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965; cư trú tại: Tổ D, ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1971; cư trú tại: Khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.5. Chị Nguyễn Thụy Thi T1, sinh năm 1980; cư trú tại: 6 L, Phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Cẩm N, là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 5 năm 2022; đơn sửa đổi, bổ sung khởi kiện không ghi ngày, tháng năm của nguyên đơn và lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Cẩm N trình bày: Diện tích đất 517,5 m^2, thửa số 179 do chị vợ chồng chị nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N1 với giá 1.100.000.000 đồng có lập hợp đồng đặt cọc giữa hai bên nhưng hiện nay chị không còn giữ. Sau đó, giữa vợ chồng chị xảy ra tranh chấp, nên chị để cho anh Nguyễn Thái S, chị Nguyễn Thị D là em trai, em dâu của chị đứng tên GCN QSDĐ và đến ngày 07-3-2022 anh S, chị D làm thủ tục ủy quyền thửa đất này lại cho chị. Tháng 4-2021, khi nhận chuyển nhượng đất thì do anh M bạn của chị đứng ra thỏa thuận và theo chị biết khi đó anh B chưa xây hàng rào như hiện nay, phần đất nhận chuyển nhượng có chiều rộng 14,80 m, nhưng sau khi công chứng hợp đồng, chị kiểm tra lại chiều rộng còn hơn 12 m. Chị thắc mắc thì bà N1 trình bày anh B tự xây hàng rào trên đất của bà và anh B có viết tờ cam kết nếu trường hợp thua kiện thì sẽ tự dời hàng rào ra khỏi đất. Sau đó, chị có nộp đơn đến Ủy ban xã H để yêu cầu giải quyết nhưng không thành. Chị đại diện cho anh S, chị D yêu cầu anh B trả lại phần đất chiều rộng 02 m, chiều dài 54,50 m thuộc thửa số 179, tờ bản đồ số 04, nhưng phần đất tranh chấp diện tích thực tế 85,80 m^2 nên anh S, chị D yêu cầu anh B tự tháo dỡ tài sản xây dựng trên đất trả lại diện tích đất trên. Anh S, chị D không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N1.

Bị đơn, anh Nguyễn Văn B trình bày: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ là cụ Nguyễn Văn T2 và cụ Phạm Thị C chết để lại. Do bà N1 sống cùng cha mẹ, nên anh em thống nhất giao lại cho bà N1 đứng tên phần đất này. Khi còn sống, cha mẹ anh thống nhất chia đất con gái mỗi người 06 m ngang; chia cho

ông X 15 m ngang; phần còn lại chia cho anh để làm hương quả. Bà N1 đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho anh diện tích chiều ngang 26 m; ông X 12 m; và phần đất của bà G đã chuyển qua cho anh đứng tên, nhưng không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà P. Bà N1 trình bày khi nào bà P có nhu cầu sử dụng, bà làm thủ tục giao lại. Sau khi cụ C chết, bà P yêu bà N1 trả lại phần đất cha mẹ chia chiều ngang 06 m, bà N1 đồng ý nên giao bản gốc GCN QSDĐ, Giấy chứng minh nhân dân của bà và ông T (chồng bà N1), sổ hộ khẩu cho bà P để làm thủ tục chuyển quyền lại, nhưng do phần đất cấp giấy cho bà N1 nằm trong phần quy hoạch mở ruộng đường, nên không làm thủ tục tách thửa đất được, nên bà P trả lại hồ sơ cho bà N1. Phần diện tích 06 m bà N1 đồng ý trả lại, có 04 m bà đã xây nhà kiên cố, nên bà N1 chỉ đồng ý trả lại cho bà P 02 m chiều ngang và bà N1 tự tháo dỡ, thu dọn mái che, cổng rào, chuồng gà, giếng khoang và chậu kiểng ra khỏi đất. Do diện tích ít và giáp ranh nên bà P đồng ý giao cho anh quản lý, sử dụng. Khoảng tháng 3, tháng 4-2021, anh tiến hành xây hàng rào và có thông báo cho ông Đ - Trưởng ấp B biết, bà N1 không ngăn cản. Sau khi hàng rào xây xong, bà N1 lại không đồng ý trả lại 02 m đất này cho bà P, nên nộp đơn yêu cầu UBND xã H giải quyết. Sau đó, anh biết bà N1 chuyển toàn bộ thửa đất cho anh S, chị D, nên anh có nộp đơn đến UBND xã H yêu cầu giải quyết tranh chấp với anh S, chị D, nhưng hòa giải không thành. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh S, chị D, vì phần đất tranh chấp bà N1 đã trả lại cho bà P trước khi bà N1 chuyển nhượng.

Anh B phản tố yêu cầu Tòa án hủy một phần HĐCN QSDĐ giữa ông T, bà N1 với anh S, chị D đối với diện tích 85,80 m^2, một phần thửa số 179, tờ bản đồ số 04 và công nhận diện tích đất này cho anh (vì các anh em thống nhất giao cho anh gìn giữ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị P trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của anh B về nguồn gốc và diện tích đất được cha mẹ khi còn sống chia cho con. Phần đất tranh chấp 02 m là bà N1 trả cho bà, nhưng bà đồng ý giao cho anh B được quyền quản lý, sử dụng vì anh B có phần đất giáp ranh với phần đất tranh chấp.

Ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị G trình bày: Ông, bà thống nhất với lời trình bày của anh B, bà P về nguồn gốc phần đất tranh chấp và thống nhất với ý kiến anh B về việc quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Bà Nguyễn Thị N1, ông Huỳnh Văn T trình bày: Vợ chồng ông bà có phần đất tại thửa số 179, tờ bản đồ số 04 giáp ranh với đất anh B, có nguồn gốc do cha mẹ bà N1 tặng cho và ông bà đã xây nhà ở trên diện tích đất này. Ông bà đã chuyển nhượng đất cho anh S, chị D trước khi anh B xây hàng rào. Khi anh B xây hàng rào thì bà có gửi đơn đến UBND xã H để giải quyết tranh chấp đất với anh B, nhưng anh B không đồng ý trả lại diện tích đất lấn chiếm cho vợ chồng ông bà. Do bà đã nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất, nên bà N1 đã rút đơn yêu cầu UBND xã H giải quyết với anh B để ký HĐCN QSDĐ thửa số 179 cho anh S, chị D. Ông bà đã

nhận đủ tiền của và thực hiện xong thủ tục sang tên cho anh S, chị D, nên ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Chị Nguyễn Thụy Thi T1 trình bày: Chị là vợ của anh B. Chị và anh B được cha mẹ chồng tặng cho thửa đất số 349 giáp ranh với thửa số 179 của bà N1. Do đất của bên chồng, nên chị không có ý kiến hay yêu cầu gì trong việc tranh chấp này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2023/DS-ST, ngày 18 tháng 9 năm 2023 và Quyết định sửa chửa bổ sung bản án số 45/QĐ-SCBSBA ngày 01 tháng 11 năm 2023, của Toà án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 228; Điều 164, 166, 221, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thái S, chị Nguyễn Thị D về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với anh Nguyễn Văn B, diện tích 85,80 m^2, thửa số 179, tờ bản đô số 4, tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn B đối với anh Nguyễn Thái S, chị Nguyễn Thị D, về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thái S, chị Nguyễn Thị D với bà Nguyễn Thị N1, ông Huỳnh Văn T.

2.1. Công nhận cho anh Nguyễn Văn B được quyền sử dụng phần đất 85,8 m^2 trong thửa số 179, tờ bản đô số 4, tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp thửa số 349, dài 40,77 m; Tây giáp thửa số 179, dài 11,63 m + 26,54 m + 3,04 m; Nam giáp đường nhựa 789, dài 2,26 m; Bắc giáp thửa số 121, dài 1,93 m (có sơ đồ kèm theo).

2.2. Kiến nghị các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH 06212 ngày 31-3-2014, cập nhật biến động ngày 01-7-2021 do anh Nguyễn Thái S, chị Nguyễn Thị D đứng tên cho phù hợp với phần quyết định của bản án.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 25-9-2023, chị Nguyễn Thị Cẩm N là người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Thái S và chị Nguyễn Thị D kháng cáo cho rằng, thửa đất số 179, tờ bản đồ số 04, diện tích 517,50 m^2, tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh chị nhận chuyển nhượng của bà N1, nhưng bị anh B lấn chiếm 2,26 m, nhưng cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện; do đó yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử buộc ông B trả lại diện tích lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Thái S và chị Nguyễn Thị D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu anh B trả lại diện tích lấn chiếm một phần thửa số 179, tờ bản đồ số 04, diện tích 85,80 m^2.

Anh B không đồng ý trả lại diện tích đất 85,80 m^2 theo yêu cầu khởi kiện của anh S, chị D, vì diện tích đất này bà N1 đã đồng ý trả lại va2 anh đã xây hàng rào trước khi bà N1 chuyển nhượng đất cho anh S, chị D.

Ông X, bà P không tham gia trang luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Anh S, chị D khởi kiện ông B yêu cầu trả lại diện tích 85,80 m^2, thửa đất số 179, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Ông B phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà N1, ông T với anh S, chị D và công nhận QSDĐ đối với đối với diện tích 85,8m^2 cho ông B.

Các đương sự thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị C1 là cha mẹ của bà N1, ông B tặng cho và bà N1, ông T được tên giấy. Ông B trình bày trước khi chuyển nhượng đất, bà N1 đồng ý giao lại cho bà Nguyễn Thị P phần đất ngang 02m, dài hết đất nằm trong phần đất mà bà N1 chuyển nhượng cho anh S, chị D và bà P tặng cho ông B do có phần đất liền kề để hợp thửa. Tuy nhiên việc tặng cho đất các bên không lập thành văn bản, không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai và Bộ luật Dân sự. Bà N1 sau đó thay đổi ý kiến, nên ngày 22-6-2021 đã nộp đơn tranh chấp tại UBND xã H, hòa giải không thành. Ngày 28-6-2021, bà N1 rút đơn và đã chuyển nhượng phần đất bao gồm cả diện tích 85,8m^2 cho anh S, chị D.

HĐCN QSDĐ giữa bà N1, anh S, chị D đảm bảo về hình thức theo quy định của pháp luật, anh S chị D đã được cấp giấy CNQSDĐ. Về ranh đất: ông B mới xây dựng trong thời gian bà N1 thỏa thuận chuyển nhượng cho chị D, anh S, hiện bà N1 cũng không đồng ý. Ngược lại HĐCN QSDĐ giữa bà N1 đối với bà P, bà P đối với ông B không đúng quy định pháp luật, ông B chưa được cấp CNQSDĐ. Do đó, có căn cứ sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn. Về án phí: Đây là tranh chấp QSDĐ Tòa án chỉ xem xét QSDĐ tranh chấp của ai mà không xem xét giá trị. Tòa án cấp sơ thẩm buộc đương sự chịu án phí có giá ngạch là không đúng mà án phí đương sự chịu không có giá ngạch.

Từ phân tích trên, đề nghị HĐXX: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; sửa về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Nguyễn Thị Cẩm N là người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Thái S và chị Nguyễn Thị D theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07-3-2022, chi N được lập, ký tên, ký nhận các giấy tờ có liên quan để thực hiện quyền, nghĩa vụ pháp luật quy định liên quan đến các hành vi được ủy quyền, do đó kháng cáo của chị N là hợp pháp, trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp 85,80 m^2 một phần thửa số 179, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh giữa anh Nguyễn Thái S, chị Nguyễn Thị D với anh Nguyễn Văn B có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn T2 và cụ Phạm Thị C là cha mẹ của ông B tặng cho con là bà Nguyễn Thị P, nhưng trước đó các con cụ T2, cụ C gồm: Ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn Văn B đồng ý để cho bà Nguyễn Thị N1 (con cụ T2, cụ C) và ông Huỳnh Văn T (chồng bà N1) đứng tên GCN QSDĐ.

[3] Về chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1] Tại biên bản lấy lời khai bà N1 ngày 23-5-2023 (BL120) thể hiện: Năm 2021, bà N1 có sang nhượng đất cho anh S, chị D thửa số 179, tờ bản đồ số 04, khi bà N1 nhận tiền đặt cọc thì trước đó anh B đã xây hàng rào trên đất; ngày 22-6-2021 bà N1 làm đơn yêu cầu UBND xã H, thị xã T giải quyết. Tại biên bản hòa giải của ấp B, xã H ngày 23-6-2021 thể hiện, trước khi anh B xây hàng rào, bà N1 đã thuê người tháo dỡ, di dời tài sản của mình ra khỏi diện tích tranh chấp 85,80 m^2 để cho ông B xây hàng rào; đến ngày 28-6-2021 thì bà N1 rút đơn yêu cầu giải quyết do bà và anh B thỏa thuận, thương lượng được với nhau và cùng ngày 28-6-2021, bà N1, ông T ký HĐCN QSDĐ cho anh S, chị D thửa đất số 179, tờ bản đồ số 04, diện tích 517,5 m^2 mà không trừ phần diện tích 85,80 m^2 trả lại cho bà P; việc chuyển nhượng và khi giao nhận đất giữa các bên cũng không tiến hành đo đạc thực tế; không có chứng cứ nào thể hiện bà N1, ông T sang nhượng đất cho anh S, chị D trước khi anh B xây hàng rào như đại diện nguyên đơn trình bày.

[3.2] Tại biên bản lấy lời khai chị Nguyễn Thị Cẩm N, người đại diện hợp pháp của anh S, chị D ngày 08-11-2022 (BL104) thể hiện: Chị N là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 179 với bà N1, ông T nhưng để anh S (em ruột) và chị D vợ anh S đứng ra ký hợp đồng. Chị N là người trực tiếp giao dịch, nhưng tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, do dịch bệnh nên chị N không đến xem hiện trạng thửa đất; sau khi được Văn phòng Đ1 chi nhánh T3 chỉnh lý sang nhượng đất cho anh S, chị D đứng tên, chị N đem GCN QSDĐ thế chấp vay tiền, đến khi Ngân hàng đến thẩm định tài sản chị N mới biết chiều rộng thửa đất 13 m (so với 15 m

chiều rộng theo thỏa thuận chuyển nhượng), anh B xây hàng rào lấn qua đất chị nhận chuyển nhượng của bà N1 02, còn anh B xây hàng rào khi nào thì không biết. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị N khai sau khi ký HĐCN QSDĐ và được UBND xã H chứng thực, chị kiểm tra thửa đất thì phát hiện có hàng rào anh B xây lấn sang đất chị nhận chuyển nhượng khoảng 02 m, xây khi nào chị không biết là mâu thuẫn nhau trong lời khai.

[3.3] Tại biên bản xác minh người làm công do bà N1 thuê (BL140) thể hiện: Trước khi anh B xây hàng rào, bà N1 thuê người đến tháo dỡ, thu dọn tài sản gồm mái che, chuồng gà, giếng khoang, trụ bê tông, kẽm lưới B40 ra khỏi phần đất 02 m để anh B xây hàng rào; lời khai của người làm công phù hợp với lời khai của ông X, bà P, bà G, anh B; phù hợp với nội dung biên bản hòa giải ngày 23-6-2021 về việc bà N1 đồng ý trả lại 02 m đất cho bà P trước khi bà N1, ông T ký HĐCN QSDĐ cho anh S, chị D.

[4] Với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Khi anh S, chị D ký HĐCN QSDĐ với ông T, bà N1 không đến xem hiện trạng thửa đất, không đo đạc mà chỉ làm thủ tục chuyển nhượng đất theo GCN QSDĐ ông T, bà N1 được cấp, nên không biết trước đó bà N1 đã trả lại cho bà P diện tích 85,80 m^2 và bà P đồng ý tặng cho và anh B đã xây hàng rào cố định. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Cẩm N. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của chị N là không không có căn cứ nên không được chấp nhận; đối với đề nghị của Kiểm sát viên tính lại án phí sơ thẩm tranh chấp giữa các đương sự không có giá ngạch là có căn cứ, được chấp nhận. Không chấp nhận kháng cáo của chị N; sửa bản án sơ thẩm về án phí.

[5] Xét yêu cầu phản tố của anh B thấy rằng: Diện tích 85,80 m^2 của cụ T2, cụ Cửa tặng cho bà Nguyễn Thị P, nhưng phần diện tích này trước đó bà N1 được cấp chung GCN QSDĐ thửa số 179, tờ bản đồ số 04, bà N1 đồng ý trả lại cho bà P trước khi ký HĐCN QSDĐ cho anh S, chị D. Quá trình giải quyết vụ án, bà P tự nguyện giao lại diện tích đất này cho anh B do anh B có thửa đất liền kề (thửa số 349) quản lý, sử dụng nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của anh B; tuyên một phần HĐCN QSDĐ giữa ông T, bà N1 với anh S, chị D đối với một phần thửa đất số 179, tờ bản đồ số 04, diện tích 85,80 m^2, tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, được UBND xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 28-6-2021 vô hiệu. Đồng thời, công nhận diện tích 85,80 m^2, một phần thửa số 179, tờ bản đồ số 04, cho anh B được quyền quản lý, sử dụng.

[6] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, anh S, chị D không tranh chấp HĐCN QSDĐ, không yêu cầu giải quyết hậu quả một phần HĐCN QSDĐ đối với diện tích 85,80 m^2 với ông T, bà N1 khi bị tuyên vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của anh S, chị D cũng không tranh chấp HĐCN QSDĐ giữa anh S, chị D với ông T, bà N1, nên ghi nhận.

[7] Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của anh B và nhận định hủy một phần HĐCN QSDĐ giữa anh S, chị D với ông T, bà N1, nhưng không tuyên trong phần quyết định là không đầy đủ; cấp phúc thẩm bổ sung sai sót này. Xét việc tranh chấp giữa các đương sự là yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất diện tích 85,80 m^2 thuộc ai được quyền quản lý, sử dụng, nên án phí dân sự sơ thẩm đương sự phải chịu không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326; cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nhưng buộc anh S, chị D phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng; những sai sót đã nêu cần rút kinh nghiệm.

[8] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tổng cộng số tiền 25.000.000.000 đồng, do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên anh S, chị D phải chịu số tiền này. Ghi nhận anh S, chị D đã nộp xong.

[9] Về án phí: Anh S, chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 122, 164, 166, 175, 176, 500 của Bộ luật Dân sự; các Điều 105, 106, 167, 203 của Luật đất đai; Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Cẩm N là người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Thái S và chị Nguyễn Thị D; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2023/DS-ST, ngày 18 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh về án phí.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thái S và chị Nguyễn Thị D về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với anh Nguyễn Văn B yêu cầu trả lại diện tích 85,80 m^2, một phần thửa số 179, tờ bản đô số 4, tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn B về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị N1 đối với anh Nguyễn Thái S và chị Nguyễn Thị D.

Tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị N1 với anh Nguyễn Thái S và chị Nguyễn Thị D đối với một phần thửa đất số 179, tờ bản đồ số 04, diện tích 85,80 m^2, tọa lạc tại ấp

B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh chứng thực ngày 28-6-2021 vô hiệu.

Công nhận cho anh Nguyễn Văn B được quyền quản lý, sử dụng diện tích 85,80 m^2, một phần thửa đất số 179, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp B, xã H, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp thửa số 349, dài 40,77 m; Tây giáp thửa số 179, dài 11,63 m + 26,54 m + 3,04 m; Nam giáp đường nhựa 789, dài 2,26 m; Bắc giáp thửa số 121, dài 1,93 m (có sơ đồ đất kèm theo).

3. Kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 06212 ngày 31-3-2014, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cho ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị N1 đứng tên và cập nhật chuyển nhượng ngày 01-7-2021 cho anh Nguyễn Thái S và chị Nguyễn Thị D đứng tên để cấp lại cho anh Nguyễn Văn B đứng tên diện tích đất được công nhận theo quyết định của bản án này.

4. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Thái S và chị Nguyễn Thị D phải chụi số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng). Ghi nhận anh S, chị D đã nộp xong.

5. Về án phí:

5.1. Anh Nguyễn Thái S và chị Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0026828 ngày 18-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB; anh S, chị D đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Anh Nguyễn Văn B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho anh B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 925.000 đồng (chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0027471 ngày 23-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng.

5.3. Anh Nguyễn Thái S và chị Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh S đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0027554 ngày 03-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB; anh S đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND thị xã TB;
- CCTHADS thị xã TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ