

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2024/DS-PT

Ngày: 31-12-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Đòi
lại tài sản là quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu.

Các thẩm phán: Ông Hàng Lâm Viên.

Bà Phạm Thị Anh Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm: 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Bà Lê Thị L, sinh năm: 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Vũ Thanh Q – Luật sư thuộc Văn phòng L2, Đoàn luật sư thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Số B đường T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm: 1966 (yêu cầu vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Ông Võ Văn S, sinh năm: 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện hợp pháp của ông Võ Văn S: Ông Phạm Duy L1, sinh năm: 1972 theo Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận

3.3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1969 (yêu cầu vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3.4. Ông Nguyễn Văn Đ (R), sinh năm: 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3.5. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm: 1968 (yêu cầu vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3.6. Ông Phạm Văn T1, sinh năm: 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/2/2023, bản tự khai bổ sung ngày 19/9/2024, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cụ Nguyễn Thị X (là bà ngoại của bà) có thửa đất diện tích 11.909m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số 00329 ngày 27/8/2003. Cụ X có 03 người con nhưng đã chết từ khi còn nhỏ là 2 người, còn lại mẹ bà tên Nguyễn Thị M là người thừa kế hợp pháp duy nhất thửa đất trên. Trước đây, mẹ bà có bán cho ông Nguyễn Văn C 10.000m² nhưng không rõ tứ cận, diện tích còn lại 1.909m² mẹ bà để lại cho bà. Ngày 10/8/2020, Thẩm phán Tòa án có đến nhà bà hỏi vụ tranh chấp đất giữa ông Trần Văn H với ông Nguyễn Văn Đ thì bà nói không biết. Hiện nay, mẹ bà đã chết, bà là người thừa kế duy nhất và không bán đất cho ai. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông C trả lại cho bà diện tích đất 1.909m² còn lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 00329 ngày 27/8/2003. Tại phiên tòa, người đại diện của bà P xác định bà P là người trực tiếp sử dụng đất từ khi bà M chết đến khi xảy ra tranh chấp (năm 2022); tuy nhiên, lúc dự án làm đường Phú Thọ - Mũi Dinh thu hồi, bồi thường, bà P tưởng đất ông C nên không ý kiến. Bà P đã nhiều lần gặp ông C yêu cầu trả lại đất thì ông C cũng đồng ý nhưng sau đó đưa ra nhiều lý do không phù hợp; vì vậy, bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông C phải trả cho bà P diện tích đất 1.909m²; phần đất đo thực tế vượt bà P không yêu cầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thửa đất số 13 tờ bản đồ số 58 có diện tích là 11.909m² xã P là của cụ Nguyễn Thị X. Bà M là con gái cụ X chuyển nhượng 10.000m² cho ông C khi cụ X đã chết. Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên không đi đo đạc diện tích 10.000m² tại thực tế, trong giấy tờ chuyển nhượng 10.000m² giữa bà M và ông C có ghi tứ cận, thực tế tứ cận trong giấy tờ chuyển nhượng không phải là tứ cận của 10.000m² mà là tứ cận của toàn bộ thửa 13. Sau khi chuyển nhượng 10.000m² cho ông C, phần diện tích còn lại 1.909m² bà P là người trực tiếp quản lý từ đó cho đến nay, ranh giới giữa phần đất chuyển nhượng cho ông C và phần diện tích còn lại 1.909m² của bà P không có và hiện nay bà cũng không canh tác gì trên đất. Phần diện tích 1.909m² đất hiện bà P quản lý từ khi mẹ bà chết cho đến nay, diện tích đất này có tứ cận cụ thể: Bắc giáp đường, Đông giáp đường tỉnh lộ, Tây giáp thửa 39, thửa 14 và Nam giáp thửa 38, thửa 78.

Khi nhà nước mở đường Phú Thọ - Mũi Dinh băng ngang qua thửa đất 13, bà P không được nhận tiền đền bù và bà P có biết việc mở đường ngang qua thửa 13.

Bà xác định năm 2019, ông H, bà X1 tranh chấp với ông Đ thửa đất số 13 bà cũng được Tòa án tỉnh Ninh Thuận lấy lời khai.

Mặc dù, hiện nay bà là người trực tiếp quản lý phần đất còn là 1.909m² đất nhưng bà vẫn khởi kiện ông C vì hiện nay ông C đang giữ GCNQSDĐ của bà X nhưng không chịu giao GCNQSDĐ của bà X cho bà để bà tách thửa.

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2024 và ngày 31/7/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông không chấp nhận yêu cầu đòi đất của bà Nguyễn Thị Kim P; lý do: Năm 2003, ông nhận sang nhượng của cụ Nguyễn Thị X (là bà ngoại của bà P) toàn bộ thửa đất số 13. Việc chuyển nhượng mua bán là do bà Nguyễn Thị M (mẹ bà P) là con duy nhất của cụ X viết giấy sang nhượng đất cho ông. Thời điểm ông nhận sang nhượng, cụ X báo đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên hai bên không đo mà ước khoảng 01ha. Sau khi nhận sang nhượng, ông đăng ký quyền sử dụng thì mới phát hiện thửa đất trên đã cấp giấy chứng nhận cho cụ X với diện tích 11.909m². Ông sử dụng toàn bộ đất trên một thời gian thì bán cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X1 2.000m²; diện tích còn lại ông tiếp tục sử dụng đến năm 2009 thì chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ (là anh ruột ông) ½ diện tích, ông Đ đã chọn vị trí nằm ở hướng biển đối diện đất tranh chấp. Do anh em nên ông giao cho ông Đ giữ toàn bộ đất, đến khi dự án đường tỉnh lộ 701 đi qua, ông Đ đứng tên quyết định thu hồi 4.000m² và nhận bồi thường sử dụng riêng nhưng ông không có ý kiến gì. Đến nay, ông Đ tự ý bán toàn bộ diện tích đất còn lại của ông cho bà T (em ruột ông), theo đo thực tế tại Trích lục số 306 ngày 04/3/2024 là 1.973m² thì ông cũng không yêu cầu ông Đ phải hoàn trả tiền hay tranh chấp đất này, vì ông Đ hiện rất khó khăn. Ông đồng ý giải quyết cho bà T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C trình bày:

Ông giữ nguyên lời trình bày tại cấp sơ thẩm và trình bày bổ sung: Sau khi ông nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa 13 của cụ X thì ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa 13, bà P không có bất cứ khoảng thời gian nào quản lý, sử dụng một diện tích đất nào của thửa 13 sau khi chuyển nhượng cho ông. Năm 2021, khi ông H, bà X1 tranh chấp với ông Đ thửa 13 này thì bà P biết và khi Tòa án lấy lời khai bà P xác định mẹ bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 13 cho ông và bà P đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và không tranh chấp gì, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 12/8/2024 và các biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Căn cứ Trích lục số 306 ngày 04/3/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - chi nhánh T thể hiện diện tích đất 2.134m² thuộc thửa 98 có con đường đi chung mà bà Nguyễn Thị Kim P chỉ đo và tranh chấp là bà mua của bà Nguyễn Thị P1 vào năm 2010. Bà P1 biết rõ nguồn gốc thửa đất trên của cụ Nguyễn Thị X bán cho anh ruột bà tên Nguyễn Văn C, ông C bán cho ông Đ (cũng là anh ruột bà), ông Đ bán cho bà P1 và bà P1 bán cho bà. Khi bà P1 bán cho bà không lập giấy tờ nhưng bà P1 có giao giấy tay mua bán đất giữa ông Đ với bà P1 cho bà giữ; một thời gian sau ông Đ hỏi mượn rồi làm mất nên ông Đ thống nhất lập Giấy sang nhượng ngày 20/9/2010 trực tiếp từ ông Đ qua cho bà với diện tích 1.340m², bà không có ý kiến gì vì theo giấy tay ông Đ bán cho bà P1 có ghi “bán trộm” nên bà nghĩ thửa đất có diện tích 1.340m² và không đo lại. Sau khi mua đất, bà đã trồng trụ, rào lưới B40 và chừa 01 con đường cho các hộ dân phía sau đi chung. Từ khi bà mua đất của bà P1 không nghe ông Đ nói gì liên quan đến ông S nên nay ông S tranh chấp 633m² thì bà không chấp nhận. Về yêu cầu đòi đất của bà P, bà cũng không chấp nhận vì bà trực tiếp quản lý, sử dụng, làm rào xung quanh đất, làm đường đi chung từ trước đến nay nhưng không thấy bà P đến ngăn cản hay có ý kiến gì. Đến nay, bà vẫn thống nhất để diện tích đất làm lối đi chung cho các hộ dân phía sau, diện tích còn lại 1.973m² bà yêu cầu giải quyết cho bà được quyền sử dụng.

Tại biên bản làm việc ngày 09/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P1 trình bày:

Bà xác nhận diện tích đất bà Nguyễn Thị Kim P kiện đòi ông C thể hiện tại Trích lục số 306 ngày 04/3/2024 có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị X (bà ngoại của bà P) bán cho ông Nguyễn Văn C, ông C bán cho ông Đ; ông Đ, ông S bán cho bà. Khi bà mua đất, vợ chồng bà và ông L1 kéo dây đo và lập giấy tay sang nhượng đất diện tích 1.340m² nhưng bà không nhớ ông S có đứng tên hay không; bà giao tiền cho ông Đ, ông S. Sau khi mua đất được 2 năm, ông Đ đo lại đất và phát hiện diện tích phát sinh và yêu cầu bà trả thêm tiền, bà không đồng ý. Năm 2016, bà bán lại thửa đất trên cho bà T và giao giấy sang nhượng đất với ông Đ, ông S cho bà T nên đến nay bà không còn liên quan gì nữa.

Tại biên bản làm việc ngày 13/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 trình bày:

Ông là chồng bà Nguyễn Thị P1.

Ông xác nhận diện tích đất bà Nguyễn Thị Kim P kiện đòi ông C thể hiện tại Trích lục số 306 ngày 04/3/2024 có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị X (là bà ngoại bà P) bán cho ông Nguyễn Văn C, ông C bán cho ông Đ, ông S; ông Đ, ông S bán cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông cùng với ông Phạm Duy L1 đo toàn bộ thửa đất bằng thước dây và lập giấy tay sang nhượng đất diện tích 1.340m²; vợ ông (bà P1) trực tiếp giao tiền cho ông Đ, ông S. Sau khi mua đất được 2 năm, ông Đ đo lại và phát hiện diện tích phát sinh và yêu cầu vợ chồng ông trả thêm tiền thì vợ chồng ông không đồng ý. Năm 2016, vợ chồng ông bán lại thửa đất trên cho bà T và giao giấy sang nhượng đất cho bà T nên đến nay vợ chồng ông không còn liên quan và không yêu cầu gì.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 trình bày:

Ông giữ nguyên lời trình bày tại cấp sơ thẩm. Ông xác định khi ông Đ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông thì phần đất này đã có ranh giới riêng biệt, tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên không đo đạc cụ thể, sau khi chuyển nhượng, ông vẫn giữ nguyên hiện trạng. Vợ chồng ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này, sau đó chuyển nhượng lại cho bà T. Quá trình quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng, ông không thấy bà P sử dụng bất cứ phần đất nào của thửa 13.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Diện tích đất hiện bà Nguyễn Thị Kim P kiện đòi ông Nguyễn Văn C thể hiện tại Trích lục số 306 ngày 04/3/2024 là diện tích đất nằm trong thửa số 13 đã cấp GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Thị X mà ông C bán cho ông và ông Võ Văn S. Năm 2010, ông và ông S bán cho bà P1 có lập giấy tay giao cho bà P1 giữ; sau đó bà P1 bán lại cho bà T là em ruột ông. Khi bà P1 bán đất cho bà T thì bà P1 giao giấy tay này cho bà T giữ, đã làm thất lạc nên ông làm lại giấy tay ông bán trực tiếp cho bà T; từ đó đến nay, bà T là người quản lý, sử dụng đất. Ông khẳng định ông và ông S mua đất từ ông C, còn ông C mua của cụ X như thế nào ông không biết nên bà P khởi kiện ông C đòi đất ông không có ý kiến; riêng phần đất ông và ông S mua của ông C thì ông và ông S đã bán cho bà T, không còn liên quan quyền lợi gì nữa nên yêu cầu giải quyết vắng mặt ông ở tất cả các giai đoạn tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ trình bày:

Ông giữ nguyên yêu cầu kiện đòi bà T phải trả lại cho ông và ông S 633m² đất trong phần diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho bà P1 (sau đó bà P1 chuyển nhượng cho bà T). Vị trí 633m² đất trong phần đất mà bà T đang quản lý như thế nào thì ông không rõ, tuy nhiên ông xác định chỉ chuyển nhượng cho bà P1 1.340m² đất

nhưng hiện nay bà P1 chuyển nhượng lại cho bà T và bà T đang sử dụng là 1.973m², như vậy phần diện tích vượt 1.340m² là 633m² của ông và ông S. Ông có biết việc bà P1 chuyển nhượng đất cho bà T, cũng biết việc bà T làm ranh rào phần đất chuyển nhượng của bà P1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn S trình bày:

Ông khẳng định diện tích đất 1.973m² thuộc thửa 98 hiện bà Nguyễn Thị Kim P kiện đòi ông Nguyễn Văn C thể hiện tại Trích lục số 306 ngày 04/3/2024 là diện tích đất thuộc thửa số 13, đã cấp GCNQSDĐ cho cụ Nguyễn Thị X, đã bán cho ông và ông C trước đây (mỗi người ½ thửa), do bà M là mẹ bà P đứng bán. Ông C đã bán cho ông Đ ½ diện tích trong giấy chứng nhận, còn lại ½ diện tích ông và ông Đ sử dụng đến năm 2010 bán cho bà P1 1.340m² có lập giấy tay giao cho bà P1 giữ, bà P1 giao tiền cho ông và ông Đ nhận; còn lại 633m² thuộc quyền sử dụng của ông và ông Đ, sau đó ông Đ bán cho ông 150m² giá 15.000.000đ; vì vậy, ông yêu cầu Tòa giải quyết cho ông và ông Đ cùng sử dụng. Đối với diện tích đất bà P1 đã mua và bán lại cho bà T như thế nào ông không biết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2024, ông Phạm Duy L1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn S xác định diện tích đất còn lại của ông Đ và ông S là 794m², chứ không phải 633m² như ông S khai, vì ông là người được ông S giao quản lý, trông coi diện tích đất này. Ông khẳng định ông không trực tiếp đến thửa đất kéo dây đo diện tích đất ông S và ông Đ bán cho bà P1, nhưng có nghe ông S và ông Đ nói chuyện với nhau bán cho bà P1 1.340m² nên ông xác định diện tích còn lại 794m². Ông yêu cầu giải quyết cho ông S và ông Đ được quyền sử dụng.

Tại bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim P đòi ông Nguyễn Văn C trả diện tích đất 1.909m² thuộc thửa đất 98 tờ bản đồ 58 xã P.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn S về tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 794m² thuộc một phần thửa đất 98 tờ bản đồ 58 xã P.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích 2.134m² đất thuộc thửa 98 tờ bản đồ số 58 xã P (trên đất có trụ bê tông và lưới B40 kết hợp của bà T) (có trích lục số 306 ngày 04/3/2024 kèm theo).

Ghi nhận bà Nguyễn Thị T tự nguyện trừ 161m² đất làm lối đi chung cho các hộ dân (hiện trạng đang là lối đi chung) (có trích lục số 306 ngày 04/3/2024 kèm theo).

Bà T tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng diện tích đất còn lại 1.973m² thuộc thửa 98 tờ bản đồ số 58 xã P theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/10/2024, bà P kháng cáo bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Toà án nhân dân huyện T với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, vì có những vi phạm cụ thể: Thẩm phán không khách quan trong việc giải quyết vụ án, Thẩm phán tước đoạt quyền thừa kế của bà P đối với 1.909m² đất và đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/10/2024, ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Toà án nhân dân huyện T, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận 633m² đất và phần đường đi cho ông Đ và ông S.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn có quyền thừa kế hợp pháp và các hợp đồng chuyển nhượng đất từ ông C đến bà T đều vô hiệu.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Văn Đ. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P không rút đơn khởi kiện, không rút hoặc thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ không rút kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của bà P, ông Đ còn trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà C1, bà T, bà P1 vắng mặt và có yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ. Cấp phúc thẩm xác định là “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim P:

[3.1] Bà P kháng cáo cho rằng Thẩm phán cấp sơ thẩm giải quyết vụ án đã không khách quan vì đã giải quyết 01 vụ án khác cũng liên quan đến thửa 13 vào năm 2020, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà P cho rằng Thẩm phán đang giải quyết vụ án giữa bà P với ông C tranh chấp thửa 13 thì vào năm 2019, Thẩm phán này cũng đã giải quyết vụ án ông H, bà X1 tranh chấp với ông Đ thửa 13 và bà P, ông C tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, vì vậy không khách quan. Xét thấy, lời trình bày của phía nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận bởi căn cứ Điều 52, Điều 53 Bộ luật tố tụng dân sự thì Thẩm phán giải quyết vụ án này không thuộc trường hợp phải từ chối giải quyết vụ án, hơn nữa mặc dù đều liên quan đến thửa 13 nhưng nguyên đơn, bị đơn và quan hệ tranh chấp cũng khác nhau.

[3.2] Bà P kháng cáo cho rằng Thẩm phán đã tước đoạt quyền thừa kế đối với 1.909m² đất thuộc thửa 13 của bà. Xét thấy, trong vụ án bà P không yêu cầu chia thừa kế nên không có quan hệ pháp luật về chia thừa kế được xác định trong vụ án, vì vậy, kháng cáo này không có cơ sở để chấp nhận.

[3.3] Xét kháng cáo của bà P yêu cầu ông C phải trả lại cho bà 1.909m² đất, nhận thấy:

[3.3.1] Trong quá trình giải quyết vụ kiện, bà P và ông C thống nhất các tình tiết sau:

Thừa nhận thửa đất số 13 là của cụ Nguyễn Thị X và năm 2003 đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Thị X.

Thừa nhận tờ giấy mang tiêu đề là giấy sang nhượng đất nông nghiệp lập ngày 20/2/2003 có chữ ký của ông C, bà M do bà P xuất trình (bản phô tô) là giấy tờ mua bán giữa hai bên.

Thừa nhận giữa bà M và ông C có chuyển nhượng đất thửa 13 cho nhau.

Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[3.3.2] Bà P cho rằng trong 11.909m² đất thuộc thửa 13 bà M chỉ chuyển nhượng cho ông C 10.000m², phần còn lại là 1.909m² bà M không chuyển nhượng cho ông C, phần đất này thuộc về bà, nhận thấy:

Xét chứng cứ bà P đưa ra để yêu cầu ông C phải trả cho bà 1.909m² đất là 01 tờ giấy mang tiêu đề Giấy sang nhượng đất nông nghiệp lập ngày 20/2/2003 có chữ ký của bà M và ông C, tại cấp sơ thẩm ông C đã được tiếp cận chứng cứ này và thừa nhận đúng là giấy chuyển nhượng giữa bà M và ông. Xét nội dung giấy chuyển nhượng lập giữa bà M và ông C trong đó có ghi bà M chuyển nhượng cho ông C 10.000m² và xác định tứ cận của diện tích đất chuyển nhượng. Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận tứ cận ghi trong giấy bán đất cho ông C là tứ cận của toàn bộ thửa 13, chứ không phải của 10.000m².

Bà P thừa nhận khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc thực tế thửa đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của bà P xác định giữa phần đất của ông C và phần đất mà bà P đang tranh chấp không có ranh giới và khi Nhà nước mở đường đi ngang qua thửa 13 bà P có biết nhưng bà P được nhận tiền đền bù, bà P cũng không có ý kiến gì đối với vấn đề này, như vậy, điều này là bất hợp lý và không đúng với thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định bà P là người trực tiếp quản lý phần diện tích còn lại 1.909m² từ năm 2003 (sau khi chuyển nhượng cho ông C) đến nay - Lời trình bày này của nguyên đơn không được bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án thừa nhận, cũng như mâu thuẫn với chính nội dung đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai của nguyên đơn, bởi nếu

cho rằng bà P đang trực tiếp quản lý 1.909m² đất thì tại sao bà P lại kiện đòi ông C trả lại cho bà 1.909m².

Năm 2019, ông H khởi kiện ông Đ tranh chấp một phần thửa đất số 13, bà P tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, tại biên bản lấy lời khai bà P xác định đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 13 cho ông C và đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng, không tranh chấp gì.

Như vậy, từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định bà M (mẹ bà P) đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 13 cho ông C, vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của bà P về việc đòi ông C phải trả cho bà 1.909m² đất.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu công nhận 633m² đất và phần đường đi trong tổng số 2.134m² mà hiện nay bà T đang quản lý cho ông và ông S, nhận thấy:

[4.1] Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, ông Đ đã xác định không có quyền lợi, tranh chấp gì trong vụ án này, ông Đ cũng không có bất cứ yêu cầu độc lập nào trong vụ án, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, bà T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận 2.134m² (trong đó có 633m² đất ông Đ đang kháng cáo) là của bà. Xét thấy, yêu cầu độc lập của bà T lớn hơn yêu cầu công nhận 633m² đất của ông Đ nên việc ông Đ kháng cáo được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét, giải quyết.

[4.2] Xét kháng cáo của ông Đ về việc yêu cầu công nhận 633m² đất là của ông và ông S, nhận thấy:

Ông Đ thừa nhận phần đất bà T đang sử dụng hiện nay và yêu cầu Tòa án công nhận có nguồn gốc là ông chuyển nhượng cho bà P1, bà P1 chuyển nhượng cho bà T, tuy nhiên ông cho rằng ông chỉ chuyển nhượng cho bà P1 là 1.340m², phần đất đo đạc thực tế dư ra 633m² là của ông là không có cơ sở chấp nhận, bởi ông không chứng minh được ranh giới phần diện tích 633m² còn lại sau khi chuyển nhượng cho bà P1; trong quá trình bà P1 cũng như bà T sử dụng từ khi chuyển nhượng đến làm ranh rào, ông không có ý kiến gì và ngay trong biên bản lấy lời khai ngày 24/7/2024 ông cũng xác định không còn liên quan quyền lợi gì đối với phần đất bán cho bà T. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của ông Đ.

[4.3] Phần quyết định của bản án số 32/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử “*không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn S về tranh*

chấp quyền sử dụng diện tích 794m² đất thuộc một phần thửa 98 tờ bản đồ số 58 xã P’’. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S có yêu cầu độc lập tại biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2024. Tòa án huyện T chưa ra thông báo thụ lý vụ án đối với yêu cầu độc lập của ông S là thiếu sót, tuy nhiên ông S vẫn được tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và vẫn được xem xét, giải quyết yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận 633m² đất là của ông trong vụ án này, vì vậy nên quyền và lợi ích hợp pháp của ông S vẫn được đảm bảo.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông Đ, không chấp nhận quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Chấp nhận toàn bộ quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T.

[5] Về án phí phúc thẩm:

[5.1] Do kháng cáo của bà P không được chấp nhận nên bà P phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà P đã nộp theo Biên lai thu số 0002499 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Bà P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[5.2] Do kháng cáo của ông Đ không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên, do ông Đ là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Đ 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004761 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim P và ông Nguyễn Văn Đ.

Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Áp dụng: Các điều 26, 35, 39, 147, 148, 165, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 27, 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim P đối với ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho bà 1.909m² thuộc thửa đất 98, tờ bản đồ 58 xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích 2.134m² đất thuộc thửa 98 tờ bản đồ số 58 xã P, huyện T (trên đất có trụ bê tông và lưới B40 kết hợp của bà T) *(kèm theo trích lục số 306 ngày 04/3/2024)*.

Ghi nhận bà Nguyễn Thị T tự nguyện trừ 161m² đất làm lối đi chung cho các hộ dân (hiện trạng đang là lối đi chung) *(kèm theo trích lục số 306 ngày 04/3/2024)*.

Bà Nguyễn Thị T tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng diện tích đất còn lại 1.973m² thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 58 xã P, huyện T theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. *Chi phí định giá*: Bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu toàn bộ chi phí định giá và chi phí trích lục thửa đất đã tạm ứng là 4.124.150đ. Bà P đã nộp đủ.

4. *Án phí*:

Bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí tại Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0001606 ngày 17/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Bà P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí tại Biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số 0002457 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Kim P đã nộp theo Biên lai thu số 0002499 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án huyện T. Bà P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn Đ. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004761 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án huyện T.

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, 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 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 31/12/2024).

Nơi nhận:

- Đường sự (8);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện T (1);
- Chi cục THADS huyện T (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Diệu