

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 854/2023/DS-PT

Ngày 22/12/2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Vương Thanh Tâm

Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Hà Thủy Tiên - Thư ký tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 579/2023/DSPT
ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023
của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3131/2023/QĐPT-DS,
ngày 01 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Chí N; cư trú tại: Tổ d p 1, phường Nghĩa Tr, thành
phố Gia Ng, tỉnh Đắk N; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh D; cư trú tại: Tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành
phố Gia Ng, tỉnh Đắk N; có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị Sy và ông Nguyễn Thanh Ng (đã chết); cư trú tại: Tổ d p 3,
phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ng:

Bà Phạm Thị S; vắng mặt.

Ông Nguyễn Thanh D; có mặt.

Bà Nguyễn Thị Thanh L; vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Kim H; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Sy: Ông Nguyễn Thanh D; cư trú tại: Tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/12/2018); có mặt.

Người bảo vệ quyền và Lợi ích hợp pháp của ông D: Ông Phạm Quốc H là Luật sư của Công ty Luật TNHH Hải A và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk N; địa chỉ: Đường 23/3, tổ dân phố 1, phường Nghĩa T, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N; có mặt.

2. Ông Vũ Chí Q; cư trú tại: Tổ d p 5, phường Nghĩa Tr, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N; vắng mặt.

3. Ông Trương Công Kh; cư trú tại: Tổ d p 3, phường Nghĩa T, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N; vắng mặt.

4. Bà Ngô Thị H; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Vũ Chí N; cư trú tại: Tổ d p 1, phường Nghĩa Tr, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N; có mặt.

5. Bà Hoàng Thị T; cư trú tại: Tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N; vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân thành phố Gia Ng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc T - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Gia Ng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tiến L - Phó giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk N; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Vũ Chí N là nguyên đơn trong vụ án.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Vũ Chí N trình bày:

Năm 2016, ông N được em trai là ông Vũ Chí Q tặng cho diện tích 689m², thửa số 431, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSDĐ số BB 848326 do UBND thành phố Gia Ng cấp cho ông Vũ Chí Q ngày 06/10/2010, thủ tục tặng cho đã hoàn tất và ngày 04/4/2016 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Gia Ng xác nhận vào trang 3 của GCNQSDĐ theo hồ sơ số 000072TC, diện tích tặng cho vuông vức và thêm một diện tích đường đi ngang 3m chạy nối ra đường bê tông kề với thửa đất số 41 của bà S. Nguồn gốc diện tích đất này do ông Q trước đó đã nhận chuyển nhượng từ bà Sy năm 2010. Năm 2013, ông Ninh nhận chuyển nhượng của

ông Trương Công Kh diện tích đất sinh phía dưới chưa được cấp GCNQSDĐ với diện tích 4.000m², phần diện tích đất này nằm liền kề với cạnh phía Nam của thửa đất số 431. Nguồn gốc đất này do ông Kh nhận chuyển nhượng từ bà S, ông Ng năm 2007 và ông Kh đã chuyển nhượng lại cho ông N. Việc chuyển nhượng chỉ bằng giấy tờ viết tay, có sửa diện tích 2.000m² thành 4.000m²; theo ông N trình bày là do thực tế trước đó ông Kh có nhận chuyển nhượng của bà Sy 2.000m², nhưng do diện tích ít nên có thỏa thuận chuyển nhượng thêm của bà Sy 2.000m², thỏa thuận này chỉ bằng miệng chứ không lập bằng văn bản.

Sau khi nhận đất, ông N đã tiến hành dọn dẹp, mua cọc bê tông về chôn xung quanh ranh đất nhưng ông D đứng ra ngăn cản, không cho làm. Ông N làm đơn ra UBND phường để giải quyết nhiều lần không thành. Do vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông N đã khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông D trả lại cho ông N diện tích đất 689m², thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSDĐ số BB 848326; trả lại diện tích đất sinh khoảng 4.000m² đất chưa được cấp GCNQSDĐ, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất sinh của ông, phía Tây giáp đất ao của ông Ch, phía Nam giáp đất bà L, phía Bắc giáp đất bà S.

Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Nguyễn Thanh D trình bày: Trước đây bà S (là mẹ của ông) có chuyển nhượng cho ông Vũ Chí Q thửa đất có diện tích khoảng 500m² đất nằm trong GCNQSDĐ của ông Ng và bà S. Năm 2010, ông Q đã tự làm thủ tục tách thửa và đứng tên ông diện tích đất 689m², thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSDĐ số BB 848326. Ông Q đã tặng cho ông N. Ông đồng ý để cho ông N sử dụng đúng tọa độ, vị trí, diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo GCNQSDĐ số BB 848326, thửa đất số 431, tờ bản đồ 01, diện tích 689m². Ông D xác định năm 2007, ông D và mẹ là bà S có lập giấy sang nhượng diện tích đất sinh cho ông Kh diện tích là 2.000m², với giá 10.000.00 đồng, hai bên đã tiến hành bàn giao đất và nhận tiền xong, khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay; nay ông N cung cấp cho Toà án là giấy tay nhưng có sự tẩy xóa số 2.000m² thành số 4.000m² là không phù hợp, vì ông D còn giữ bản phô tô vẫn còn nguyên diện tích chuyển nhượng cho ông Kh là 2.000m². Do vậy, ông D đã làm đơn xin rút lại các yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 870338, thửa đất số 41, tờ bản đồ 01, diện tích 4420 m², tọa lạc tại tổ dân phố 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N do Ủy ban nhân dân thành phố Gia Ng cấp cho bà Phạm Thị S;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 848326, thửa đất số 431, tờ bản đồ 01, diện tích 689 m², tọa lạc tại tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N do Ủy ban nhân dân thành phố Gia Ng cấp cho ông Vũ Chí Q;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 848327, thửa đất số 41, tờ bản đồ 01, diện tích 3731 m², tọa lạc tại tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N do Ủy ban nhân dân thành phố Gia Ng cấp cho bà Phạm Thị S và ông Nguyễn Thanh Ng;

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa ông Vũ Chí Q với ông Vũ Chí N đối với thửa đất số 431, tờ bản đồ 01, diện tích 689 m², tọa lạc tại tổ dân phố 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N;

Nay ông D chỉ phản tố yêu cầu: - Tuyên giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 08/9/2007 ký giữa ông Nguyễn Thanh D, bà Phạm Thị S với ông Trương Công Kh là vô hiệu;

- Tuyên giấy sang nhượng lại mảnh đất sinh giữa ông Trương Công Kh cho ông Vũ Chí N ngày 01/01/2013 là vô hiệu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Chí Q trình bày: Ông là em ruột của ông N, nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị S từ năm 2010, diện tích 689m² với giá 25.000.000 đồng. Từ cận diện tích đất chuyển nhượng như phía ông N đã trình bày. Việc mua bán đã hoàn tất và ông Q đã được tách thửa và được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, đến năm 2016, ông đã tặng cho ông N, việc tặng cho đã hoàn tất, cơ quan có thẩm quyền đã xác nhận tại trang 3 của GCNQSDĐ. Thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có một số cây cà phê, tiêu, điều, mít, bà S, ông Ng có tiến hành chỉ ranh, cắm mốc ngoài thực địa nhưng không lập biên bản. Do ông đã tặng cho anh N và việc tặng cho đã hoàn tất nên ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Bà Ngô Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Vũ Chí N. Vào năm 2016 gia đình bà có nhận quyền sử dụng đất từ em trai là ông Vũ Chí Q (theo hợp đồng tặng cho), nguồn gốc thửa đất như phía chồng bà là ông Ninh đã trình bày. Từ khi nhận quyền sử dụng đất năm 2016 đến nay chưa thực hiện cắm mốc ranh giới được do ông D đứng ra ngăn cản không cho gia đình bà làm. Do vậy đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Hoàng Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Thanh D, bà thống nhất với nội dung ông D đã khai. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Trương Công Kh trình bày: Vào khoảng năm 2007, ông có nhận chuyển nhượng một mảnh đất sinh từ bà Phạm Thị S với diện tích khoảng 2.000m² với giá 10.000.000 đồng, đã giao đủ tiền và bà S đã giao đất cho ông sử dụng. Giấy mua bán có sự chứng kiến và đồng ý ký vào giấy của ông Nguyễn Thanh D. Năm 2013, ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho ông Vũ Chí N cũng bằng giấy tờ viết tay. Thực chất là diện tích đất này ông Kh đã mua chung với ông N từ năm 2007, mỗi bên bỏ ra 5.000.000 đồng nhưng chính ông Kh là người đứng ra ký giấy tờ với bà S, ông D. Thời điểm mua đất thì hai bên có tiến hành cắm mốc, chỉ ranh. Sau khi chuyển nhượng lại cho ông N thì mọi giấy tờ do ông N giữ. Chữ ký trong giấy tờ mua bán (B1 số 70) có trong hồ sơ vụ án là do ông ký. Đồng thời ông cho rằng lúc đầu chỉ thỏa thuận mua của bà S 2.000m² nhưng do diện tích ít và với số tiền 10.000.000 đồng là quá cao nên có thỏa thuận mua thêm và bà S, ông D cũng thống nhất và tổng diện tích mua là 4.000m² cũng với giá 10.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận mua thêm cũng không lập giấy tờ gì. Còn việc sửa vào giấy tờ mua bán (B1 số 25) do ai sửa thì ông không biết. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông không có ý kiến gì, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng cũng như không có yêu cầu độc lập do việc mua bán đất với ông N ông đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho ông N sử dụng nên ông không có ý kiến gì. Đề nghị giải quyết vắng mặt ông theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk N trình bày: Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 37 và Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Gia Ng thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Chí Quỳnh với ông Vũ Chí N tại thửa đất số 431, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSDĐ số BB 848326 do Ủy ban nhân dân thị xã Gia Ng cấp cho ông Vũ Chí Q ngày 06/10/2010, đất tọa lạc tại: Tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N và đã đính chính tại trang 4 cho ông Vũ Chí N. Việc lập hồ sơ, thủ tục tặng cho là đảm bảo đúng quy định của pháp luật, người tặng cho và được tặng cho thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế đối với Nhà nước. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Gia Ng trình bày: Đối với việc cấp GCNQSDĐ số BB 848327, thửa đất số 41, tờ bản đồ 01, diện tích 3731m² và GCNQSDĐ số BB 848326, thửa đất số 431, tờ bản đồ 01, diện tích 689m² là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Năm 2008, bà S có đơn xin cấp GCNQSDĐ theo mẫu đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 01, đơn đã được UBND phường Nghĩa Đ xác nhận nguồn gốc khai phá năm 1988, đất không tranh chấp, hồ sơ đầy đủ, đúng trình tự và đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ, người có đơn xin cấp đã nộp thuế đầy đủ theo quy định. Ngày 27/2/2009, UBND thị xã Gia Ng đã cấp GCNQSDĐ số AN 870338, thửa đất số 41, tờ bản đồ 01, diện tích 4420m² cho bà S. Ngày 20/7/2010, bà Sy có đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất đối với thửa đất này, sau khi kiểm tra thực địa đã thu hồi GCNQSDĐ cũ và đã tách thành 02 thửa là thửa số 41 và thửa số 431 và ngày 25/8/2010 bà S, ông Ng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 431 cho ông Vũ Chí Q.

Đối với việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Chí Q với ông Vũ Chí N đã được thực hiện là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự số 03/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk N.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 1 Điều 39, Điều 143, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Điều 50, Điều 52, Điều 107 của Luật đất đai năm 2003; Điều 101, Điều 105, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố ông Nguyễn Thanh D đối với các yêu cầu sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 870338, thửa đất số 41, tờ bản đồ 01, diện tích 4420 m², tọa lạc tại tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N do Ủy ban nhân dân thành phố Gia Ng cấp cho bà Phạm Thị S;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 848326, thửa đất số 431, tờ bản đồ 01, diện tích 689 m², tọa lạc tại tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N do Ủy ban nhân dân thành phố Gia Ng cấp cho ông Vũ Chí Q;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 848327, thửa đất số 41, tờ bản đồ 01, diện tích 3731 m², tọa lạc tại tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N do Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa cấp cho bà Phạm Thị S và ông Nguyễn Thanh Ng;

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa ông Vũ Chí Q với ông Vũ Chí N đối với thửa đất số 431, tờ bản đồ 01, diện tích 689 m², tọa lạc tại tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N;

- Tuyên giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 08/9/2007 ký giữa ông Nguyễn Thanh D, bà Phạm Thị S với ông Trương Công Kh là vô hiệu;

- Tuyên giấy sang nhượng lại mảnh đất sinh giữa ông Trương Công Kh cho ông Vũ Chí N ngày 01/01/2013 là vô hiệu.

Ông Nguyễn Thanh D có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Chí N đối với ông Nguyễn Thanh D, buộc ông Nguyễn Thanh D trả lại diện tích đất 1.969,9m² (có từ cận cụ thể theo kết quả đo đạc ngày 17/4/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk N) cho ông N tạm thời sử dụng và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Chí N đối với ông Nguyễn Thanh D về việc buộc ông Nguyễn Thanh D trả lại diện tích đất 689m², thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSDĐ số BB 848326 do Ủy ban nhân thị xã Gia Ng (nay là thành phố Gia Ng) cấp cho ông Vũ Chí Q ngày 06/10/2020 và ông Vũ Chí Q tặng cho ông Vũ Chí N ngày 04/4/2016). Ông Vũ Chí N có quyền sử dụng đúng tọa độ, vị trí, diện tích đất thể hiện trong GCNQSDĐ đã cấp theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/8/2023 ông Vũ Chí N kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc ông D trả cho ông N 4.000m² đất chuyển nhượng. Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 27/QĐ-KNPTVKS-DS ngày 09/8/2023 của Viện

trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk N, đối với Bản án dân sự số 03/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk N, theo hướng sửa bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của ông N.

Tại phiên tòa, ông Ninh giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày sau khi nhận chuyển nhượng đất bên bán đã chỉ vị trí ranh giới đất, nhưng bên ông Dũng không hợp tác giao đúng vị trí, nay ông N yêu cầu ông D phải giao đủ 4.000m² đất chuyển nhượng.

Ông D không chấp nhận lời trình bày của ông N, vì đất chuyển nhượng cho ông Kh chỉ có 2.000m², do bên mua sửa 2.000m² thành 4.000m² và nay ông N yêu cầu 4.000m² là không phù hợp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định; về nội dung kháng cáo của ông N, căn cứ giấy chuyển nhượng đất là 2.000m², còn diện tích 4.000m² là do sửa chữa nên không có cơ sở đã chuyển nhượng 4.000m². Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk N yêu cầu sửa bản án sơ thẩm do hợp đồng vô hiệu; khi ông D đã rút đơn phản tố nên kháng nghị là vượt quá yêu cầu phản tố, khởi kiện của đương sự, nên rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 27/QĐ-KNPTVKS-DS ngày 09/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk N; đề nghị bác đơn kháng cáo của ông Ninh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

- Đơn kháng cáo của ông Vũ Chí N, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 27/QĐ-KNPTVKS-DS ngày 09/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk N đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn là người kháng cáo và bị đơn có mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 27/QĐ-KNPTVKS-DS ngày 09/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk N; căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối kháng nghị trên.

[3]. Xét đơn kháng cáo của ông Vũ Chí N:

[3.1]. Theo tài liệu “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 08/9/2007, thể hiện bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Thanh D chuyển nhượng cho ông Trương Công Kh một thửa đất sinh, diện tích là 2.000m² sửa lại thành 4.000m², với giá chuyển

nhượng là 10.000.000 đồng; ngoài ra hai bên còn thỏa thuận để ông Kh ủi đường lên xuống làm đường đi và cam kết không tranh chấp về sau; ông Khoan đã trả đủ 10.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà Sy (BL:54).

[3.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Kh khai nhận: Năm 2007, ông Kh chỉ thỏa thuận mua của bà S, ông D 2.000m² với giá 10.000.000 đồng; nhưng do diện tích ít và với số tiền 10.000.000 đồng là quá cao nên ông Kh có thỏa thuận mua thêm của bà S, ông D tổng diện tích là 4.000m² cũng với giá 10.000.000 đồng. Đến ngày 01/01/2013, ông Kh viết “Giấy sang nhượng lại mảnh đất sinh” tại giấy sang nhượng ngày 08/9/2007 cho ông N (BL: 55).

[3.3]. Tại cấp sơ thẩm, ông N cũng khai nhận nguồn gốc 4.000m² đất sinh, do ông N nhận chuyển nhượng lại của ông Khoan vào ngày 01/01/2013; khi nhận chuyển nhượng ông Kh đã giao lại “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 08/9/2007 cho ông N giữ. Như vậy, ông Kh khai là người thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm 2.000m², tổng cộng 4.000m² đất sinh của bà S, ông D cũng với giá 10.000.000 đồng nhưng bà S, ông D không thừa nhận nội dung này; đến nay ông Kh cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh bà S, ông D chuyển nhượng hay giao thêm 2.000m² đất sinh cho ông Kh cũng với giá 10.000.000 đồng.

[3.4]. Mặt khác, sau khi ông N nhận chuyển nhượng đất của ông Kh ngày 01/01/2013, ông N tiến hành dọn dẹp, mua cọc bê tông rào xung quanh diện tích 4.000m² đất, đã bị ông D đứng ra ngăn cản, không cho làm. Đồng thời, ông D cung cấp bản phô tô “Giấy sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 08/9/2007, thể hiện bà Phạm Thị S, ông Nguyễn Thanh D chuyển nhượng cho ông Trương Công Kh một thửa đất sinh, diện tích là 2.000m², có chữ ký và chữ viết họ tên Trương Công Kh bên người mua đất, đây là chữ ký và chữ viết chính của ông Kh (BL: 70), nên tài liệu ông D cung cấp có giá trị, phù hợp với lời trình bày của ông D. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà S, ông D chỉ chuyển nhượng cho ông Kh 2.000m² đất là có cơ sở.

[3.5]. Nếu có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N và ông Kh sẽ giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi các bên.

[4]. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy lời trình bày của ông N không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; bác kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông N phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật (Chỉ chỉnh sửa phần án phí sơ thẩm cho đúng quy định).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 27/QĐ-KNPTVKS-DS ngày 09/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk N.

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Vũ Chí N; giữ nguyên Bản án dân sự số 03/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk N như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 50, Điều 52, Điều 107 của Luật đất đai năm 2003; Điều 101, Điều 105, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố ông Nguyễn Thanh D đối với các yêu cầu sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 870338, thửa đất số 41, tờ bản đồ 01, diện tích 4420 m², tọa lạc tại tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N do Ủy ban nhân dân thành phố Gia Ng cấp cho bà Phạm Thị S;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 848326, thửa đất số 431, tờ bản đồ 01, diện tích 689 m², tọa lạc tại tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N do Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa cấp cho ông Vũ Chí Q;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 848327, thửa đất số 41, tờ bản đồ 01, diện tích 3731 m², tọa lạc tại tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N do Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa cấp cho bà Phạm Thị S và ông Nguyễn Thanh Ng;

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký giữa ông Vũ Chí Q với ông Vũ Chí N đối với thửa đất số 431, tờ bản đồ 01, diện tích 689 m², tọa lạc tại tổ d p 3, phường Nghĩa Đ, thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N;

- Tuyên giấy sang nhượng đất nông nghiệp ngày 08/9/2007 ký giữa ông Nguyễn Thanh D, bà Phạm Thị S với ông Trương Công Kh là vô hiệu;

- Tuyên giấy sang nhượng lại mảnh đất sinh giữa ông Trương Công Kh cho ông Vũ Chí N ngày 01/01/2013 là vô hiệu.

Ông Nguyễn Thanh D có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Chí N đối với ông Nguyễn Thanh D, buộc ông Nguyễn Thanh D trả lại diện tích đất 1.969,9m² (có từ

cận cụ thể theo kết quả đo đạc ngày 17/4/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk N) cho ông Vũ Chí N tạm thời sử dụng và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Chí N đối với ông Nguyễn Thanh D về việc buộc ông Nguyễn Thanh D trả lại diện tích đất 689m², thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 01, theo GCNQSDĐ số BB 848326 do Ủy ban nhân thị xã Gia Ng (nay là thành phố Gia Ng) cấp cho ông Vũ Chí Q ngày 06/10/2020 và ông Vũ Chí Q tặng cho ông Vũ Chí N ngày 04/4/2016). Ông Vũ Chí N có quyền sử dụng đúng tọa độ, vị trí, diện tích đất thể hiện trong GCNQSDĐ đã cấp theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

4.1. Ông Vũ Chí N phải chịu 23.100.000 đồng được khấu trừ số tiền 20.830.000 đồng ông Vũ Chí N đã nộp tạm ứng và buộc ông Vũ Chí N phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh D số tiền còn lại là 2.270.000 đồng do ông Nguyễn Thanh D đã nộp.

4.2. Ông Nguyễn Thanh D phải chịu 7.700.000 đồng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và được khấu trừ số tiền 7.700.000 đồng ông Nguyễn Thanh D đã nộp tạm ứng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Vũ Chí N phải chịu số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002588, ngày 27-01-2021 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N.

5.2. Ông Nguyễn Thanh D phải chịu số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007155, ngày 30-8-2021 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Gia Ng, tỉnh Đắk N.

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

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Chí N phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000355 ngày 17/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk N.

III. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**CÁC THÀNH VIÊN
CỦA HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Đình Thanh - Vương Thanh Tâm

Đặng Văn Ý

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM (1);
- TAND tỉnh Đắk N (1);
- VKSND tỉnh Đắk N (1);
- Chi Cục THADS thành phố Gia Nghĩa, Đắk N (1);
- Đương sự;
- Lưu VP (5), NTTTP.

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

Đặng Văn Ý

