

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

Bản án số: 49/2024/DS-PT

Ngày: 08 - 7 - 2024

V/v: *Kiện đòi đất lấn chiếm;
Tranh chấp Hợp đồng CNQSD
đất; Hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất; Hủy xác nhận biến
động trên giấy CNQSD đất*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 **Ngô Thị Trang**.

Các Thẩm phán: Ông **Hàng Lâm Viên**;

Bà **Trần Thị Diệu**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:

Ông **Nguyễn Hồng Hiên** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét
xử phúc thẩm công khai vụ án 78/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 “*Kiện
đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy xác nhận biến động trên
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của
Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2024/QĐ-PT ngày
03/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 31/2024/QĐ-PT ngày 27/6/2024
giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Kim H1**, sinh năm 1968 (có mặt);

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

2. Bị đơn:

2.1. Anh **Nguyễn Tấn L**, sinh năm 1990 (có đơn xin vắng mặt);

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

2.2. Anh **Dương Văn L1**, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. Ông **Huỳnh Văn H2**, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

Địa chỉ: số H N, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận;

3.2. Bà **Định Thị Kim P**, sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

3.3. Văn phòng C;

Địa chỉ: Số A, đường B, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Trần Thị V** - Trưởng Văn phòng (Có đơn xin vắng mặt).

3.4. **Văn phòng công chứng Trần Thị Minh N** (Trước đây là Văn phòng C1);

Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Trần Thị Minh N** - Trưởng Văn phòng (Có đơn xin vắng mặt);

4. *Người kháng cáo:* bà **Lê Thị Kim H1** là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Lê Thị Kim H1 là ông Đặng T trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 135 diện tích 982m² và thửa đất số 287 diện tích 3.018m², tờ bản đồ 19 tại thôn T, xã T, huyện N (thửa số 287 tách từ một phần của thửa 136) đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD) số CA 559715 ngày 28/01/2016 cho bà Lê Thị Kim H1. Theo GCNQSD đã cấp cho bà H1 thì thửa 136 diện tích 5.866m² tách ra thành 02 là thửa 286 - diện tích 2.848m² và thửa 287 diện tích 3.018m².

Ngày 07/6/2018, bà H1 và anh Dương Văn L1 ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất số 135 tờ bản đồ 19 diện tích 982m² và thửa đất 287, tờ bản đồ 19 diện tích 3.018m², tổng diện tích là 4.000m². Nội dung: Bên A - anh L1 đặt cọc số tiền 140.000.000đồng trong tổng số tiền 240.000.000đồng để bên B – bà H1

chuyển nhượng cho bên A quyền sử dụng đất là các thửa đất số 135 và 287 nói trên. Về phương thức thanh toán thì bên A giao cho bên B số tiền 140.000.000 đồng tại thời điểm giao kết còn lại số tiền 100.000.000 đồng thì bên A sẽ giao cho bên B khi bên A đứng tên GCNQSD đất. Thời hạn đặt cọc kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho đến ngày 07/8/2018. Ngày 08/6/2018 bà H1 và anh Dương Văn L1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ 19 diện tích 982m² và thửa đất 287, tờ bản đồ 19 diện tích 3.018m² với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng.

Sau ngày 07/8/2018, mặc dù anh L1 không trả số tiền 100.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ cho bà H1 nhưng bà H1 vẫn giao GCNQSD đất đứng tên bà H1 cho anh L1 đi làm thủ tục sang tên. Ngày 09/8/2018 anh Dương Văn L1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 562670 đối với thửa đất số 135, diện tích 982m² và số CM 562671 đối với thửa đất số 287, diện tích 3.018m² cùng tờ bản đồ 19 xã T, huyện N.

Ngày 01/10/2018 anh L1 chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất trên cho anh Nguyễn Tấn L và có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Văn phòng C. Văn phòng Đ, chi nhánh N1 đã ký xác nhận nội dung biến động vào trang 4 của 02 GCNQSD đất số CM 562670 và CM 562671 tên người sử dụng là anh L.

Đối với việc anh Dương Văn L1 không thực hiện việc trả số tiền 100.000.000 đồng còn nợ bà H1 khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, vụ án đã được giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, anh L1 có nghĩa vụ trả cho bà H1 số tiền nợ 100.000.000 đồng. Bà H1 có đơn yêu cầu thi hành án và Cơ quan Thi hành án dân sự huyện N nhiều lần làm việc với anh L1 nhưng anh L1 không trả là vi phạm nội dung đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2018. Việc anh L1 còn nợ 100.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất của bà H1 chưa trả mà đã chuyển nhượng đất cho anh L nên Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/018 là vô hiệu dẫn đến các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H1 sang anh L1, từ anh L1 sang anh L và từ anh L sang ông H2 đều vô hiệu.

Vì vậy bà Lê Thị Kim H1 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các nội dung sau đây:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2018 giữa bà Lê Thị Kim H1 và anh Dương Văn L1 đã được công chứng tại Văn phòng C1 do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2018. Do anh L1 vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên theo thỏa thuận trong Hợp đồng anh L1 phải mất số tiền cọc 140.000.000 đồng bà H1 đã nhận.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2111 ngày 01/10/2018 giữa anh Dương Văn L1 và anh Nguyễn Tấn L đã được công chứng tại Văn phòng C; Hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1054, 1055 giữa vợ

chồng anh L và anh H2 đã được công chứng tại Văn phòng C2 ngày 21/7/2022 đối với các thửa đất số 135 và số 287 tại T - T - N. Yêu cầu ông H2 có trách nhiệm trả lại tổng diện tích 4000m² đất lại cho bà H1

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn bổ sung yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và ông H2. Trước khi hòa giải và cung cấp chứng cứ, nguyên đơn không yêu cầu vì nguyên đơn bà H1 chưa cung cấp các Hợp đồng chuyển nhượng từ vợ chồng anh L sang ông H2 cho người đại diện theo ủy quyền.

- Bà H1 chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 và anh L1. Các Hợp đồng chuyển nhượng còn lại thì không yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu để các anh L1, L và H2 tự xử lý với nhau.

Bà Lê Thị Kim H1 bổ sung: Trước khi nhận chuyển nhượng đất của bà thì bà được biết anh L1, anh L có làm ăn chung với nhau nên để anh L1 đứng ra mua đất của bà sau đó lại chuyển nhượng lại cho anh L, giữa anh L1 và anh L không có việc giao nhận tiền mà lại giao đất sang tên sổ đỏ là không đúng quy định, bắt tay nhau chiếm đất của bà. Ngoài ra quá trình sử dụng đất anh L1, anh L và hiện nay là ông H2 là người đang sử dụng đất đã lấn chiếm đất của bà theo diện tích mà UBND xã đã hoà giải trước đây là 1.111m² nên bà yêu cầu ông H2 có trách nhiệm trả cho bà diện tích lấn chiếm này.

Tại phiên công khai chứng cứ và hoà giải bà đã rút lại yêu cầu này, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu hủy các Hợp đồng nêu trên và bà được nhận lại 4.000m² đất thì bà không yêu cầu đòi với diện tích đất lấn chiếm. Tại phiên tòa bà giữ nguyên yêu cầu về đất lấn chiếm yêu cầu ông H2 trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm là 1.111m².

Bà rút yêu cầu với nội dung: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 562670 và CM 562671 cùng ngày 09/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho anh Dương Văn L1; Hủy xác nhận biến động tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 562670 và CM 562671 cùng ngày 09/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho anh Dương Văn L1 có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Tấn L của Văn phòng Đ – chi nhánh N1.

Các biên bản thẩm định: bà không có ý kiến gì, thống nhất lấy biên bản thẩm định, định giá ngày 02/8/2023 để làm căn cứ giải quyết vụ án. Trích lục bản đồ địa chính bà không có ý kiến gì, thống nhất về hiện trạng như khi thẩm định. Biên bản định giá bà không đồng ý giá đất Hội đồng đưa ra theo bà giá phải là 200.000.000đồng/1.000m² nhưng bà không yêu cầu định giá lại.

Về chi phí thẩm định định giá: 7.900.000đồng, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án đồng bị đơn anh Dương Văn L1 trình bày:

Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các Hợp đồng chuyển nhượng từ bà H1 sang anh, từ anh sang anh L đều đúng theo quy định của pháp luật, không bị ai ép buộc cũng không ai lừa dối ai, hai bên hoàn toàn tự nguyện và ngay thẳng. Phần tiền anh nợ bà H1 khi nhận chuyển nhượng đất là 100 triệu đồng đã được giải quyết bằng vụ án khác đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận có hiệu lực của Toà án buộc anh trả bà H1 100 triệu. Anh không đồng ý trả lại bà H1 4.000m² đất đang tranh chấp vì hiện nay anh đã chuyển nhượng đất cho anh L, sổ đỏ cũng đăng ký biến động người sử dụng đất trên giấy tờ là anh L. Anh không đồng ý yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo yêu cầu của bà H1. Ngày 15/9/2023 anh L1 đã nộp cho Toà án các biên lai nộp tiền thi hành án với số tiền phải thi hành án là 100.000.000đồng và tiền lãi phát sinh là 39.342.000 đồng.

Các biên bản thẩm định và định giá, trích lục anh không có ý kiến gì.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình quyết và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của anh L là anh Trần Ngọc H3 trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và anh L1 là hoàn toàn hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật: sau khi anh L1 đã đứng tên trên GCNQSD, hai bên làm thủ tục công chứng hợp đồng tại Văn phòng C. Sau khi nhận chuyển nhượng anh L đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ anh L1 sang anh L tại Văn phòng Đ, chi nhánh N1. Sử dụng đất được một thời gian do không có nhu cầu canh tác nên anh L đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 02 thửa đất trên là 4.000m² cho ông Huỳnh Văn H2. Hiện nay toàn bộ diện tích này do ông H2 đang quản lý, sử dụng. Anh L không đồng ý trả lại 4.000m² đất cho bà H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H1 sang anh L1 và từ anh L1 sang anh L là hợp pháp. Đối với nội dung bà H1 kiện đòi đất lấn chiếm: ông H2 hiện nay là người đang quản lý đất thì ông H2 có trách nhiệm trả cho bà H1.

Chi phí tố tụng: Anh L đồng ý chịu một phần là 1.900.000đồng. Án phí giải quyết theo quy định pháp luật.

Các biên bản thẩm định, định giá và trích lục anh L không có ý kiến gì. Đề nghị Toà án lấy biên bản thẩm định, định giá ngày 02/8/2023 và trích lục ngày 25/9/2023 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đinh Thị Kim P1 (vợ anh L) có yêu cầu xét xử vắng mặt và đồng ý với các ý kiến của anh L.

Quá trình giải quyết và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H2 trình bày: Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H1 yêu cầu tuyên bố vô hiệu là không đúng vì các Hợp đồng này đều được thực hiện theo quy định của pháp luật. Do đã được xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp nên anh L1 mới làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên cho anh L sau đó anh L mới

chuyển nhượng lại cho ông. Ông thống nhất ý kiến của anh L1 và anh L. Ông không đồng ý trả cho bà H1 4.000m² đất như bà H1 yêu cầu. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông nhận chuyển nhượng đất từ anh L là hợp pháp nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và chưa đăng ký làm thủ tục sang tên. Nếu yêu cầu khởi kiện của bà H1 được chấp nhận mà phát sinh tranh chấp giữa ông và anh L thì ông sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Hiện nay ông đang quản lý, sử dụng thửa đất này, ông chỉ đồng ý trả lại diện tích đất qua đo đạc xác định có sử dụng chồng lấn qua đất của bà H1 là 425m² chứ không phải là 1.111m² như bà H1 yêu cầu.

Các biên bản thẩm định và định giá ông không có ý kiến gì.

Về án phí và chi phí thẩm định định giá: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Văn phòng C3 (tức Văn phòng C1 trước đây) trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và anh L1 ngày 08/6/2018 được công chứng đúng theo quy định của pháp luật và đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1 đối với các Hợp đồng này.

Quá trình giải quyết vụ án Văn phòng C trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L1 và anh L ngày 01/10/2018 được công chứng đúng theo quy định của pháp luật và đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận đã tuyên xử như sau:

Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 147, 165, 217, 218 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 385, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim H1 về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà H1 và anh L1 ngày 07/6/2018.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn bà Lê Thị Kim H1 về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là anh L1 và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2018 giữa bên

chuyển nhượng là anh L1 và bên nhận chuyển nhượng là anh L đối với các thửa đất số 135 và 287 tờ bản đồ tại thôn T, xã T với tổng diện tích 4.000m².

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi đất lấn chiếm của bà H1 đối với ông H2 và anh L.

Buộc ông Huỳnh Văn H2 và anh Nguyễn Tấn L có nghĩa vụ trả cho bà H1 phần diện tích đất chiếm 425m² tương ứng với các điểm ABCD - 419m² và EFGH - 06m² là một phần của thửa đất 286, tờ bản đồ 19 thuộc T - T - N đã được cấp GCNQSD đất số CA 559715 ngày 28/01/2016 cho bà Lê Thị Kim H1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09/10/2023 nguyên đơn bà Lê Thị Kim H1 làm đơn kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại toàn bộ bản án sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải như sau: *Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Dương Văn L1, Nguyễn Tấn L, đối với các thửa đất 135 và 287 tờ bản đồ địa chính số 19, diện tích 982m² và diện tích: 3.018,0m², với tổng diện tích là 4.000m²; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2111 ngày 01/10/2018 giữa Dương Văn L1 sang nhượng cho Nguyễn Tấn L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng số 1054 và 1055/HĐCNQSDĐ/VPCC-NTTH ngày 21/7/ 2022 từ Nguyễn Tấn L qua Huỳnh Văn H2; Buộc ông Nguyễn Tấn L, Huỳnh Văn H2 trả cho bà 1.111m² theo biên bản xã T lập; Hủy trích lục bản đồ địa chính đo vẽ 425m² ký ngày 25/9/2023; Buộc Dương Văn L1, Nguyễn Tấn L phải mất tiền đặt cọc. Đồng thời buộc L1, L, H2 san lấp địa nuôi tôm trả lại mặt bằng cho bà theo hiện trạng như lúc ban đầu.*

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký, các đương sự tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 09/10/2023 nguyên đơn bà Lê Thị Kim H1 nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn Tấn L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Kim P1, Văn phòng C, Văn phòng công chứng Trần Thị Minh N có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn anh Dương Văn L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án *K đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; H xác nhận biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[3] Về nội dung:

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày: Ngày 07/6/2018 bà và anh L1 ký Hợp đồng đặt cọc. Nội dung của Hợp đồng đặt cọc là Bên A là anh L1 đặt cọc số tiền 140.000.000đồng trong tổng số tiền 240.000.000 đồng để bên B là bà H1 chuyển nhượng cho bên A quyền sử dụng đất là các thửa đất số 135 và 287 tổng diện tích 4.000m². Ngày 08/6/2018 bà và anh L1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nói trên và ghi giá chuyển nhượng trong Hợp đồng là 100.000.000đồng (BL63, 64). Mặc dù anh L1 không trả số tiền 100.000.000đồng theo hợp đồng chuyển nhượng 08/6/2018 nhưng bà vẫn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L1 để anh L1 làm thủ tục sang tên.

[3.2] Sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh L1 vẫn không trả tiền cho bà H1 nên ngày 06/10/2018 anh L1 đã viết “Giấy nhận nợ” đối với số tiền 100.000.000đồng còn thiếu và hẹn đến cuối tháng 10/2018 sẽ trả cho bà H1 (BL 292). Do anh L1 vẫn không trả tiền nên ngày 28/3/2019, bà H1 đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải yêu cầu anh L1 trả số tiền nợ là 100.000.000 đồng cho bà H1 mà không khởi kiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2018 giữa bà Lê Thị Kim H1 và anh Dương Văn L1 đã được công chứng tại Văn phòng C4

[3.3] Tại đơn khởi kiện ngày 14/3/2019 của bà H1 có nội dung: Ngày 07/6/2018 tôi đã bán cho ông Dương Văn L1 4000m² (4 sào) thửa số 135 và thửa 287. Địa chỉ tại: Thôn T, xã T, huyện N, Ninh Thuận, đất rẫy giá 60.000.000đ một sào. Tổng số tiền là 240.000.000^đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng chẵn), ông L1 đã trả được 140.000.000^đ (tiền đặt cọc) còn thiếu 100.000.000^đ. Ngày 07/06/2018 ông Dương Văn L1 sinh năm 1986, đã nhận đất, tôi đã giao đủ 4.000m² đất (bốn sào), ông L1 đã làm thành ao nuôi tôm bốn sào đất được gần 2 năm nay. Ngày 06/10/2018 ông L1 viết giấy nhận nợ còn thiếu của tôi (H1) 100.000.000đ, ông L1 xin hẹn đến 31/10/2018 sẽ trả, nếu không trả đủ số tiền trên, thì ông L1 sẽ làm thủ tục trả lại đất, nhưng đến tháng 02 năm 2019 Dương Văn L1 vẫn không trả số tiền còn thiếu 100.000.000^đ (Lý thất lời hứa nhiều lần). Vậy tôi viết đơn khởi kiện này đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, buộc ông L1 trả cho tôi số tiền 100.000.000^đ. Và tính lãi xuất quá hạn theo quy định của pháp luật. (Tôi không nhận lại đất vì làm thủ tục rất khó)” (BL 293).

[3.4] Ngày 16/4/2019 Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải đã thụ lý vụ “Kiện đòi nợ” theo đơn khởi kiện ngày 14/3/2019 của bà H1 yêu cầu anh L1 phải trả cho bà số tiền nợ do nhận chuyển nhượng đất là 100.000.000đồng. Ngày 12/7/2019 Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải đã ra Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 09/2019/QĐST-DS có nội dung buộc anh L1 phải trả cho bà Lê Thị Kim H1 số tiền nợ là 100.000.000 đồng (BL281) và hiện nay anh L1 đã thực hiện xong việc trả tiền cho bà H1 với tiền gốc là 100.000.000đồng và lãi phát sinh sau khi bà H1 yêu cầu thi hành án đối với quyết định này là 39.342.000 đồng (BL 334, 335).

[3.5] Như vậy cả hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2018 giữa bà Lê Thị Kim H1 và anh Dương Văn L1 đã được công chứng tại Văn phòng C1 đối với 02 thửa đất 135 và 287 đều hợp pháp và đã hoàn thành. Anh L1 nhận đất canh tác (như đơn kiện trong vụ án kiện đòi nợ bà H1 đã xác nhận. Nay bà lại khởi kiện tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu: huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và ông H2; tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L1 và anh L; yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng pháp luật.

[3.6] Đối với yêu cầu trả lại đất lấn chiếm 1.111m² của bà H1:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023 có mặt bà H1 (BL 188) và trích lục ngày 25/9/2023 kèm theo bản án sơ thẩm (346): xác định diện tích

đất ông H2 lần thửa 286 của bà H1 là 425m² (BL 356,185, 188). Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H1: buộc ông H2 và anh L phải liên đới trả cho bà H1 diện tích đất lần chiếm tại thửa đất 286 (là một phần của thửa 136 đã được cấp GCNQSD đất số CA 559715 ngày 28/01/2016 cho bà H1) theo đo đạc là 425m². Diện tích 425m² hiện nay ông H2 đã đào hồ sản xuất muối (BL 198) do cấp sơ thẩm thiếu sót không tuyên buộc ông H2 phải khôi phục lại nguyên trạng trả cho bà H1 nên cấp phúc thẩm sửa lại cách tuyên này cho đúng.

[3.7] Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm bà Lê Thị Kim H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới, khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

[4] Từ những phân tích đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Kim H1. Chấp nhận toàn bộ ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

[5.1] *Về chi phí đo đạc, định giá tài sản:* Chi phí đo đạc định giá là 7.900.000^d (Năm triệu đồng) anh L phải chịu 1.900.000đồng, bà H1 phải chịu 6.000.000đồng. Do bà H1 đã nộp đủ số tiền 7.900.000đồng nên buộc anh L phải trả cho bà H1 là 1.900.000đồng.

[5.2] *Về án phí:*

-Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu kiện đòi đất lần chiếm của bà H1 được chấp nhận một phần nên ông H2 và anh L có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng. Ông H2 tự nguyện chịu toàn bộ án phí thay cho anh L nên anh L không phải chịu án phí đối với yêu cầu này.

Bà H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu mà Tòa án không chấp nhận: tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

-Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn bà Lê Thị Kim H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự;
Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kim H1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 147, 165, 217, 218 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Các điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim H1 về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày ngày 07/6/2018 giữa bà H1 và anh Dương Văn L1.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn bà Lê Thị Kim H1:

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2018 giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Kim H1 và bên nhận chuyển nhượng là anh Dương Văn L1 vô hiệu.

-Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2018 giữa bên chuyển nhượng là anh Dương Văn L1 và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Tấn L đối với các thửa đất số 135 và 287 tờ bản đồ 19 tại thôn T, xã T với tổng diện tích 4000m² vô hiệu.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi đất lấn chiếm của bà Lê Thị Kim H1 đối với ông Huỳnh Văn H2 và anh Nguyễn Tấn L.

Buộc ông Huỳnh Văn H2 và anh Nguyễn Tấn L có nghĩa vụ trả cho bà H1 phần diện tích đất chiếm 425m²: tương ứng là các điểm ABCD - 419m² và EFGH - 06m² thuộc một phần của thửa đất 286, tờ bản đồ 19 xã T theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 25/9/2023 của Văn phòng Đ, chi nhánh N1 đã được cấp GCNQSD đất số CA 559715 ngày 28/01/2016 cho bà Lê Thị Kim H1. Buộc ông H2 phải khôi phục lại nguyên trạng trả cho bà H1

5. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Tấn L phải trả cho bà Lê Thị Kim H1 là 1.900.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Kim H1 phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000^d (*Sáu trăm ngàn đồng*) theo các biên lai số 0003285 ngày 07/12/2021 và 0007187 ngày 30/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. Bà H1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Văn H2 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh L, anh L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Kim H1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001502 ngày 11/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Bà H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 và 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

(*Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 25/9/2023 của Văn phòng Đ, chi nhánh N1*).

Nơi nhận:

- Dương sự (07);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Ninh Hải (1);
- Chi cục THADS huyện Ninh Hải (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**

Ngô Thị Trang