

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 141/2025/DS-PT

Ngày 18-3-2025

V/v “*Tranh chấp QSDĐ, hủy một
phần giấy CNQSDĐ và yêu cầu
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
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 Nguyễn Quốc Tuấn;

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Quốc Vũ;

2. Bà Dương Thuý Hằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lan - 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 Thuý - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và ngày 18 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 621/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 170/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 745/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thái H, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Lê D, sinh năm 1989; địa chỉ: thôn A, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam; tạm trú: Số G đường B, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 07-3-2022); có mặt;

Bị đơn:

1. Ông Hồ Văn H1, sinh năm 1968; có mặt;

2. Bà Phan Thị T, sinh năm 1968; có mặt;

Cùng địa chỉ: ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Thiện N, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2. Bà Hồ Thị B, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3. Bà Hồ Ngọc X, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ C, ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

4. Chị Nguyễn Thị Hồng T1, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

5. Anh Trần Đỗ Duy H2, sinh năm 1991; vắng mặt;

6. Chị Phan Thị Kim C, sinh năm 1992; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: khu phố L, phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

7. Phòng Công chứng số 2 tỉnh T; địa chỉ: Số B khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hùng N1, Chức vụ: Trưởng phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn, anh Nguyễn Thái H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Phạm Lê D trình bày:

Theo đơn khởi kiện ngày 07-3-2022, anh Nguyễn Thái H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 796,4m² thuộc thửa số 464 và diện tích đất 613,6m² thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06481 thửa số 464 và số CS06482 thửa số 821, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Thái H đứng tên cùng ngày 23-3-2020, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; buộc vợ chồng ông Hồ Văn H1, bà Phan Thị T không ngăn cản anh H sử dụng đất, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00968/361/2006/QĐ-CT ngày 26-12-2006 do ông Hồ Văn H1 đứng tên đối với phần diện tích đất tranh chấp.

Về nguồn gốc đất, vào ngày 07-3-2020 giữa anh Nguyễn Thái H và anh Trần Thiện N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh H nhận chuyển nhượng của anh N đối với diện tích đất: Diện tích 796,4m² thuộc thửa số 464, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Trần Thiện N đứng tên ngày 16-7-2019; Diện tích 613,6m² thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Trần Thiện N đứng tên ngày 16-7-2019, với số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 50.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 800.000.000 đồng, hợp đồng có công chứng tại Phòng công chứng số B tỉnh Tây Ninh, số công chứng 575, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 23-3-2020, anh H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp hai giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với hai thửa đất trên, thì anh H có đến xem đất và anh N có chỉ ranh đất, do giấy đất anh H được cấp là giấy đất mới nên khi sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho anh H không cần đo đạc thực tế lại. Sau khi anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh H tiến hành xây dựng hàng rào ranh đất thì bị vợ chồng ông H1, bà T ngăn cản, nên xảy ra tranh chấp.

Nay anh H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 796,4m² thuộc thửa số 464 và diện tích 613,6m² thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), tương ứng với một phần thửa số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299). Qua đo đạc thực tế hai thửa đất số 464 và thửa đất số 821, có tổng diện tích 1.379,4m², (trong đó có diện tích nằm trong vùng phụ cận kênh là 73,3m²) và yêu cầu công nhận phần diện tích đất chênh lệch 33,6m² thuộc thửa 821 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh H đứng tên, nhưng hiện chị Nguyễn Thị Hồng T1 đang quản lý sử dụng, buộc ông H1, bà T không ngăn cản anh H sử dụng đất, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00968/361/2006/QĐ-CT ngày 26-12-2006 do ông Hồ Văn H1 đứng tên đối với phần diện tích đất tranh chấp. Trên thửa đất số 464 có các loại cây gồm: 01 cây tràm vàng 10 năm tuổi, 01 cây tràm vàng 02 năm tuổi, 01 cây lòng mừn 05 năm tuổi, 01 bụi chuối sứ 10 cây, 01 cây bằng lăng 10 năm tuổi, 01 bụi tre gai 05 cây, 01 bụi tre măng tông 05 cây do ông H1, bà T trồng và 23 cái mã trong thân tộc gia đình ông H1. Trên thửa đất số 821 có trồng mì nhưng đã thu hoạch xong.

Bị đơn, ông Hồ Văn H1 và bà Phan Thị T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Hồ Văn R (chết) là cha ông Hồ Văn H1 để lại, do cụ R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 17.280m². Cụ R chết không để lại di chúc, đến ngày 09-11-2005 mẹ ông H1 là cụ Lê Thị B1 (chết) cùng với các con lập văn bản phân chia di sản thừa kế và chia cho ông H1 được hưởng phần đất diện tích 9.890m² gồm các thửa số 1617, 1618, 1621, 1622, 1623, 1624, 1974, tờ bản đồ số 10 và các thửa số 6993, 6994, tờ bản đồ số 9, công chứng ngày 24-4-2006, sổ công chứng 1819, quyển số 01, đến ngày 26-12-2006 ông H1 được cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến cuối năm 2020, anh H có tranh chấp thửa đất số 464 và thửa đất số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ mới 2000) tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện G; 02 thửa đất trên tương ứng với thửa đất cũ số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ cũ 299) do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26-12-2006, trên đất có 23 cái mã trong thân tộc ông H1, các loại cây do ông H1, bà T trồng và hiện vợ chồng ông H1, bà T đang quản lý sử dụng từ năm 2006 đến nay. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03-5-1999 do mẹ ông là cụ Lê Thị B1 đứng tên bị cấp trùng lên thửa đất số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299) với giấy đất đã cấp cho cha ông là cụ R đứng tên. Lúc còn sống cụ B1 có hợp đồng tặng cho em ông bà Hồ Ngọc X thửa đất số 464 (một phần thửa số 6993); còn thửa đất số 821 (một phần thửa số 6993) do chị ông bà Hồ Thị B đứng tên, nhưng ông không biết. Đến khi anh H tranh chấp quyền sử dụng đất với ông thì ông mới biết thửa đất số 6993 thuộc quyền quản lý sử dụng của ông được chuyển sang bản đồ mới năm 2000 và cấp giấy đất cho nhiều người và đã chuyển nhượng cho anh H, nên xảy ra tranh.

Nay ông H1, bà T không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn là công nhận phần đất tổng diện tích thực tế 1.379,4m² thuộc thửa số 464, 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), tương ứng với một phần thửa số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299), trong đó có diện tích chênh lệch gồm: 3m² thuộc thửa số 432; diện tích đất hiện chỉ T1 đang sử dụng là 33,6m² thuộc thửa số 821, theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh H đứng tên cùng ngày 23-3-2020, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, trên đất có 23 cái mả trong thân tộc ông H1, đất ao, các loại cây trên đất do ông H1, bà T trồng.

Ông H1 có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thiện N và anh Nguyễn Thái H ngày 07-3-2020, số công chứng 575, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, đối với diện tích đất 796,4m² thuộc thửa số 464, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000) và diện tích đất 613,6m² thuộc thửa số 821, bản đồ số 63 (bản đồ 2000), qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 1.379,4m², theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh H đứng tên cùng ngày 23-3-2020, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Hồ Thị B và bà Hồ Ngọc X trình bày: Bà B, bà X không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, bà X với anh Trần Đỗ Duy H2, chị Phan Thị Kim C ngày 24-8-2018 và ngày 29-8-2018 trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Trần Thiện N trình bày: Năm 2018 anh có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Trần Đỗ Duy H2 và chị Phan Thị Kim C diện tích đất 796,4m² thuộc thửa số 464 và diện tích đất 613,6m² thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, với số tiền là 550.000.000 đồng, khi chuyển nhượng trên đất có mồ mả anh có yêu cầu anh Duy H2 di dời mồ mả, anh Duy H2 nói do còn nợ chủ đất cũ khoảng 100.000.000 đồng, khi giao đủ tiền thì chủ đất sẽ di dời mồ mả, nhưng đến nay không di dời. Đến ngày 16-7-2019 anh được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên.

Đến ngày 07-3-2020 anh chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Thái H toàn bộ diện tích đất trên với số tiền 800.000.000 đồng, nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng ghi số tiền 50.000.000 đồng và anh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đang có tranh chấp với vợ chồng ông H2, bà T.

Nay anh không có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh Nguyễn Thái H ngày 07-3-2020 trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Trần Đỗ Duy H2 trình bày: Ngày 24-8-2018 và ngày 29-8-2018, anh và Phan Thị Kim C với bà Hồ Thị B, bà Hồ Ngọc X lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng anh nhận chuyển nhượng của bà B, bà X hai diện tích đất là 796,4m² thửa số 464 và diện tích đất là 613,6m² thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), mỗi diện tích đất chuyển nhượng với số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 26-02-2019 vợ chồng anh được chỉnh lý đứng tên tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất do bà B đứng tên ngày 16-9-2010 và bà X đứng tên ngày 17-12-2010. Đến năm 2018, vợ chồng anh chuyển nhượng lại cho anh Trần Thiện N toàn bộ diện tích đất trên và anh N đã chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Thái H hiện đang tranh chấp.

Nay vợ chồng anh không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với anh Trần Thiện N trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị Hồng T1 trình bày: Chị không yêu cầu giải quyết đối với phần đất chênh lệch diện tích 33,6m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Nguyễn Thái H đứng tên, nhưng chị đang quản lý sử dụng, do đã sử dụng ổn định và đã có mốc giới hiện trạng ranh đất thực tế là hàng rào lưới B40 do chị xây dựng. Nay chị không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Phòng C tỉnh Tây Ninh, ông Trần Hùng N1 là người đại diện theo pháp luật trình bày: Vào ngày 07-3-2020, Phòng C tỉnh Tây Ninh có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thiện N và anh Nguyễn Thái H, số công chứng 575, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm công chứng các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Phòng C tỉnh Tây Ninh công chứng hợp đồng trên là đúng theo quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục công chứng và các văn bản luật khác liên quan. Việc tranh chấp giữa các bên yêu cầu Tòa án giải quyết đúng theo quy định pháp luật. Ngoài ra, Phòng C tỉnh Tây Ninh không có yêu cầu gì khác và xin vắng mặt.

Bản án sơ thẩm dân sự số 170/2024/DSST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thái H đối với ông Hồ Văn H1, bà Phan Thị T về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, đối với diện tích đất thực tế 1.379,4m² (loại đất HNK) thuộc thửa số 464, 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), tương ứng với một phần thửa số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299), theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06481 thửa số 464 và số CS06482 thửa số 821, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Thái H đứng tên cùng ngày 23-3-2020, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thái H đối với ông Hồ Văn H1, bà Phan Thị T về “Tranh chấp hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00968/361/2006/QĐ-CT, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Hồ Văn H1 đứng tên ngày 26-12-2006, đối với diện tích đất thực tế 1.379,4m² (loại đất HNK), thuộc thửa số 464 có diện tích 796,4m² và thửa số 821 có diện tích 583m², tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), tương ứng với một phần thửa số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299), tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn H1 đối với anh Nguyễn Thái H về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thiện N và anh Nguyễn Thái H, đối với diện tích đất $796,4m^2$ (loại đất HNK) thuộc thửa số 464, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000) và diện tích đất $613,6m^2$ (loại đất HNK) thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CS06481 thửa số 464 và số CS06482 thửa số 821, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Thái H đứng tên cùng ngày 23-3-2020, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 575, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

4. Ghi nhận bà Hồ Thị B, bà Hồ Ngọc X, anh Trần Thiện N, anh Trần Đỗ Duy H2 không yêu cầu giải quyết liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án.

5. Ghi nhận chị Nguyễn Thị Hồng T1 không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất chênh lệch $33,6m^2$ thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Nguyễn Thái H đứng tên ngày 23-3-2020, chị T1 đang quản lý sử dụng.

6. Ghi nhận ông Hồ Văn H1, bà Phan Thị T không yêu cầu giải quyết diện tích đất chênh lệch $3m^2$ thuộc thửa số 432, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hồ Văn H1 đứng tên, nằm trong diện tích đất thực tế tranh chấp của thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000).

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06481, đối với diện tích $796,4m^2$ (loại đất HNK) thuộc thửa số 464, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000) và số CS06482, đối với diện tích $613,6m^2$ (loại đất HNK) thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Thái H đứng tên cùng ngày 23-3-2020, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo quy định pháp luật.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02946 QSDĐ, đối với diện tích $1.860m^2$ (loại đất HNK) thuộc một phần thửa số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299), do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho cụ Lê Thị B1 đứng tên ngày 03-5-1999 và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00879/cấp đổi (HL) ngày 06-11-2008, đối với diện tích đất thực tế $796,4m^2$ (loại đất HNK) thuộc thửa số 464, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000) và đối với diện tích thực tế $583m^2$ (diện tích theo giấy đất $613,6m^2$) thuộc một phần thửa số 454 (được tách thành thửa mới số 820, 821), trong đó thửa số 821 có diện tích thực tế là $583m^2$, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 299), tương ứng với một phần thửa số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299). Tổng diện tích đất thực tế của thửa số 464 và thửa 821 là $1.379,4m^2$, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 06-9-2024, nguyên đơn anh Nguyễn Thái H có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thái H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Thái H là phù hợp theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của anh Nguyễn Thái H, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, nhận thấy:

Nguồn gốc đất tranh chấp ông Hồ Văn H1 nhận thừa kế của cha ruột là cụ Hồ Văn R; đất này thuộc thửa 6993, diện tích 1860m² do cụ R được cấp giấy đất năm 1995. Ngày 09-11-2005 cụ Lê Thị B1 (vợ cụ R) cùng với các con lập tờ thuận phân chia đất này cho ông H1 (được công chứng 24-4-2006) và năm 2006 ông H1 được cấp giấy đất.

Ngoài ra, năm 1999 đất tranh chấp này cụ B1 cũng được cấp giấy đất trong đó có cấp trùng thửa 6993 này; đến năm 2008 cụ B1 cấp đổi giấy đất theo BĐ 2000, trong đó thửa 6993 được tách thành 02 thửa mới là 464, 454: Thửa 464 diện tích 796,4 m² cụ B1 lập hợp đồng tặng cho con bà Hồ Ngọc X vào năm 2010; đến ngày 29-8-2018 bà X chuyển nhượng cho anh Trần Đỗ Duy H2, chị Phan Thị Kim C. Riêng thửa đất số 454, diện tích 1.232,7 m², cụ B1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T2; đến ngày 18-6-2010 bà T2 chuyển nhượng cho bà B; năm 2012 bà B chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Hồng T1 diện tích 619,1 m² (tách thửa mới là 820) và còn lại thửa mới 821 diện tích 613,6 m² bà B chuyển nhượng cho anh Trần Đỗ Duy H2, chị Phan Thị Kim C vào năm 2018.

Anh Duy H2 và chị C được chỉnh lý tại trang 3 đối với 2 diện tích thửa 464 diện tích 796,4 m² và 821 diện tích 613,6 m² đã chuyển nhượng cho anh Trần Thiện N vào năm 2018, anh N được cấp 02 giấy đất cùng ngày 16-7-2019 và đến ngày 07-3-2020 anh N chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Thái H và anh H cũng được cấp giấy đất và rào ranh đất thì bị ông H2, bà T ngăn cản nên phát sinh tranh chấp. Ông H2 xác định đất tranh chấp này ông được hưởng phân chia thừa kế và quản lý sử dụng trồng cây lâu năm từ năm 2005 đến nay, trên đất có 23 ngôi mộ của thân tộc ông H2. Do đó, cấp thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm cần điều chỉnh bổ sung thêm nội dung về kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, xử lý, thu hồi đối với giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho anh H, bà B1 đối với phần diện tích đất tranh chấp.

Từ những cơ sở trên, nhận thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thái H; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên anh Nguyễn Thái H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thái H.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DSST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 147, Điều 165; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 166, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thái H đối với ông Hồ Văn H1, bà Phan Thị T về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, đối với diện tích đất thực tế 1.379,4m² (loại đất HNK) thuộc thửa số 464, 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), tương ứng với một phần thửa số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299), theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06481 thửa số 464 và số CS06482 thửa số 821, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Thái H đứng tên cùng ngày 23-3-2020, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thái H đối với ông Hồ Văn H1, bà Phan Thị T về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00968/361/2006/QĐ-CT, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Hồ Văn H1 đứng tên ngày 26-12-2006, đối với diện tích đất thực tế 1.379,4m² (loại đất HNK), thuộc thửa số 464 có diện tích 796,4m² và thửa số 821 có diện tích 583m², tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), tương ứng với một phần thửa số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299), tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn H1 đối với anh Nguyễn Thái H về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Thiện N và anh Nguyễn Thái H, đối với diện tích đất $796,4\text{m}^2$ (loại đất HNK) thuộc thửa số 464, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000) và diện tích đất $613,6\text{m}^2$ (loại đất HNK) thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), theo hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số CS06481 thửa số 464 và số CS06482 thửa số 821, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Thái H đứng tên cùng ngày 23-3-2020, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 575, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

6. Ghi nhận bà Hồ Thị B, bà Hồ Ngọc X, anh Trần Thiện N, anh Trần Đỗ Duy H2 không yêu cầu giải quyết liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án.

7. Ghi nhận chị Nguyễn Thị Hồng T1 không yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất chênh lệch $33,6\text{m}^2$ thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Nguyễn Thái H đứng tên ngày 23-3-2020, chị T1 đang quản lý sử dụng.

8. Ghi nhận ông Hồ Văn H1, bà Phan Thị T không yêu cầu giải quyết diện tích đất chênh lệch 3m^2 thuộc thửa số 432, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hồ Văn H1 đứng tên, nằm trong diện tích đất thực tế tranh chấp của thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000).

9. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, xử lý thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06481, đối với diện tích $796,4\text{m}^2$ (loại đất HNK) thuộc thửa số 464, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000) và số CS06482, đối với diện tích $613,6\text{m}^2$ (loại đất HNK) thuộc thửa số 821, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Thái H đứng tên cùng ngày 23-3-2020, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo quy định pháp luật.

10. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, xử lý thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02946 QSDĐ, đối với diện tích 1.860m^2 (loại đất HNK) thuộc một phần thửa số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299), do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho cụ Lê Thị B1 đứng tên ngày 03-5-1999 và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00879/cấp đổi (HL) ngày 06-11-2008, đối với diện tích đất thực tế $796,4\text{m}^2$ (loại đất HNK) thuộc thửa số 464, tờ bản đồ số 63 (bản đồ 2000) và đối với diện tích thực tế 583m^2 (diện tích theo giấy đất $613,6\text{m}^2$) thuộc một phần thửa số 454 (được tách thành thửa mới số 820, 821), trong đó thửa số 821 có diện tích thực tế là 583m^2 , tờ bản đồ số 63 (bản đồ 299), tương ứng với một phần thửa số 6993, tờ bản đồ số 9 (bản đồ 299). Tổng diện tích đất thực tế của thửa số 464 và thửa 821 là $1.379,4\text{m}^2$, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

11. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Nguyễn Thái H phải chịu 20.500.000 đồng (hai mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Ghi nhận anh H đã nộp 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng). Hoàn trả lại cho anh H số tiền 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

12. Án phí dân sự sơ thẩm:

12.1. Anh Nguyễn Thái H phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng). Ghi nhận anh H đã nộp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024127 ngày 28-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Anh H còn phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

12.2. Hoàn trả lại cho ông Hồ Văn H1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024641 ngày 20-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

13. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thái H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014393 ngày 06-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

14. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Gò Dầu;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn