

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 80/2023/DS-PT

Ngày: 05 - 7 - 2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành; Ông Đặng Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Minh Khuê, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Phạm Xanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 5, ngày 07 tháng 6 và ngày 05 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2023/QĐ – PT ngày 03 tháng 01 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 27/2023/TB-TA ngày 19 tháng 4 năm 2023; quyết định hoãn phiên tòa số 47/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2023; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 17/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2023; thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 48/TB-TA ngày 21 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1963; Địa chỉ: Thôn Đá Mài 1, xã T.X, huyện H.T, tỉnh B.T.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh H, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn P.T, xã T.P, thị xã L.G, tỉnh B.T.

- Bị đơn (có yêu cầu phản tố): Ông Vũ Văn T, sinh năm 1969; Địa chỉ:

162 L/24 Trường Chinh, phường X, Quận T.B, TP.HCM.

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

1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1977; Địa chỉ: 162 L/24 Trường Chinh, phường X, quận T.B, Thành phố H.C.M.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Diện: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1969; Địa chỉ: 162 L/24 Trường Chinh, phường X, quận T.B, Thành phố H.C.M.

2. Ông Vũ Văn T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 230/18/6 Trường Chinh, phường 13, quận Tân Bình, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thắng: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1969; Địa chỉ: 162 L/24 Trường Chinh, phường X, quận T.B, Thành phố H.C.M.

3. Ông Đỗ Hồng C, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 152/2/21 đường số 10, phường 9, Quận Gò Vấp, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cường: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1969; Địa chỉ: 162 L/24 Trường Chinh, phường X, quận T.B, Thành phố H.C.M.

Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Thu H;

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận kháng nghị tại quyết định số 17/QĐ-VKS-DS ngày 19/7/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông Phan Thanh H, ông Vũ Văn T; còn những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1/ Đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/12/2019; ngày 24/5/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H là người có quyền sử dụng đất thửa số 33, tờ bản đồ số 2, diện tích 10.504 m², theo giấy CNQSD đất số AB 079315, do UBND thị xã La Gi cấp ngày 29/7/2005, cập nhật biến động lần cuối ngày 29/6/2018, đất tọa lạc tại Thôn Hiệp An, xã Tân Tiến, thị xã La Gi (bà Hương nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện, bà Hồ Thị Thanh vào năm 2018). Thửa đất bà Hương có cạnh phía Đông Bắc tiếp giáp với thửa đất ông Vũ Văn T (ông Tuyên nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Du Thao, bà Hà Thị Thu Trang vào năm 2017). Sau khi nhận chuyển nhượng bà Hương phát hiện ông Tuyên đổ đất san lấp mặt bằng lấn qua thửa đất của bà Hương khoảng 5885,2 m², qua đo đạc diện tích đất tranh chấp được xác định

5.444,1 m². Nay bà Hương khởi kiện yêu cầu buộc ông Tuyên di dời 07 cây xà cừ và toàn bộ diện tích đất san lấp, trả lại đất lấn chiếm 5.444,1 m² thuộc một phần thửa số 33, tờ bản đồ số 2, giấy CNQSD đất số AB 079315, do UBND thị xã La Gi cấp ngày 29/7/2005, cập nhật biến động lần cuối ngày 29/6/2018, đất tọa lạc tại Thôn Hiệp An, xã Tân Tiến, thị xã La Gi.

Vào ngày 09/12/2019, nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung: yêu cầu hủy bỏ một phần Giấy CNQSD đất số Đ 615637 do UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 30/11/2004 đứng tên Hà Thị Thu Trang (hiện đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn T). Với lý do: Cùng một vị trí đất nhưng UBND huyện Hàm Tân cũ đã cấp 02 Giấy CNQSD đất; thứ nhất, cấp Giấy CNQSD đất số C792977, thửa số 33, tờ số 2, diện tích 20.504m² cho ông Hồ Sông Thao vào ngày 20/10/1995; thứ hai, cấp Giấy CNQSD đất số Đ 615637, thửa số 11, tờ số 2, diện tích 10.332 m² cho bà Hồ Thị Thu Trang vào ngày 30/11/2004. Tại thời điểm cấp Giấy CNQSD đất cho bà Hồ Thị Thu Trang thì Giấy CNQSD đất số C792977, cấp ngày 20/10/1995 của ông Hồ Sông Thao vẫn còn giá trị chưa bị thu hồi, hủy bỏ. Do đó một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 2, diện tích 10.332 m² cấp cho bà Hồ Thị Thu Trang đã chồng lên một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 2, diện tích 20.504 m² cấp cho ông Hồ Sông Thao.

Vào ngày 24/5/2021, nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu giải quyết: Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn T, bà Lê Thị D và ông Vũ Văn T, được Văn phòng công chứng La Gi chứng nhận ngày 28/5/2019, số công chứng No 04566; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn T, bà Lê Thị D và ông Đỗ Hồng C, được Văn phòng công chứng La Gi chứng nhận ngày 28/5/2019, số công chứng No 04564; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 674140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/6/2019 cho ông Vũ Văn T; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 674138 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/6/2019 cho ông Đỗ Hồng C. Lý do: ngày 19/3/2019 UBND xã Tân Tiến tổ chức hòa giải tranh chấp đất giữa bà Hương và ông Tuyên nhưng đến ngày 20/3/2019 vẫn xác nhận trong biên bản kiểm tra là vị trí đất ông Tuyên tách thửa, chuyển nhượng không có đơn tranh chấp tại UBND xã Tân Tiến, để ông Tuyên làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng; tại thời điểm ông Tuyên làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng đất này là đất đang có tranh chấp đang được Tòa án La Gi thụ lý giải quyết; căn cứ điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 và khoản 2 Điều 3 Quyết định số 52/2018/QĐ-UBND, ngày 27/12/2018 của UBND tỉnh Bình Thuận thì ông Vũ Văn T không đủ điều kiện để tách thửa chuyển nhượng. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Vũ Văn T và ông Đỗ Văn Thắng, ông Đỗ

Hồng C đều bị vô hiệu, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 674138; CO 674140 cấp ngày 20/6/2019 cho ông Thắng, ông Cường đều không có căn cứ, trái quy định pháp luật. Ngoài ra, nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn có đơn đề nghị triệu tập Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Thuận; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận; Ủy ban nhân dân xã Tân Tiến; Ông Vũ Văn T; Ông Đỗ Hồng C vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

2/ Bị đơn ông Vũ Văn T, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D (vợ ông Tuyên), trình bày:

Vào năm 2017, ông Vũ Văn T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Du Thao, bà Hà Thị Thu Trang diện tích đất 10322 m², thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại Thôn Hiệp An, xã Tân Tiến, thị xã La Gi. Khi giao dịch 2 bên tiến hành bàn giao đất, ranh giới đất ổn định được rào kẽm gai trụ pê tông, ông Tuyên kiểm tra đất đủ. Đến đầu 2018 ông Tuyên nhận được thông báo của Ủy ban xã Tân Tiến việc ông Nguyễn Phúc Thiện khiếu nại tranh chấp đất cho rằng đất ông Tuyên chồng lấn lên đất ông Thiện nhưng không có cơ sở vì đất ông Tuyên mua sử dụng đúng hiện trạng và khớp với sổ, phù hợp với các thửa đất liền kề, trong đó cạnh mặt tiền đường Hùng Vương 86 mét, cạnh tiếp giáp đất bà Hương dài 148 mét (còn cạnh bà Hương chỉ dài khoảng 90 mét), mặt sau ngang 30 mét và gãy khúc.

Qua hòa giải thương thảo, ông Thiện nói rằng đất này của bà Nhân (bà Nhân là cháu vợ ông Thiện), bà Nhân nhờ ông Thiện đứng tên dùm, muốn gì thì thương thảo với bà Nhân, bà Nhân là người quyết định (bà Nhân hiện nay định cư tại Mỹ), ông Thiện chỉ ký hồ sơ hợp thức. Ông Tuyên liên lạc thương thảo với bà Nhân và hai bên thống nhất để lại toàn bộ đất (bao gồm cả phần đất không tranh chấp mặt tiền đường Hùng Vương khoảng 20 mét và phần chồng lấn) với giá 1,6 tỉ đồng để chấm dứt tranh chấp. Ông Tuyên mua đất này để xây dựng đầu tư làm ăn kinh doanh, mặc dù không có lấn chiếm đất nhưng ông Thiện khiếu nại thư gửi tranh chấp ảnh hưởng đến công việc làm ăn nên ông Tuyên thoả thuận mua luôn phần của ông Thiện 21 mét mặt tiền đường Hùng Vương để khỏi tranh chấp kiện thưa phức tạp. Trong lúc chưa chuẩn bị đủ tiền thì vợ chồng ông Thiện bà Thanh ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hương. Ông Tuyên cho rằng đất đang tranh chấp chưa giải quyết ổn thỏa nhưng vợ chồng ông Thiện lại chuyển nhượng cho bà Hương, bà Hương biết rõ đất đang tranh chấp mà vẫn sang nhượng để khỏi kiện ông Tuyên ra Tòa. Việc sang nhượng đất giữa vợ chồng ông Thiện và bà Hương là vi phạm về điều khoản chuyển nhượng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Nay ông Tuyên xác định ông Tuyên sử dụng đất đúng phần đất của mình, không

lấn chiếm đất của nguyên đơn nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vào ngày 06/11/2019, bị đơn ông Vũ Văn T có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện và bà Phạm Thị Thu H được công chứng chứng thực ngày 14/6/2018. Với lý do: đất đang tranh chấp, chưa có quyết định cuối cùng mà vẫn nhận sang nhượng, việc sang nhượng đất giữ vợ chồng ông Thiện và bà Hương là vi phạm về điều khoản chuyển nhượng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Vào ngày 15/6/2021, bị đơn ông Vũ Văn T tiếp tục có yêu cầu phản tố yêu cầu giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 10.332 m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại thôn Hiệp An, xã Tân Tiến, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận là quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Vũ Văn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 615637 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân nay là thị xã La Gi cấp ngày 30/11/2004, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 14/6/2017 và ngày 05/6/2019 theo hồ sơ số CN 003680; Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 4.087,3 m² thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại thôn Hiệp An, xã Tân Tiến, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 674140 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/6/2019 cho ông Vũ Văn T; Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.868,8 m² thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại thôn Hiệp An, xã Tân Tiến, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 674140 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 20/6/2019 cho ông Đỗ Hồng C; Hủy bỏ phần đất (nếu có) do có sự nhầm lẫn dẫn đến tranh chấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 079315, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân nay là thị xã La Gi cấp ngày 29/7/2005 cho ông Lương Hai; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 079315 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân, nay là thị xã La Gi cấp ngày 29/7/2005 đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số No 03672, quyền số 02/2018TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng La Gi chứng thực ngày 14/6/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện, bà Hồ Thị Thanh với bà Phạm Thị Thu H. Lý do: đất này trước khi sang nhượng cho ông Tuyên thì vợ chồng Nguyễn Du Thao bà Hà Thị Thu Trang đã trồng cây công nghiệp lâu năm, sử dụng ổn định liên tục theo đúng vị trí hình thể được cấp, năm 2017 chuyển nhượng lại cho ông Tuyên sử dụng. Năm 2017 ông Thiện gửi đơn hòa giải tranh chấp đất với ông Tuyên nhưng không thành, đến năm 2018 ông Thiện bán đất cho bà Hương là chưa đúng tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 (bởi vì đất đang có tranh chấp). Do giữa ông Thiện và bà Hương đã giao dịch mua bán đất thành công nên ông Tuyên cho rằng ông Thiện đã rút đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất (đất

không còn tranh chấp) nên ông Tuyên tách thửa chuyển nhượng cho ông Thắng, ông Cường. Việc tách thửa chuyển nhượng đất cho ông Thắng, ông Cường là đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, bị đơn đề nghị đưa vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện, bà Hồ Thị Thanh vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T, ông Đỗ Hồng C trình bày:

Vào tháng 7 năm 2017, ông Thắng và ông Cường có nhận chuyển nhượng của ông Tuyên một phần thửa đất, cụ thể ông Thắng nhận chuyển nhượng chiều ngang mặt tiền đường Hùng Vương 52 mét, dài 70 mét, chiều ngang mặt sau 56 mét, có diện tích 4.087,3 m². Ông Cường nhận chuyển nhượng chiều ngang mặt tiền đường Hùng Vương 26 mét, dài 70 mét, chiều ngang mặt sau 28 mét, có diện tích 1.868,8 m², tất cả thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại thôn Hiệp An, xã Tân Tiến, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận. Khi ông Thắng và ông Cường nhận chuyển nhượng đất có ranh giới ổn định, vì bận việc và nhiều lý do khách quan nên hai bên chưa làm thủ tục tách sổ sang tên tại thời điểm đó. Đến ngày 28/5/2019 hai bên mới hoàn thành thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật, để đảm bảo quyền lợi ông Thắng và ông Cường đề nghị Tòa xem xét công nhận quyền hợp pháp đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Tuyên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:

Căn cứ vào: Điều 26, 35, 39, 147, 200 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H về việc: Buộc bị đơn ông Vũ Văn T di dời 07 cây xà cừ, toàn bộ diện tích đất san lấp, trả lại đất lấn chiếm 5.444,1 m²; Hủy bỏ một phần Giấy CNQSD đất số Đ 615637 do UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 30/11/2004 đứng tên Hà Thị Thu Trang; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn T, bà Lê Thị D và ông Vũ Văn T ngày 28/5/2019; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn T, bà Lê Thị D và ông Đỗ Hồng C ngày 28/5/2019; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 674140 cấp ngày 20/6/2019 cho ông Vũ Văn T; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 674138 cấp ngày 20/6/2019 cho ông Đỗ Hồng C.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn T về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện và bà Phạm Thị Thu H chứng thực ngày 14/6/2018; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 079315 cấp ngày 29/7/2005 đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện, bà Hồ Thị Thanh với bà Phạm Thị Thu H được chứng thực ngày 14/6/2018.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận kháng nghị theo hướng hủy án sơ thẩm để giải quyết lại do chưa xác định đầy đủ quan hệ tranh chấp, bỏ sót người tham gia tố tụng, thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, kể cả tài liệu thu thập ở giai đoạn phúc thẩm, Kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị từ đề nghị hủy án sang hướng sửa án sơ thẩm và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp GCNQSDĐ hoặc đã được xác nhận nội dung biên động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy để tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận đã cấp cho người nhận chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm trích yếu quan hệ tranh chấp cần giải quyết là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là trích yếu chưa đầy đủ. Đề nghị, Hội

đồng xét xử phúc thẩm xác định lại các quan hệ tranh chấp theo đúng như các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố của bị đơn.

- Về người tham gia tố tụng: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất có liên quan, nên việc Tòa án sơ thẩm không đưa vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện, vợ chồng bà Hà Thị Thu Trang tham gia tố tụng cũng không làm thay đổi nội dung tranh chấp giữa các đương sự, đồng thời không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp cũng như quyền tố tụng của vợ chồng ông Thiện, vợ chồng bà Trang.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án, xét thấy việc bà Phạm Thị Thu H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Văn T trả lại **5.444,1m²** đất lấn chiếm là không có căn cứ; dẫn đến các yêu cầu khởi kiện còn lại của bà Hương cũng không có căn cứ chấp nhận.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận thừa đất số 11/10.332m² theo giấy CNQSD đất số Đ 615637 của UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 30/11/2004 cho bà Hà Thị Thu Trang, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai La Gi cập nhật biến động ngày 14/6/2017, thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Văn T. Do đó, Tòa án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu này của ông Vũ Văn T là không đúng quy định của pháp luật.

Đối với các yêu cầu phản tố khác của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ đó, Kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị từ đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm thành sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần phản tố của bị đơn Vũ Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Xét thấy Nguyên đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận kháng nghị trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm;

- Về thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bởi:

Đối tượng tranh chấp là bất động sản, thuộc địa giới hành chính thị xã La Gi, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã La Gi theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật TTDS.

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: GCNQSDĐ) hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại GCNQSDĐ đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp GCNQSDĐ hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy để tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận đã cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền (Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, ...) căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Mặc khác, Tòa án sơ thẩm căn cứ hồ sơ, tài liệu do các đương sự cung cấp và Tòa án đã thu thập, thấy không có căn cứ để hủy GCNQSDĐ cũng như các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn. Do đó TAND thị xã La Gi thụ lý, giải quyết mà không chuyển vụ án đến TAND tỉnh Bình Thuận, là phù hợp với hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao tại mục 7 Phần IV Công văn số 89 ngày 30/6/2020.

- *Về xác định quan hệ tranh chấp*: Căn cứ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như các yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục thông báo nộp tạm ứng án phí và thông báo thụ lý các yêu cầu của đương sự để giải quyết trong cùng vụ án là đúng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm trích yếu quan hệ tranh chấp cần giải quyết “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là trích yếu chưa đầy đủ. Vấn đề này, Hội đồng xét xử xác định lại các quan hệ tranh chấp như tiêu đề của Bản án này cho đúng theo quy định tại các khoản 3 và 9 Điều 26 Bộ luật TTDS theo quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa.

- *Về xác định tư cách người tham gia tố tụng*: Xét thấy, trong vụ án này, các đương sự có yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện với bà Phạm Thị Thu H; hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Hà Thị Thu Trang với ông Vũ Văn T, nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa những người nêu trên tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68, Điều 73 Bộ luật TTDS.

Nhận thấy: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất có liên quan, nên việc Tòa án sơ thẩm không đưa vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện, vợ chồng bà Hà Thị Thu Trang tham gia tố tụng là đúng quy định, bởi không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp cũng như quyền tố tụng của vợ chồng ông Thiện, vợ chồng bà Trang.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1 Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

2.1.1. Ngày 26/10/1995, UBND huyện Hàm Tân cấp GCNQSD đất số C 792930, sổ vào sổ cấp giấy CNQSD đất số 217/QSDĐ cho ông Hồ Phong – sinh năm 1950 (địa chỉ thôn Hiệp An, xã Tân Hải) sử dụng 03 thửa đất, với tổng diện tích là 27.448m² đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã Tân Hải, huyện Hàm Tân (cũ) nay thuộc thôn Hiệp Phú, xã Tân Tiến, thị xã La Gi. Cụ thể:

- Thửa đất số 26, diện tích 7.116m² (sau đây viết và gọi tắt là thửa đất số 26/7.116m²);
- Thửa đất số 11, diện tích 10.332m² (thửa đất số 11/10.332m²);
- Thửa đất số 02, diện tích 10.000m² (thửa đất số 02/10.000m²).

Việc UBND huyện Hàm Tân (cũ) đã cấp giấy CNQSD đất cho ông Hồ Phong, đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 24 Luật đất đai năm 1993.

Do ông Hồ Phong có nhu cầu chuyển nhượng đất, nên trong các ngày 25/8/2004 và ngày 03/11/2004, UBND xã Tân Hải cùng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện cùng tiến hành kiểm tra vị trí, diện tích của thửa đất số 02/10.000m² và thửa đất số 11/10.332m² theo giấy CNQSD đất số C 792930 ngày 26/10/1995 cấp cho ông Hồ Phong và xác nhận là đất không có tranh chấp đủ điều kiện để ông Hồ Phong chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà Hà Thị Thu Trang và ông Nguyễn Du Thao (gọi chung là vợ chồng bà Hà Thị Thu Trang), kèm theo Bản đồ vị trí thửa đất đo vẽ ngày 25/8/2004 theo tỷ lệ 1/2000 mô tả vị trí, kích thước của thửa đất số 11/10.332m²; có ký giáp ranh giữa các chủ đất liền kề là ông Hồ Song Thao (tức Hồ Thao) và bà Trần Thị Năm cùng cán bộ địa chính xã, Trưởng thôn Hiệp An có xác nhận của UBND xã Tân Hải và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện phê duyệt ghi ngày 03/11/2004. Cụ thể kích thước của thửa đất số 11/10.332m² như sau:

- *Cạnh hướng Đông dài 86 mét, giáp đất HTX2;*
- *Cạnh hướng Bắc gồm 03 đoạn $28 + 48 + 72 = 148$ mét, giáp đất Trần Thị Năm;*
- *Cạnh hướng Tây dài 148 mét, giáp đất Hồ Thao (tức ông Hồ Song Thao);*
- *Cạnh hướng Nam dài 86 mét, giáp đất trống (nay là giáp đường Hùng Vương).*

Ngày 30/11/2004, UBND huyện Hàm Tân cấp giấy CNQSD đất số Đ 615637 cho bà Hà Thị Thu Trang sử dụng thửa đất số 11/10.332m² loại đất trồng cây lâu năm; kèm theo quyết định cấp giấy chứng nhận số 30006 ngày 30/11/2004 và Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện duyệt ngày 03/11/2004, thể hiện thửa đất số 11/10.332m² của bà Trang có tứ cận: hướng Bắc giáp đất bà Trần Thị Năm; hướng Nam giáp đất trống có chiều rộng là 86m; hướng Đông giáp đất HTX2; hướng Tây giáp đất ông Hồ Thao (tức ông Hồ Song Thao).

Ngày 14/6/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi cập nhật biên động cho ông Vũ Văn T là người sử dụng thửa đất số 11/10.332m². Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ bà Hà Thị Thu Trang theo hợp đồng công chứng số 02250 ngày 26/5/2017.

Căn cứ vào “Mảnh chính lý bản đồ địa chính số 97-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi duyệt ngày 28/3/2019 và bản vẽ “Diện tích khu đất thực tế của ông Vũ Văn T xác định” và trên cơ sở lời khai của ông Vũ Văn T thì có căn cứ xác định: Quá trình sử dụng thửa đất số 11/10.332m² từ thời điểm ông Hồ Phong đến vợ chồng bà Hà Thị Thu Trang và cuối cùng là ông Vũ Văn T đều không có sự thay đổi về hình thể, kích thước của thửa đất số 11/10.332m².

2.1.2. Đối với hộ ông Hồ Song Thao sử dụng thửa đất số 33/20.504m² nhưng bản đồ đo vẽ không mô tả chi tiết vị trí, mốc giới của thửa đất; bản đồ vị trí thửa đất kèm theo giấy CNQSD đất số C 792977 ngày 26/10/1995 của UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp cho ông Hồ Song Thao, sau đó cấp đổi ngày 29/7/2005 cho ông Lương Hai, đã cập nhật biên động ngày 13/10/2005 cho vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện, thì hình thể thửa đất ghi trên giấy chứng nhận không đúng với hình thể thửa đất tại thực địa; ông Hồ Song Thao cũng như ông Nguyễn Phúc Thiện đều biết mà không làm thủ tục điều chỉnh lại hình thể, diện tích thửa đất số 33/20.504m². Đến ngày 18/5/2010, ông Nguyễn Phúc Thiện tách 10.000m² là một phần diện tích nằm trong thửa đất số 33/20.504m² nên theo giấy CNQSD đã cấp thì phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 33 là 10.504m². Tuy nhiên phần diện tích đất tại thực địa của thửa đất số 33 là 4.787,9m²/trên 10.504m²; còn lại 5.444,1m² thì ông Nguyễn Phúc Thiện cho rằng phần đất này bị ông Vũ Văn T lấn chiếm, là không có căn cứ. Bởi vì thửa đất số 11/10.332m² mà UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp giấy CNQSD

đất cho ông Hồ Phong vào ngày 26/10/1995 và ông Phong sử dụng đến ngày 25/8/2004, được ông Hồ Song Thao ký xác nhận về hiện trạng ranh giới của thửa đất số 11/10332m² không có tranh chấp; mục đích của việc ký giáp ranh đất là để ông Hồ Phong chuyển nhượng đất cho bà Hà Thị Thu Trang, là đúng quy định tại Điều 270 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005 nay là Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định về nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản. Theo đó: *Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ ba mươi năm trở lên mà không có tranh chấp. Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.*

Đến ngày 14/6/2017, bà Hà Thị Thu Trang tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 11/10.332m² cho ông Vũ Văn T; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định tại các Điều 689 đến 692, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 500 đến 503 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 106, 127 Luật đất đai 2003, các Điều 168, 188 Luật đất đai 2013. Do đó, việc bà Phạm Thị Thu H cho rằng ông Vũ Văn T lấn chiếm **5.444,1m²** là một phần đất nằm trong diện tích 10.504m² thuộc thửa đất số 33, mà bà Phạm Thị Thu H đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Phúc Thiện là không có căn cứ.

Do đó, việc ông Vũ Văn T tách một phần diện tích thuộc thửa đất số 11/10.332m² chuyển cho các ông Vũ Văn T và Đỗ Hồng C, không ảnh hưởng đến phần đất còn lại của thửa đất số 33 do bà Hương quản lý, sử dụng.

2.1.3 Xét thấy ông Vũ Đức Tuyên nhận chuyển nhượng thửa đất số 11/10.332m² và quản lý, sử dụng đất ổn định trước khi bà Phạm Thị Thu H nhận chuyển nhượng thửa đất số 33 từ ông Nguyễn Phúc Thiện. Đồng thời, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ghi ngày 14/6/2018, thì ông Nguyễn Phúc Thiện và bà Phạm Thị Thu H đều biết rõ tại thực địa phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 33 chỉ có **4.787,9m²** chứ không phải là 10.504m² như giấy chứng nhận đã cấp, nhưng bà Phạm Thị Thu H vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện. Điều đó thể hiện, bà Hương đã biết diện tích thực tế của thửa đất số 33 không đủ theo giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp, chứ không phải như lời khai của bà Hương “sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Thiện thì bị ông Tuyên lấn chiếm”.

Nếu bà Phạm Thị Thu H có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện thì có quyền khởi kiện ở vụ án khác.

2.1.4 Ngoài ra, căn cứ vào bản vẽ ngày 12/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi thực hiện theo yêu cầu của TAND tỉnh Bình Thuận, thì phần

diện tích đất còn lại của ông Vũ Văn T sau khi đã tách chuyển nhượng cho ông Vũ Văn T (diện tích 4.087,3m²) và ông Đỗ Hồng C (diện tích 1.868,8m²) là 2947,7 m². Như vậy, thửa đất số 11/10.332 m² trước khi tách thửa có diện tích 8.903,8m², thiếu so với diện tích theo giấy chứng nhận là 1.428,2m². Đồng thời, chiều dài của cạnh hướng Nam (nay là giáp đường Hùng Vương) dài 84,52 mét, tương đồng với chiều dài cạnh hướng nam của thửa đất theo Bản đồ vị trí thửa đất đo vẽ ngày 25/8/2004 khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất từ ông Hồ Phong cho bà Hà Thị Thu Trang vào năm 2004.

Từ những căn cứ và phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Thu H về việc khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Văn T trả lại **5.444,1m²** đất lấn chiếm. Do yêu cầu này không được chấp nhận nên dẫn đến các yêu cầu khác còn lại mà bà Hương khởi kiện cũng không có căn cứ.

2.2 Xét các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

2.2.1. Về yêu cầu Tòa án sơ thẩm tuyên công nhận thửa đất số 11/10.332m² theo giấy CNQSD đất số Đ 615637 của UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 30/11/2004 cho bà Hà Thị Thu Trang, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai La Gi cập nhật biến động ngày 14/6/2017, thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Văn T:

Xét thấy quá trình cấp giấy chứng nhận và chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 11/10.332m², đều được thực hiện đúng quy định tại các Điều 689 đến 692, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 500 đến 503 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 106, 127 Luật đất đai 2003; các Điều 168, 188 Luật đất đai 2013. Do đó, thửa đất số 11/10.332m² thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của ông Vũ Văn T. Do đó, ông Tuyên thực hiện việc tách một phần diện tích thửa đất số 11/10.332m² chuyển cho các ông Vũ Văn T và Đỗ Hồng C là đúng quy định Bộ luật dân sự 2015, Luật đất đai 2013.

Tuy nhiên, do ông Tuyên đã thực hiện việc chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 11/10.332m² cho ông Thắng và ông Cường nhưng ông Tuyên lại yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ diện tích thửa đất này cho ông Tuyên là không phù hợp. Ngoài ra, bà Hương chỉ tranh chấp một phần thửa đất nêu trên với diện tích **5.444,1m²**, trong đó có một phần diện tích mà ông Tuyên đã chuyển nhượng cho ông Thắng và ông Cường. Lẽ ra Tòa án sơ thẩm phải chấp nhận một phần yêu cầu của ông Tuyên, nhưng lại tuyên bác Toàn bộ yêu cầu của ông Vũ Văn T là không đúng quy định của pháp luật.

2.2.2. Như trình bày ở trên, UBND huyện Hàm Tân (cũ) cấp giấy CNQSD đất cho ông Hồ Song Thao sử dụng thửa đất số 33/20.504m² nhưng bản đồ vị trí thửa đất không mô tả chi tiết mốc giới của thửa đất; bản thân ông Hồ Song Thao đã ký giáp ranh xác định không có chồng lấn với thửa đất số 11/10.332m² của ông Hồ Phong chuyển nhượng cho bà Hà Thị Thu Trang mà hiện nay ông Vũ Văn T là

người quản lý, sử dụng. Hơn nữa diện tích còn lại của thửa đất số 33 theo giấy CNQSD đất số AB 079315 của UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 29/7/2005, đã được cập nhật biến động ngày 13/10/2005 và ngày 18/5/2010 chỉ có **4.787,9m²** chứ không phải là 10.504m² như ghi trên giấy chứng nhận đã cấp và không có việc ông Vũ Văn T lấn chiếm 5.444,1m² như trình bày của ông Nguyễn Phúc Thiện và bà Phạm Thị Thu H. Việc vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện và bà Phạm Thị Thu H lập hợp đồng chuyển nhượng 10.504m² đất là không đúng với hiện trạng đất, đây là lỗi của vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện với bà Phạm Thị Thu H không liên quan đến trách nhiệm của ông Vũ Văn T, nên Tòa án sơ thẩm không chấp nhận một phần phần tố này của ông Vũ Văn T, là có căn cứ.

Cụ thể các yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T không được chấp nhận, gồm:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất số 33, giữa vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện với bà Phạm Thị Thu H được chứng nhận bởi Văn phòng công chứng La Gi ngày 14/6/2018;

- Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ giấy CNQSD đất số AB 079315 của UBND huyện Hàm Tân (nay là UBND thị xã La Gi) cấp đổi ngày 29/7/2005, cập nhật biến động ngày 29/6/2018 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2018, giữa vợ chồng bà Hồ Thị Thanh (chồng là ông Nguyễn Phúc Thiện) với bà Phạm Thị Thu H.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ phần đất (nếu có) do sự nhầm lẫn dẫn đến tranh chấp trong giấy CNQSD đất số AB 079315 của UBND huyện Hàm Tân cấp đổi ngày 29/7/2005 cho ông Lương Hai sử dụng diện tích 20.504m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 02.

2.2.3. Theo khoản 3 Điều 188 Luật đất đai, quy định: Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do đó, ông Vũ Văn T và ông Cường mới là người thực hiện các quyền đối với thửa đất số 301/4.087,3m² và thửa đất số 302/1.868,8m² theo Điều 166 Luật đất đai. Nhưng ông Thắng và ông Đỗ Hồng C, đều không có ủy quyền cho ông Vũ Văn T khởi kiện theo khoản 2 Điều 86 Bộ luật TTDS, nên các yêu cầu của ông Vũ Văn T về công nhận thửa đất số 301, tờ bản đồ số 42, diện tích 4.087,3m² theo giấy CNQSD đất số CO 674140 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/6/2019, thuộc quyền sử dụng của ông Vũ Văn T; và yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 302, tờ bản đồ số 42, diện tích 1.868,8m² theo giấy CNQSD đất số CO 674138 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/6/2019, thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Hồng C không được Tòa án sơ thẩm chấp nhận, là có căn cứ.

Từ những nhận định và phân tích trên, xét thấy lý do hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại là không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận

kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm từ yêu cầu hủy án sang sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Vũ Văn T như đã phân tích trên là có căn cứ.

Đối với đơn yêu cầu đề ngày 23/6/2023 của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Thanh Hưng về việc yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết ghi họ tên "Hồ Thao" trong "biên bản về việc xác định ranh đất tại thực địa và thẩm tra tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2004" có phải là chữ ký và chữ viết của ông Hồ Sông Thao hay không. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, đương sự không yêu cầu giám định nội dung trên. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã trình bày ý kiến tranh luận, Kiểm sát viên đã phát biểu quan điểm giải quyết vụ án và Hội đồng xét xử đã nghị án thì sau đó đương sự mới có đơn yêu cầu là không có cơ sở để xem xét. Ngoài ra, xét thấy quá trình chuyển nhượng và sử dụng đất của ông Vũ Văn T thuộc trường hợp người thứ 3 ngay tình, phù hợp quy định pháp luật; còn bà Phạm Thị Thu H nhận chuyển nhượng QSDĐ thuộc trường hợp không ngay tình do biết diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Thiện thiếu so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp nhưng vẫn nhận chuyển nhượng. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Phan Thanh Hưng.

[3] Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với các yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận;

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với các yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận;

[4] Về án phúc thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải tự chịu số tiền đã chi cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H;

Chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

Căn cứ vào: Điều 26, 35, 39, 147, 200 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H về việc:

- Buộc bị đơn ông Vũ Văn T di dời 07 cây xà cừ, toàn bộ diện tích đất san lấp, trả lại đất lần chiếm 5.444,1 m²;

- Hủy bỏ một phần Giấy CNQSD đất số Đ 615637 do UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 30/11/2004 đứng tên Hà Thị Thu Trang;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn T, bà Lê Thị D và ông Vũ Văn T ngày 28/5/2019;

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Văn T, bà Lê Thị D và ông Đỗ Hồng C ngày 28/5/2019;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 674140 cấp ngày 20/6/2019 cho ông Vũ Văn T;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 674138 cấp ngày 20/6/2019 cho ông Đỗ Hồng C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn T: Công nhận ông Vũ Văn T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.371,3 m² được thể hiện qua các điểm (1 2 17 16 15 10 11 12 13 14) theo Bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi ngày 12/6/2023.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn T về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện và bà Phạm Thị Thu H chứng thực ngày 14/6/2018;

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 079315 cấp ngày 29/7/2005 đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Phúc Thiện, bà Hồ Thị Thanh với bà Phạm Thị Thu H được chứng thực ngày 14/6/2018.

4. Về chi phí tố tụng sơ thẩm: Bà Phạm Thị Thu H phải chịu 4.026.000 đồng về chi phí thẩm định, định giá, bà Hương đã nộp đủ số tiền trên.

5. Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H phải tự chịu số tiền 4.200.000 đồng đã chi cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thu H phải chịu tổng cộng 1.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 12.000.000 đồng; 300.000 đồng và 1.200.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo theo các biên lai số 0022219 ngày 03/5/2019; số 0022736 ngày 11/5/2020 và số 0004559 ngày 28/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Hoàn lại cho bà Hương số tiền tạm ứng án phí nộp thừa 11.700.000 đồng;

Bị đơn ông Vũ Văn T phải chịu tổng cộng 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng và 1.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các biên lai đã nộp số 0022493 ngày 05/11/2019; số 0004648 ngày 24/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi. Hoàn trả lại cho ông Tuyên số tiền tạm ứng án phí nộp thừa 1.200.000 đồng.

7. Về án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị Thu H không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005229 ngày 30/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 05/7/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TX. La Gi;
- VKSND TX. La Gi;
- Chi Cục THADS TX. La Gi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Trần Phước Hiệu