

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **232/2023/DS-PT**

Ngày: 11/10/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Hưng

Ông Đỗ Minh Nhựt

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Lê Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 140/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 319/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 380/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 772/2023/TB-TA ngày 24 tháng 8 năm 2023; Thông báo dời lịch xét xử số 794/2023/TB-TA ngày 31 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 512/2023/QĐ-PT ngày 14/9/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết C, sinh năm 1974

Địa chỉ: 2 N, Phường E, Quận C, TP .

2. Bị đơn:

2.1. Bà Dương Thị L, sinh năm 1967

Địa chỉ: tổ A, ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1964

Địa chỉ: tổ A, ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1 Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: khu T huyện N, ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông Trần Trung T, sinh năm 1967

Địa chỉ: 2 N, Phường E, Quận C, TP .

3.3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1946 (chết năm 2014)

3.4. Anh Nguyễn Thành N, sinh năm 1988

3.5. Chị Nguyễn Hà Đào T1, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Đ: Bà Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Hà Đào T1.

3.6. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1976

3.7. Ông Đinh Văn T3, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Số nhà A, đường A A, phường A, TP ., TP ..

3.8. Bà Ngô Thị H1, sinh năm 1952

Địa chỉ: ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Ông Dương Văn T4, sinh năm 1941

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

(Bà C, bà L, bà H, anh N và ông T có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong hồ sơ và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết C trình bày:*

Bà có một phần đất diện tích 2.808m² thuộc thửa số 110, 255, 256 tờ bản đồ số 5 (bản đồ cũ) xã P, huyện N đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết C đứng tên ngày 09/9/2005. Nguồn gốc đất này do bà Ngô Thị H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 15/4/2002. Bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng lại diện tích 2.808m² thuộc thửa số 110, 255, 256 tờ bản đồ số 5 (bản đồ cũ) xã P cho bà Nguyễn Thị Tuyết C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 30/6/2005. Bà C đã hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng, đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/9/2005.

Năm 2007 bà C làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất nên phát hiện bà L lấn chiếm của bà diện tích 804m² thuộc thửa số 256 tờ bản đồ số 5 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 3285/2022 ngày 19/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N1 thể hiện bà Nguyễn Thị Thu H lấn chiếm của bà diện tích đất là 181m² gồm các cột mốc số 6, 7, 12, 11, 6; bà Dương Thị L lấn chiếm của bà diện tích là 19m² gồm các cột mốc số 4, 5, 6, 11, 4 thuộc thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (bản đồ cũ) xã P. Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà H được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực ngày 30/10/2009 và yêu cầu bà H có trách nhiệm trả lại cho bà diện tích đất 181m²; yêu cầu bà L có trách nhiệm trả lại cho bà diện tích đất là 19m² thuộc một phần thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (tương ứng với một phần thửa số 142, 143 tờ bản đồ số 7) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà Nguyễn Thị Tuyết C xin rút yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 311883 ngày 16/4/2010 của bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất 142 tờ bản đồ số 7 xã P và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 536442 ngày 16/4/2010 cấp cho bà Dương Thị L thửa số 143 tờ bản đồ số 7 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

** Bị đơn Bà Dương Thị L trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Nguồn gốc đất thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Tuyết C là do Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn T4 đối với thửa đất số 92 tờ bản đồ số 05 (bản đồ cũ) xã P và ông Dương Văn T4 đã làm hợp đồng tặng cho lại bà nên bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P, huyện N được đăng ký biến động vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/3/2008.

Sau đó, bà chuyển nhượng cho bà L một phần diện tích đất thửa số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P tương ứng với thửa số 142 tờ bản đồ số 7 xã P và diện tích còn lại của bà Dương Thị L là thửa số 143 tờ bản đồ số 7 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Hiện nay thửa đất số 142 tờ bản đồ số 7 xã P do bà H đang quản lý, sử dụng và xây hàng rào ranh giới đất. Phần đất thửa số 143 do bà đang quản lý, sử dụng. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết C.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 04/01/2018 và biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2022:*

Ông Nguyễn Văn Đ là chồng của bà. Ông Đ đã chết năm 2014. Cha mẹ của ông Đ đã chết từ lâu, không biết họ tên để cung cấp cho Tòa án. Ông Đ có 02 người con là anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Hà Đào T1. Ngoài ra ông Đ không còn người con nào khác. Qua yêu cầu khởi kiện của bà C thì bà không đồng ý, bà không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này. Bà xin được vắng mặt trong vụ án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ (đã chết) có bản tự khai ngày 20/3/2013 thể hiện:*

Năm 2009, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị L một phần đất diện tích 703m² thuộc thửa số 142 tờ bản đồ số 7 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Khi tiến hành giao đất thì có ranh giới cắm mốc rõ ràng, vợ chồng ông xây dựng nhà ở, xây dựng hàng rào bao quanh và không ai có ý kiến gì. Việc vợ chồng ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L là hợp pháp và đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia đình ông quản lý, sử dụng đất ổn định nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành N trình bày:* Bà C và bà L tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm là 804m², trên phần đất có căn nhà của cha mẹ anh. Do phần đất cha mẹ anh đã nhận chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hà Đào T1 không có ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2, ông Đinh Văn T3 trình bày tại bản tường trình ngày 16/01/2018:*

Vào ngày 12/4/2002, bà T2 có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị H1 diện tích 2.808m² thuộc thửa số 110, 256, 255 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P. Ngày 30/6/2005 vợ chồng bà T2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Tuyết C. Sau khi chuyển nhượng vợ chồng bà T2 không còn liên quan gì đến diện tích đất này nữa. Hiện nay vợ chồng bà không xác định được ranh giới đất hiện hữu như thế nào. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà T2 đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật. Vợ chồng bà T2 không có ý kiến, không tranh chấp gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H1 trình bày theo biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2022:*

Trước đây bà có diện tích đất 4.748m² thuộc các thửa số 110, 115, 255, 256 tờ bản đồ số 5 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất trên bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1345 ngày 31/7/2002. Bà quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất trên đến năm 2003 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 diện tích đất 2.808m² thuộc các thửa số 110, 255, 256 tờ bản đồ số 5 xã P, huyện N. Việc chuyển nhượng hai bên đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho nhau quản lý sử dụng.

Trong quá trình sử dụng đất thì giữa bà C và bà L có tranh chấp quyền sử dụng đất liên quan đến thửa số 256 tờ bản đồ số 5 xã P thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Bà H1 đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T4 trình bày tại biên bản hòa giải ngày 23/01/2018 :*

Vào năm 1975, ông có khai hoang diện tích đất 1.673m² thuộc thửa số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/3/2008, ông ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho bà Dương Thị L đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N1 xác nhận ngày 25/3/2008. Nay bà C khởi kiện yêu cầu bà L trả đất là không đúng quy định của pháp luật. Ông không có yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N có ý kiến tại Văn bản số 6614 ngày 12/8/2022:

Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn T4 số Đ 118799 ngày 01/4/2004 đối với thửa đất số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Ông Dương Văn T4 chuyển sang cho bà Dương Thị L thửa số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N1 xác nhận ngày 25/3/2008.

Bà Dương Thị L chuyển nhượng diện tích 703m² thuộc một phần thửa số 92 cho bà Nguyễn Thị Thu H, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 142 tờ bản đồ số 07 (bản đồ mới) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết C đối với bị đơn bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất”

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H đối với diện tích đất 703m² thuộc một phần thửa số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) tương ứng với thửa số 142 tờ bản đồ số 7 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 668 ngày 30/10/2009.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Hà Đào T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết C quyền sử dụng diện tích đất 181m² thuộc một phần thửa số 142 tờ bản đồ số 7 xã P (tương ứng với một phần thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P), huyện N, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất trên được giới hạn bởi các cột mốc 6, 7, 12, 11, 6 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3285/2022 ngày 19/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N1.

Bà Nguyễn Thị Tuyết C được quyền sở hữu 01 cây mận, 13 cây đu đủ, 15 cây mít, 01 cây tắc, 01 cây mận, tường rào chiều dài 39m (kết cấu chân cột bê tông, lưới B40) và đoạn tường rào dài 2,31m kết cấu móng gạch, xây gạch.

Bà Nguyễn Thị Tuyết C có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Hà Đào T1 tiền giá trị cây trồng và công trình xây dựng trên đất là 19.554.725 đồng (Mười chín triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng).

- Buộc bà Dương Thị L có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết C quyền sử dụng diện tích đất 19m² thuộc một phần thửa số 143 tờ bản đồ số 7 xã P (tương ứng với một phần thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P), huyện N, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất trên được giới hạn bởi các cột mốc 4, 5, 6, 11, 4 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3285/2022 ngày 19/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N1.

Bà Nguyễn Thị Tuyết C được sở hữu 02 cây tre trên đất.

Bà Nguyễn Thị Tuyết C có trách nhiệm thanh toán tiền cây tre cho bà Dương Thị L số tiền 12.000đ (Mười hai nghìn đồng)

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Tuyết C, bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết C đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 142 tờ bản đồ số 7 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết C đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Dương Thị L đối với thửa đất số 143 tờ bản đồ số 7 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền thi hành án.

Ngày tháng 10 năm 2023, bị đơn bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu Hà nộp đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Huyện như Trách theo hướng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Xét thấy thửa đất số 256 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P có diện tích 804m² (cây lâu năm) là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C, được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/9/2005. Nguồn gốc đất do bà C nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Nguyễn Thị T2, trước đó bà T2 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Ngô Thị H1. Bà H1 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/7/2001. Phần đất của bà L, bà H đang sử dụng có nguồn gốc từ thửa đất số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Dương Văn T4 ngày 01/4/2004. Như vậy đất của bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trước đất của ông T4.

Theo Bản trích lục và đo hiện trạng, chồng ghép bản đồ địa chính số 3285/2022 ngày 19/5/2022 của VPĐKĐĐ chi nhánh N1 thể hiện một phần thửa 256 tờ 05 cũ xã P cấp cho bà L. Điều này cho thấy cùng diện tích đất 200m² đang tranh chấp đã được UBND huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 vào ngày 31/7/2001; sau đó UBND huyện N lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 vào ngày 01/4/2004. Tức là cùng diện tích 200m² được cấp giấy CNQSD cho 2 người khác nhau, cấp cho bà H1 trước, ba năm sau lại cấp cho ông T4. Trong 200m² gồm có: 181m² thửa 142 tờ bản đồ số 7 mới nằm trong diện tích đất 703m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H; và 19m² thửa 143 tờ 07 mới nằm trong diện tích đất 743m² cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị L. UBND huyện N xác định việc cấp giấy CNQSD cho bà H1 là đúng pháp luật; còn việc cấp một diện tích đất cho 2 người thì cấp cho ai đúng, cấp cho ai sai thì UBND huyện trả lời sẽ dựa theo phán quyết của Tòa án.

Xét thấy 200m² đất tranh chấp đã được cấp giấy CNQSD cho bà H1 vào ngày 31/7/2001, việc cấp này đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên sau đó UBND huyện N lại cấp 200m² này cho ông T4, như vậy việc cấp cho ông T4 là không đúng pháp luật vì cấp sau và cấp chồng lấn lên diện tích đất của bà H1. Từ đó, đủ cơ sở xác định bà H đã lấn chiếm của bà C diện tích đất là 181m² (tọa độ: 6, 7, 12, 11, 6); bà L lấn chiếm của bà C diện tích là 19m² (tọa độ 4, 5, 6, 11, 4) thuộc thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P - tương ứng với một phần thửa mới là thửa 142, 143 tờ bản đồ số 7 xã P. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm trả cho bà C diện tích đất là 181m²; buộc bà Dương Thị L có trách nhiệm trả cho bà C diện tích là 19m² là phù hợp với quy định tại Điều 163, 166 Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 26, 166 Luật đất đai năm 2013. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà C được sở hữu số cây trên đất, bà C thanh toán cho bà H giá trị cây trồng và công trình xây dựng trên đất là 19.554.725 đồng; thanh toán cho bà L giá trị cây tre là 12.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá là có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra bà C còn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H đối với diện tích đất 703m² thuộc một phần thửa số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) tương ứng với thửa số 142 tờ bản đồ số 7 xã P. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà H đối với thửa đất số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P nhưng khi đo đạc theo bản đồ mới là thửa

số 142 tờ bản đồ số 07 xã P đã chồng lấn lên thửa đất số 256 tờ bản đồ số 5 (cũ) của bà Nguyễn Thị Tuyết C. Xét thấy, hợp đồng này đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất của bà C nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H là đúng quy định tại các Điều 411, 423 Bộ luật dân sự năm 2005.

Đối với việc bà Dương Thị L chuyển nhượng đất cho bà H, trong đó có 181m² là thuộc quyền sử dụng của bà C nên diện tích đất chuyển nhượng còn lại giữa bà H và bà L chỉ 522m²; nhưng các đương sự không có tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án này nên không đặt ra giải quyết. Nếu có tranh chấp thì đương sự quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Về đề xuất quan điểm giải quyết vụ án đối với phần bản án bị kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị L, bà Nguyễn Thị Thu H giữ nguyên bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của TAND huyện Nhơn Trạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị L, bà Nguyễn Thị Thu H làm trong thời hạn luật định, đã đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của các đương sự tham gia trong vụ án.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm các người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; ông Dương Văn T4, bà Nguyễn Hà Đào T1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền và nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về nguồn gốc thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ cũ) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Nguồn gốc đất diện tích 804m² thuộc thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ cũ) xã P có nguồn gốc là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Ngô Thị H1. Bà H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện N ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1345/QĐ.CT.UBH ngày 31/7/2001 và bà H1 đã được Ủy ban nhân dân

huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 850443 ngày 31/7/2001. Bà Ngô Thị H1 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị T2 và bà T2 chuyển nhượng sang cho bà Nguyễn Thị Tuyết C, bà C đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/9/2005.

Thời điểm bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Dương Văn T4 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án dân sự phúc thẩm số 208/2007/DSPT ngày 20/8/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai cũng không công nhận thửa đất số 256 tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ cũ) xã P cho ông Dương Văn T4, mà chỉ bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Dương Văn T4 đối với thửa đất số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ông T4 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 92 tờ bản đồ số 5 xã P vào ngày 01/4/2004. Ông T4 cũng hoàn toàn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ cũ) xã P. Ông Tư lập hợp đồng tặng cho bà Dương Thị L đối với thửa số 92 tờ bản đồ số 5 xã P nên bà L chỉ được quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc thửa số 92 tờ bản đồ số 5 xã P.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà T2 và giữa bà T2 với bà C chưa có bản án hay quyết định của cơ quan có thẩm quyền nào hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên có đủ căn cứ xác định diện tích đất 804m² thuộc thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ cũ) xã P có nguồn gốc do bà C nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T2 và diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C theo quy định tại các Điều 690, 705, 707, 709, 710, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995.

[2.2] Về quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H:

Bà Dương Thị L nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Dương Văn T4 và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N1 đăng ký biến động ngày 25/3/2008. Sau khi bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 142 tờ bản đồ số 07 (bản đồ mới) xã P. Diện tích đất còn lại của bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 143 tờ bản đồ số 07 (bản đồ mới) xã P. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và bà L đối với thửa số 142, 143 là trên cơ sở hợp đồng về quyền sử dụng đất, không phải là quyết định hành chính cá biệt.

Qua kết quả chồng ghép bản đồ số 3284/2022 ngày 19/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N1 xác định thửa đất số 142, 143 tờ bản đồ số 07 xã P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu H và bà Dương Thị L chồng lên thửa đất số 256 tờ bản đồ số 5 (bản đồ cũ) xã P. Như vậy, tại vị trí đất tranh chấp giữa bà C và bà L, bà H được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả nguyên đơn bà C và bị đơn bà L, bà H. Đáng lẽ ra, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất

mới 142, 143 tờ bản đồ 07 (mới) xã P thì Ủy ban nhân dân huyện N cần thẩm tra, chồng ghép bản đồ để xác định được diện tích chồng lấn với phần đất thửa 256 của bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện N không chồng ghép kiểm tra bản đồ nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà L và bà H là không đúng quy định của pháp luật vì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên phần đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời, theo quy định của pháp luật về thủ tục hành chính khi cấp giấy CNQSD đất lần sau nếu thấy rằng việc cấp trước là chưa phù hợp thì cơ quan hành chính phải ra quyết định thu hồi hoặc hủy bỏ lại giấy CNQSD đất đã được cấp trước khi thực hiện việc cấp lại giấy lần sau.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất mới số 142, 143 tờ bản đồ 07 (bản đồ mới) xã P cho bà Nguyễn Thị Thu H và bà Dương Thị L không đúng quy định của pháp luật là có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm trả lại diện tích đất 181m²; yêu cầu bà Dương Thị L có trách nhiệm trả lại cho bà diện tích đất là 19m² thuộc một phần thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (tương ứng với một phần thửa số 142, 143 tờ bản đồ số 7) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai:

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, quyền sử dụng đất thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ cũ) xã P thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C. Căn cứ theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 3285/2022 ngày 19/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N1 và kết quả chồng ghép bản đồ thể hiện bà Nguyễn Thị Thu H đã lấn chiếm của bà C diện tích đất là 181m²; bà Dương Thị L lấn chiếm của bà C diện tích đất là 19m². Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H trả cho bà C diện tích đất là 181m²; bà L trả cho bà C diện tích đất là 19m² thuộc thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (bản đồ cũ) xã P là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 163, 166 Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 26, 166 Luật đất đai năm 2013.

Đối với cây trồng và công trình xây dựng trên đất của bà Nguyễn Thị Thu H và bà Dương Thị L; Bà C đồng ý thanh toán lại tiền theo giá thẩm định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H tiền giá trị cây trồng và công trình xây dựng là 19.554.725 đồng, buộc bà C có trách nhiệm thanh toán cho bà L tiền giá trị cây tre là 12.000 đồng là phù hợp.

[2.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H đối với diện tích đất 703m² thuộc một phần thửa số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) tương ứng với thửa số 142 tờ bản đồ số 7 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai: Hợp đồng trên đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất của bà C nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H là có căn cứ phù hợp theo quy định tại các Điều 411, 423 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu H và bà Dương Thị L. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[2.6] Đối với việc bà Dương Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H trong đó có diện tích 181m² là thuộc quyền sử dụng của bà C nên diện tích đất chuyển nhượng còn lại giữa bà H và bà L là 522m². Các đương sự được quyền thỏa thuận với nhau về diện tích đất thực tế đã chuyển nhượng, nếu không thỏa thuận được thì bà Nguyễn Thị Thu H và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ là anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Hà Đào T1 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H và bà Dương Thị L.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bà H và bà L không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 244, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013; các Điều 690, 705, 707, 709, 710, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 411, 423 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 163, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 1, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị L, bà Nguyễn Thị Thu H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết C đối với bị đơn bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H về việc: *“Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất”*

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H đối với diện tích đất 703m² thuộc một phần thửa số 92 tờ bản đồ số 5 (cũ) tương ứng với thửa số 142 tờ bản đồ số 7 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực số 668 ngày 30/10/2009.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Hà Đào T1 trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết C quyền sử dụng diện tích đất 181m² thuộc một phần thửa số 142 tờ bản đồ số 7 xã P (tương ứng với một phần thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P), huyện N, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất trên được giới hạn bởi các cột mốc (6, 7, 12, 11, 6) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3285/2022 ngày 19/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N1.

Bà Nguyễn Thị Tuyết C được quyền sở hữu 01 cây mận, 13 cây đu đủ, 15 cây mít, 01 cây tắc, tường rào chiều dài 39m (kết cấu chân cột bê tông, lưới B40) và đoạn tường rào dài 2,31m kết cấu móng gạch, xây gạch.

Bà Nguyễn Thị Tuyết C có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Hà Đào T1 tiền giá trị cây trồng và công trình xây dựng trên đất là 19.554.725 đồng (*Mười chín triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*).

- Buộc bà Dương Thị L có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết C quyền sử dụng diện tích đất 19m² thuộc một phần thửa số 143 tờ bản đồ số 7 xã P (tương ứng với một phần thửa số 256 tờ bản đồ số 5 (cũ) xã P), huyện N, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất trên được giới hạn bởi các cột mốc (4, 5, 6, 11, 4) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3285/2022 ngày 19/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N1.

Bà Nguyễn Thị Tuyết C được sở hữu 02 cây tre trên đất. Bà Nguyễn Thị Tuyết C có trách nhiệm thanh toán tiền cây tre cho bà Dương Thị L số tiền 12.000 đồng (*Mười hai nghìn đồng*).

Bà Nguyễn Thị Tuyết C, bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng sử dụng đất của mình theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết C đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Thu H đối với thửa đất số 142 tờ bản đồ số 7 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết C đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Dương Thị L đối với thửa đất số 143 tờ bản đồ số 7 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tuyết C phải chịu 978.336 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào 6.030.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 00152 ngày 24/11/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Hoàn trả cho bà C số tiền chênh lệch là 5.051.663 đồng (*Năm triệu không trăm năm mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi ba đồng*).

Bà Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Thành N và chị Nguyễn Hà Đào T1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 35.432.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng*).

Bà Dương Thị L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.385.000 đồng (*Bốn triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn đồng*).

- Án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008447 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Bà Dương Thị L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008445 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Dương Thị L và bà Nguyễn Thị Thu H mỗi người phải chịu số tiền là 15.949.759 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm trả cho bà C số tiền 15.949.759 đồng (*Mười lăm triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi chín đồng*).

Bà Dương Thị L có trách nhiệm trả cho bà C số tiền 15.949.759 đồng (*Mười lăm triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi chín đồng*).

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Nhơn Trạch;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- CCTHADS huyện Nhơn Trạch;
- CTHADS tỉnh Đồng Nai;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VP, TP.

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

Trần Thanh Phong

