

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

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

Bản án số: 704/2020/DS-PT

Ngày 25 - 12 - 2020

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu  
hủy quyết định cá biệt là giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Xuân Minh;

Ông Hoàng Minh Thịnh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Diệu Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại  
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành  
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 531/2020/TLPT-DS  
ngày 04 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy  
quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của  
Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4107/2020/QĐ-PT ngày  
04 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

**- Bị đơn:**

1/. Ông Nguyễn H, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: thôn B, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

2/. Bà Lê Thị Lê D, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: thôn H1, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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

1/. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận

Địa chỉ: phường M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. (vắng mặt)

2/. Bà Phan Hồ Tú U và ông Trần Kim H1. (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn A, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày:*

Bà và vợ chồng bà D, ông H có quan hệ bạn bè. Năm 2013 (khoảng tháng 5-6), bà D có ý định mua đất của bà Phan Hồ Tú U tại thôn A, xã L, huyện T, do không đủ tiền mua hết toàn bộ diện tích đất mà bà U bán nên bà D có bàn bạc với bà về việc mua chung đất của bà U và bà đồng ý.

Diện tích đất bà U bán 2000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 362 đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Hồ Tú U và chồng là Trần Kim H1. Trước khi mua 2000m<sup>2</sup>, bà D và bà có đến thực địa để xem xét, xác định vị trí đất mà bà và bà D dự định mua chung. Sau khi xem đất xong, bà đồng ý mua và khoảng 3, 4 ngày sau bà và bà D có gặp bà U để trao đổi về việc mua đất, hai bên thống nhất giá 2000m<sup>2</sup> là 80.000.000 đồng và tại buổi gặp này bà và bà D có thông báo cho bà U biết về việc hai bà góp tiền mua chung 2.000m<sup>2</sup> đất mà bà U bán, bà U không có ý kiến gì khi bà và bà D thông báo việc hai bà mua chung đất.

Sau khi thống nhất giá cả, khoảng một tuần sau (Ngày 05/7/2013) bà và bà D trực tiếp gặp bà U tại nhà bà U để giao tiền cho bà U số tiền 60.000.000 đồng, trong quá trình giao tiền bà có thông báo cho bà U biết về số tiền 60.000.000 đồng là phần tiền của bà góp vào mua chung đất với bà D, phần còn lại 20.000.000 đồng của bà D thì bà D có trách nhiệm giao cho bà U. Thời điểm giao tiền cũng chỉ có bà, bà D, bà U ngoài ra có chồng bà U ở sân nhà nhưng chồng bà U không nói gì. Sau khi giao tiền cho bà U xong thì cũng tại nhà bà U bà và bà D đã lập một giấy viết tay với tiêu đề giấy cam kết cùng mua đất do bà D trực tiếp viết và hai bên cùng ký có bà U ký làm chứng, nội dung trong giấy cam kết ghi rõ việc mua chung đất giữa bà với bà D, số tiền mỗi bên góp vào, giá trị được hưởng tương ứng với phần tiền góp. Còn phía bà U sau khi nhận 60.000.000 đồng, bà U có làm một giấy viết tay với tiêu đề là giấy sang nhượng quyền sử dụng đất, giấy sang nhượng này lập thành một bản, bà và bà D thỏa thuận bà giữ giấy cam kết mua đất chung còn bà D giữ giấy sang nhượng đất.

Bà D và bà U thỏa thuận khoảng một tuần sau thì bà D sẽ giao số tiền còn lại là 20.000.000 đồng cho bà U, còn cụ thể hai bên giao tiền như thế nào thì bà không biết.

Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay, do bà U viết nhưng không làm thủ tục công chứng, chứng thực ngoài ra không có ai chứng kiến việc này.

Quá trình từ khi nhận chuyển nhượng cho đến khi xảy ra tranh chấp, bà không canh tác trên đất nhưng cũng thỉnh thoảng ra thăm đất. Năm 2014, bà ra thăm đất thấy trên đất có cây trồng, bà có thông báo cho bà D biết và bà D nói đó là

do chồng bà D - ông H trông để giữ đất nên bà không có ý kiến gì.

Việc ông H, bà D làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời gian nào bà không biết, đến cuối năm 2018 bà mới được bà D thông báo về việc ông H - chồng bà D đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H và bà D đối với toàn bộ phần diện tích đất bà mua chung với bà D. Phần diện tích 2000m<sup>2</sup> mua chung giữa bà và bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho ông H, bà D mang số hiệu thửa số 364 tờ bản đồ số 33-4 xã L. Nay bà khởi kiện ông H, bà D, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu bà Lê Thị Lệ D, ông Nguyễn H phải trả lại 1.500m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 364, tờ bản đồ số 33-4, thôn A, xã L, huyện T tương ứng với số tiền 60.000.000 đồng bà đã góp vào mua đất chung với bà D.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 434243 ngày 16/3/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp đối với thửa 364 mang tên ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D.

Việc ông H, bà D có mua thêm 3m chiều ngang thửa đất và kéo dài hết đất giáp với phần đất của bà mua chung với bà D, bà không biết và không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

*Bị đơn ông Nguyễn H trình bày:*

Ông và bà D là vợ chồng, bà Th là bạn của vợ chồng ông. Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th bởi:

Về nguồn gốc thửa đất số 364 đang tranh chấp giữa bà Th với vợ chồng ông là do bà D - vợ ông nhận chuyển nhượng từ bà U, ông H1 vào năm 2013. Trong quá trình giao dịch chuyển nhượng, từ xác định vị trí đất, thương lượng giá cả, giao tiền ông đều không tham gia vì ông không biết việc bà D mua đất. Ông chỉ biết đến việc bà D mua đất khi bà D nhờ ông đi nhận mốc giới đất do bên bán là bà U giao và ngày bà U đến nhà ông lấy tiền bán đất.

Ông khẳng định số tiền 80.000.000 đồng chuyển nhượng đất là của vợ chồng ông, ông không trực tiếp chứng kiến việc bà D giao 80.000.000 đồng cho vợ chồng bà U và cũng không biết nguồn gốc 80.000.000 đồng của bà D ở đâu mà có nhưng ông biết đó là tiền riêng của bà D vì ông biết bà D có tiền.

Từ khi nhận đất cho đến trước ngày khởi kiện ra Tòa, ông chưa bao giờ nghe bà D, bà Th hay vợ chồng bà U thông báo về việc bà Th, bà D mua chung thửa đất số 364.

Sau khi nhận mốc giới thửa đất do vợ chồng bà U giao, ông tiến hành phát cây bụi trên thửa đất, đào giếng, trồng măng cầu, trồng một số cây bạch đàn, kéo hàng rào tuy nhiên ông chỉ canh tác được khoảng 5-6 tháng thì ông không canh tác nữa mà bỏ trống từ đó cho đến nay .

Về việc làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, ông không trực tiếp đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà do bà U gặp ông và nói ông lên xã làm thủ tục ký hồ sơ để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đối với diện tích đất bà D chuyển nhượng. Ông là người trực tiếp nộp các khoản tiền nghĩa vụ đối với nhà nước. Khi ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có thông báo cho bà D biết, bà D không có ý kiến gì.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ, chồng bà U, ông còn nhận chuyển nhượng thêm của vợ, chồng bà U 3m bề ngang kề với phần diện tích thửa 364. Đây là phần diện tích ông tự bỏ tiền riêng ra chuyển nhượng, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất mua thêm này giữa ông và vợ chồng bà U.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đây là tài sản riêng của vợ, chồng ông.

*Bị đơn bà Lê Thị Lệ D trình bày:*

Bà là vợ ông Nguyễn H. Nguồn gốc thửa đất số 364 là do bà cùng bà Nguyễn Thị Th có thỏa thuận góp tiền mua chung 2000m<sup>2</sup> đất của vợ chồng bà U, sau khi thống nhất góp tiền mua chung đất, bà và bà Th có thông báo cho bà U biết về việc hai bà mua chung đất của bà U. Giá trị 2000m<sup>2</sup> đất của bà U là 80.000.000 đồng, bà Th góp 60.000.000 đồng, bà góp 20.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận diện tích của các bên được nhận tương ứng với phần tiền góp. Ngày 05/7/2013, bà và bà Th đến nhà bà U giao cho bà U số tiền 60.000.000 đồng - đây là số tiền của bà Th, phần còn lại 20.000.000 đồng bà hẹn bà U đến nhà bà để nhận, tại buổi giao tiền bà U có viết một tờ giấy sang nhượng đất và bà giữ tờ giấy này và cùng thời điểm này bà và bà Th có làm một giấy viết tay về việc mua chung đất, giấy này do bà trực tiếp viết và viết một bản do bà Th giữ.

Quá trình mua đất, thương lượng giá cả, giao tiền chồng bà là ông Nguyễn H không biết vì bà không thông báo cho ông H biết việc bà mua đất chung với bà Th. Khi vợ chồng bà U tiến hành giao đất và cắm mốc giới, do bà Th và bà đều bận công việc nên bà có nhờ ông H đi nhận thay tuy nhiên bà cũng chỉ nói với ông H về việc mua đất của bà U nhưng không nói với ông H về việc diện tích đất mà ông H đi nhận là đất mua chung giữa bà với bà Th.

Sau khi nhận đất, bà biết ông H có trồng một vài cây bạch đàn, đào giếng và trồng hơn 30 cây măng cầu nhưng do nghĩ đất bỏ trống nên bà để ông H trồng giữ đất mà không thông báo cho bà Th biết.

Việc ông H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không biết, đến năm 2017, ông H đòi bán toàn bộ diện tích đất trên thì bà mới biết phần đất 2000m<sup>2</sup> mua chung với bà Th đã được ông H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà và ông H, lúc này bà mới nói cho ông H biết việc 2000m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 364 là đất mua chung giữa bà và bà Th và yêu cầu ông H phải trả lại đất cho bà Th nhưng ông H không đồng ý, sau đó đến năm 2018 bà mới báo cho bà Th biết việc ông H đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mua chung.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà có ý kiến như sau:

Bà đồng ý trả cho bà Th 1.500m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 364 tương ứng với phần tiền 60.000.000 đồng của bà Th.

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th, bà đề nghị

Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết.

Đối với diện tích 3m bề ngang ông H mua thêm bà không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Đỗ Thị Tố Uyên, ông Trần Kim H1 trình bày:*

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, vợ chồng bà U, ông H1 xác nhận: Năm 2013 vợ, chồng bà có chuyển nhượng 2000m<sup>2</sup> đất (nay thuộc thửa 364) cho bà D và bà Th. Khi hai bên giao dịch về việc chuyển nhượng, bà Th và bà D có thông báo cho bà biết về việc hai bà mua chung diện tích 2000m<sup>2</sup> đất của bà. Bà Th đã trực tiếp giao 60.000.000 đồng cho bà còn số tiền 20.000.000 đồng bà đến nhà bà D nhận. Sau khi nhận 60.000.000 đồng do bà Th giao, bà có viết một giấy sang nhượng quyền sử dụng đất với nội dung xác nhận bà có bán cho bà D, bà Th 2000m<sup>2</sup> đất với giá là 80.000.000 đồng, giấy này lập thành một bản và giao cho bà D giữ. Tại buổi giao đất và xác định mốc giới bà Th và bà D không đến mà chỉ có ông H - chồng bà D đến nhận đất thay còn lý do vì sao thì bà không biết.

Sau khi chuyển nhượng đất cho bà Th và bà D một thời gian sau bà có gặp ông H ở chợ và nói ông H đến nhà bà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa đối với diện tích 2000m<sup>2</sup> đã mua, sau đó bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H còn sau đó ông H làm như thế nào bà không biết.

Bà xác định có chuyển nhượng thêm cho ông H 3m bề ngang giáp với phần đất đã chuyển nhượng cho bà Th và bà D.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Th bà có ý kiến như sau:

Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với bà D, bà Th. Bà đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng đất với bà D, bà Th.

Đối với phần diện tích 3m bề ngang bà chuyển nhượng thêm cho ông H, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông H1 nhất trí với toàn bộ lời trình bày và ý kiến của bà U và không bổ sung gì thêm.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận do bà Nguyễn Thị Hoài Thiện đại diện hợp pháp trình bày:*

Căn cứ theo quy định của pháp luật, đối chiếu với các tài liệu có trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D thì nhận thấy đáp ứng đủ các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận đã tham mưu cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 434243 ký ngày 16/3/2017 đối với thửa đất số 364, tờ bản đồ địa chính số 33-4, diện tích 2,017m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm cho ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H và bà Lê Thị Lệ D đối với thửa số 364

là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai vì vậy Sở tài nguyên môi trường tỉnh Ninh Thuận không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:*

Căn cứ Điều 105, 119; 158, 161, 163, 164, 165 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 12 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th về yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với bà Lê Thị Lệ D, ông Nguyễn H.

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 434243 ngày 16/3/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp mang tên ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D của bà Nguyễn Thị Th.

Buộc ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D phải trả lại 1.477,9m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 364, tờ bản đồ số 33-4, thôn A, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận cho bà Nguyễn Thị Th. Diện tích 1.466,9 m<sup>2</sup> được xác định theo các điểm 1, 13, 12, 11, 16, 15, 14 và các điểm 1, 2, 3, 16, 15, 14 tại Trích lục bản đồ địa chính ngày 24/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cung cấp.

Bà Nguyễn Thị Th được quyền sở hữu các tài sản có trên 1.477,9m<sup>2</sup> đất gồm 01 giếng nước 14 bi, mỗi bi có đường kính 01m, cao 0,5m; 01 hàng rào thép gai chiều dài 33,8m; 12 cây măng cầu, 05 cây bạch đàn do ông Nguyễn H và bà Lê Thị Lệ D giao .

Buộc bà Nguyễn Thị Th phải hoàn lại cho ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D số tiền 7. 229.000 đồng giá trị tài sản trên đất mà bà Th được nhận.

Ông Nguyễn H, và Lê Thị Lệ D được quyền sử dụng 539,1m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 364, tờ bản đồ địa chính số 33-4 thôn A, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận, diện tích 539,1m<sup>2</sup> được xác định theo các điểm 5, 10, 11, 16 và các điểm 3, 4, 5, 16 tại Trích lục bản đồ địa chính ngày 24/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cung cấp. Ông Nguyễn H và bà Lê Thị Lệ D được quyền sở hữu các tài sản, cây trồng do ông Nguyễn H trồng trên diện tích 539,1m<sup>2</sup>.

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 434243 ngày 16/3/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp tên ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/9/2020, bị đơn ông Nguyễn H có đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông H cho rằng thửa đất tranh chấp là của vợ chồng ông mua; không phải của bà Th nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm và trong quá trình giải quyết vụ án ông H đều khẳng định ông không góp tiền cùng vợ mua đất; tuy nhiên khẳng định tiền mua đất toàn bộ là của vợ ông, bà Th không góp chung. Bà D – vợ ông H xác định chỉ góp 20.000.000 đồng, bà Th góp 60.000.000 đồng; người bán đất cũng xác nhận đất do bà Th và bà D mua chung. Ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn H làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th cho rằng phần diện tích đất 2.000m<sup>2</sup>, thửa 364, tờ bản đồ số 33-4, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận do bà và bà Lê Thị Lê D nhận chuyển nhượng chung từ ông Trần Kim H1, bà Hồ Tú U với giá 80.000.000 đồng; trong đó bà Th góp 60.000.000 đồng, bà D góp 20.000.000 đồng. Bị đơn bà Lê Thị Lê D cũng thừa nhận việc mua đất chung như bà Th trình bày. Lời trình bày của bà Th, bà D phù hợp với lời trình bày của ông Trần Kim H1, bà Hồ Tú U – chủ sử dụng quyền sử dụng đất, thống nhất xác định bán đất cho bà D, bà Th; ông H1, bà U nhận 60.000.000 đồng từ bà Th, 20.000.000 đồng còn lại nhận từ bà D. Ngoài ra, bà Th còn xuất trình giấy cam kết cùng mua đất lập ngày 05/7/2013 giữa bà Th, bà D; được vợ chồng ông H1, bà U xác nhận lập tại thời điểm bà Th giao số tiền 60.000.000 đồng cho ông H1, bà U.

Ông Nguyễn H cho rằng diện tích đất trên là tài sản của vợ chồng ông, do bà D là người trực tiếp bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng toàn bộ; tuy nhiên bà D không thừa nhận việc này. Quá trình giải quyết vụ án, ông H có lời khai xác định không biết nguồn tiền bà D dùng để nhận chuyển nhượng từ đâu mà có, không trực tiếp chứng kiến việc bà D nhận chuyển nhượng; đồng thời cũng không có tài liệu,

chứng cứ chứng minh việc bà D là người trực tiếp nhận chuyển nhượng từ ông H1, bà U.

Như vậy, có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp do bà Th và bà D cùng góp tiền để nhận chuyển nhượng, trong đó bà Th góp 60.000.000 đồng, bà D góp 20.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th; buộc ông H, bà D trả lại cho bà Th diện tích 1.477,9m<sup>2</sup> tương ứng với phần giá trị bà Th đã góp vào để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời buộc bà Th thanh toán lại giá trị cây trồng và tài sản trên đất cho ông H, bà D là có căn cứ.

[2.2] Do có căn cứ công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.477,9m<sup>2</sup> cho bà Th như đã nêu tại mục [2.1] nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th về việc tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, bà D.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 434243 ngày 16/3/2017 cho ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D là không đúng trình tự, thủ tục nên cần thiết phải hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có cơ sở. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên *“Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 434243 ngày 16/3/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp mang tên ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D của bà Nguyễn Thị Th”*, đồng thời cũng tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là chưa chính xác. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại phần quyết định của bản án cho phù hợp.

[2.3] Đối với phần diện tích 3m chiều ngang kéo dài hết đất ông H nhận chuyển nhượng thêm của bà U, ông H1, các bên đương sự trong vụ án đều không yêu cầu xem xét giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn H không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Áp dụng Điều 105, 119; 158, 161, 163, 164, 165 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 12 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th về yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với bà Lê Thị Lệ D, ông Nguyễn H.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Th về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 434243 ngày 16/3/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp mang tên ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D.

Buộc ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D phải trả lại 1.477,9m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 364, tờ bản đồ số 33-4, thôn A, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận cho bà Nguyễn Thị Th. Diện tích 1.466,9 m<sup>2</sup> được xác định theo các điểm 1, 13, 12, 11, 16, 15, 14 và các điểm 1, 2, 3, 16, 15, 14 tại Trích lục bản đồ địa chính ngày 24/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cung cấp.

Bà Nguyễn Thị Th được quyền sở hữu các tài sản có trên 1.477,9m<sup>2</sup> đất gồm 01 giếng nước 14 bi, mỗi bi có đường kính 01m, cao 0,5m; 01 hàng rào thép gai chiều dài 33,8m; 12 cây măng cầu, 05 cây bạch đàn do ông Nguyễn H và bà Lê Thị Lệ D giao .

Buộc bà Nguyễn Thị Th phải hoàn lại cho ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D số tiền 7.229.000 đồng giá trị tài sản trên đất mà bà Th được nhận.

Ông Nguyễn H, và Lê Thị Lệ D được quyền sử dụng 539,1m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 364, tờ bản đồ địa chính số 33-4 thôn A, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận, diện tích 539,1m<sup>2</sup> được xác định theo các điểm 5, 10, 11, 16 và các điểm 3, 4, 5, 16 tại Trích lục bản đồ địa chính ngày 24/8/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận cung cấp. Ông Nguyễn H và bà Lê Thị Lệ D được quyền sở hữu các tài sản, cây trồng do ông Nguyễn H trồng trên diện tích 539,1m<sup>2</sup>.

Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 434243 ngày 16/3/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp tên ông Nguyễn H, bà Lê Thị Lệ D.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, bà Nguyễn Thị Th được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng; được

khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018985 ngày 15/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận. Ông Nguyễn H đã thực hiện xong.

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

Trong 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

#### **CÁC THẨM PHÁN**

#### **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hoàng Minh Thịnh**

**Trần Xuân Minh**

**Trần Thị Thu Thủy**