

Bản án số: 130/2023/DS-PT

Ngày: 21 - 3 - 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Nhựt Bình

*Các Thẩm phán:*

Ông Phan Văn Yên

Ông Nguyễn Văn Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - 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:** Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 251/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1/ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1973 (có mặt);

2/ Bà Trần Thị X, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 30, đường Hoàng Văn T, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Sa L thuộc Văn phòng Luật Sư Gia Linh - Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/ Ông Võ Thành N, sinh năm 1973 (có mặt);

2/ Bà Huỳnh Thị Bích D, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Bích D: Ông Võ Thành N, sinh năm 1973 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 30C đường Hoàng Văn T, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang

(Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022)

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

1/ Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: 04 đường 30/4, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: ông Huỳnh Quang H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Kiên Giang (xin vắng mặt).

2/ Trường Mầm non - Tiểu học Tư thực N1.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thành N, sinh năm 1973, chức vụ: Hiệu trưởng (có mặt).

Địa chỉ: Số 30C, đường Hoàng Văn T, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

3/ Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1976 (có mặt)

4/ Bà Lê Ngọc Y, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Ngọc Y: ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 79, đường Hoàng Văn T, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

(Văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022)

5/ Ông Lường Đức L1, sinh năm 1961 (có mặt)

6/ Bà Huỳnh Ngọc A, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Ngọc A: ông Lương Đức L1, sinh năm 1961 (có mặt).

Cùng địa chỉ: tổ 18, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

(Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2022)

7/ Ông Lương Đức T1, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phú H1, xã Phi T2, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú tại: tổ 18, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lương Đức T1: ông Lương Đức L1, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: tổ 18, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

(Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị X.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị X trình bày:*

Nguyên trước đây vào năm 2002, ông bà có mua của ông Lê Xuân H2 và bà Lê Thị Nh phần đất có chiều ngang trước tiếp giáp đường Hoàng Văn Thụ, bằng 30m, chiều ngang sau giáp đất của ông Lương Đức L1 bằng 30m, chiều sâu từ lộ Hoàng Văn Thụ vào khoảng 7m, với giá bằng 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), trong suốt quá trình sử dụng từ trước đến nay không ai tranh chấp. Đến năm 2006, khi Nhà nước tiến hành đo đạc đất đai thì vợ chồng ông D, bà X tiến hành kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số: CE 903203 ngày 24/01/2017, diện tích 214m<sup>2</sup>, thửa 19, tờ bản đồ 43. Trong đó: đất ở là 61,5m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 152,5m<sup>2</sup>. Từ ngày ông D, bà X được cấp giấy CNQSDĐ đến nay không ai khiếu kiện, tranh chấp.

Ngày 15 tháng 7 năm 2006, theo yêu cầu của ông Nguyễn Hữu T, ông D có làm giấy tay bán một phần đất cho ông T với chiều ngang trước tiếp giáp đường Hoàng Văn Thụ bằng 14m tính từ mốc giới đất ông Võ Thành N đo về hướng đất ông D, chiều ngang sau tiếp giáp đất ông Lương Đức L1 bằng 14m, chiều vô tính từ lộ Hoàng Văn Thụ vào 07m. Giá chuyển nhượng bằng

50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), nhưng kể từ ngày mua cho đến nay phía ông T chưa trả cho ông D số tiền này.

Đến ngày 01/01/2008, ông Lương Đức L1 và ông Nguyễn Hữu T có lập hợp đồng đổi đất với chiều ngang 7,07m, chiều dài 7m, diện tích: 49,49m<sup>2</sup> nằm trong phần đất ông T đã mua của ông D trước đây thì có kêu ông D vào chứng kiến, sau khi đọc xong thì ông D có ký tên vào chỗ nhân chứng cùng ông L1 và ông T ngoài ra chẳng có ai ký cả. Trong nội dung hợp đồng ghi: “ Ông Nguyễn Hữu T có một thửa đất mặt tiền đường Hoàng Văn Thụ mua của ông D với chiều ngang 14m, chiều sâu từ lộ vào chỉ có 07m . Còn ông L1, bà A có thửa đất 20, tờ bản đồ 43, diện tích 308,2m<sup>2</sup>, trong giấy CNQSDĐ số: BE 672780 cấp ngày 02/03/2012, giáp sau lưng đất ông T cũng với chiều ngang 14m và chiều sâu vào 07m ”. Hai bên thỏa thuận đổi đất với nhau cụ thể: Ông T có đất mặt tiền là 07m, chiều sâu vào là 14m. Còn ông L1 có đất mặt tiền 07m, chiều sâu vào cũng 14m. Ngoài ra, ông D cho rằng chẳng có hứa hẹn với ông L1, bà A bất cứ điều gì.

Cũng trong năm 2008, sau khi đổi đất xong ông L1, bà A đã tiến hành xây dựng nhà cấp 4 với chiều ngang 4m, chiều dài 8m, diện tích bằng 32m<sup>2</sup>, kết cấu mái tôn, tường gạch, nền lót gạch men và cho em trai ông L1 là ông Lương Đức Tuấn vào ở từ lúc đó là nằm trong phần đất của ông L1 ở phía sau chứ không nằm trong phần đất ông D được cấp giấy CNQSDĐ số: CE 903203 diện tích 214m<sup>2</sup>. Cùng lúc đó phía ông T cũng xây dựng nhà và ở cho đến ngày 30/12/2008 thì đổi nhà và đất cho ông Võ Thành N có chiều ngang tiếp giáp đường Hoàng Văn Thụ bằng: 7m, chiều sâu từ lộ Hoàng Văn Thụ vào bằng 7,16m, diện tích: 50,12m<sup>2</sup> và vợ chồng ông N xây dựng Trường Mầm non - Tiểu học Tư thực N1 sử dụng từ đó cho đến nay.

Nay, vợ chồng ông D cho rằng ông T mua phần đất của ông chưa thanh toán tiền mà lại tiếp tục chuyển đổi cho ông Võ Thành N là trái quy định pháp luật. Sau đó, ông N lại tiếp tục xây dựng Trường Mầm non - Tiểu học Tư thực N1 trên đất ông D là xây dựng trái phép. Do vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình vợ chồng ông D, bà X khởi kiện bổ sung ngày 28/01/2021 yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu Tòa án giải quyết giữ nguyên giá trị pháp lý giấy CNQSDĐ số: CE 903203 cấp ngày 24/01/2017 thửa đất số 19, tờ bản đồ 43, diện tích 214m<sup>2</sup> do ông D, bà X đứng tên, đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Nay là phường Dương Đông,

thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang – gọi tắt là Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 7 năm 2006 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn D và vợ chồng ông Nguyễn Hữu T với chiều ngang 7m, chiều dài 15m, diện tích đất  $105\text{m}^2$ , thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $(51\text{m}^2 + 50,2\text{m}^2) = 101,2\text{m}^2$ , đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi đất ngày 01/01/2008 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu Thành và vợ chồng ông Lương Đức L1 với chiều ngang 7,07m, chiều dài 7m, diện tích đất  $49,49\text{m}^2$ , thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $51\text{m}^2$ , đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển đổi nhà và đất ngày 30/12/2008 giữa vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và vợ chồng ông Võ Thành N với chiều ngang 7m, chiều sâu từ lộ Hoàng Văn Thụ vào bằng 7,16m, diện tích:  $50,12\text{m}^2$ , thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $50,2\text{m}^2$ , đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời, yêu cầu Tòa án xem xét buộc vợ chồng ông N phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng, giao trả lại cho ông D, bà X phần đất đã bị vợ chồng N hơn bao chiếm bằng  $50,2\text{m}^2$ .

#### *Bị đơn trình bày:*

Theo bản tự khai nộp cho Tòa án ngày 23/12/2021 và lời khai trước đây vợ chồng ông Võ Thành N cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp có chiều ngang tiếp giáp đường Hoàng Văn Thụ bằng: 7m, chiều sâu từ lộ Hoàng Văn Thụ Vào bằng 7,16m, diện tích:  $50,12\text{m}^2$ , thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $50,2\text{m}^2$ , tại khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang là của ông T mua của ông D. Sau khi đổi đất với ông L1, ông T đã tiến hành xây dựng nhà kiên cố có chiều ngang 07m, chiều dài 10m, diện tích  $70\text{m}^2$  và ở cho đến 30/12/2008 thì thỏa thuận đổi nhà và đất cho vợ chồng ông N. Sau đó, ông N tiến hành xây dựng Trường Mầm non - Tiểu học Tư thực N1 sử dụng cho đến nay không ai tranh chấp. Thế nhưng, đến ngày 15/11/2018 vợ chồng ông N bị ông D khiếu kiện tranh chấp đất tại UBND Dương Đông. Tại đây, vợ chồng ông N mới biết được ông D, bà X được cấp giấy CNQSDĐ số: CE 903203 ngày 24/01/2017, thửa 19, tờ bản đồ 43, diện tích  $214\text{m}^2$ . Sau khi hòa giải phía ông D không đồng ý tách

thừa cho vợ chồng ông T theo thỏa thuận ngày 15/7/2006 để ông T tiến hành chuyển quyền cho ông N. Từ sự việc trên, vợ chồng ông N đã có đơn phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết những vấn đề sau:

- Ông N, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy CNQSDĐ số: CE 903203 cấp ngày 24/01/2017 thửa đất số 19, tờ bản đồ 43, diện tích  $214\text{m}^2$  do ông Dũng, bà X đứng tên, đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2006 giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông T với chiều ngang 7m, chiều dài 15m, diện tích đất  $105\text{m}^2$ , thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $(51\text{m}^2 + 50,2\text{m}^2) = 101,2\text{m}^2$  đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi đất ngày 01/01/2008 giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông L1 với chiều ngang 7,07m, chiều dài 7m, diện tích đất  $49,49\text{m}^2$ , thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $51\text{m}^2$ , đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi nhà và đất ngày 30/12/2008 giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông N với chiều ngang 7m, chiều dài 7,16m, diện tích đất  $50,12\text{m}^2$ , thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $50,2\text{m}^2$ , đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần nhà trường và đất đang sử dụng và công nhận diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N, bà D.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Ngọc Y trình bày: Theo bản tự khai nộp cho Tòa án ngày 23/12/2021 và lời khai trước đây ông, bà cho rằng vào ngày 15 tháng 7 năm 2006, có mua của vợ chồng ông D, bà X phần đất có chiều ngang trước giáp đường Hoàng Văn Thụ và chiều ngang sau giáp đất ông Lường Đức L1 bằng 15m; Chiều sâu từ đường Hoàng Văn Thụ vào cạnh tiếp giáp đất ông N và cạnh tiếp giáp phần đất còn lại của ông D bằng 07m, diện tích bằng  $105\text{m}^2$ , thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $(51\text{m}^2 + 50,2\text{m}^2) = 101,2\text{m}^2$ . Giá chuyển nhượng bằng 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), hai bên đã lập giấy sang nhượng đất và giao tiền, nhận đất xong với sự chứng kiến của ông Lê Xuân H2 chủ đất gốc và

ông Phan Văn Xuân tổ trưởng tổ 16, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc. Sau khi mua đất, ông T tiếp tục sử dụng đến ngày 01/01/2008, thì chuyển đổi một phần đất cho ông L1 có đất phía sau. Trong nội dung hợp đồng ghi: “ Ông T có một thửa đất mặt tiền đường Hoàng Văn Thụ ngang 14m, nhưng chiều sâu vào chỉ có 07m mua của ông D. Còn ông L1 có thửa đất 20, tờ bản đồ 43, diện tích 308,2m<sup>2</sup>, trong giấy CNQSDĐ số: BE 672780 cấp ngày 02/03/ 2012, giáp sau lưng đất ông T cũng với chiều ngang 14m và chiều sâu vào 07m”. Cụ thể việc đổi đất: để ông L1 có chiều ngang trước giáp đường Hoàng Văn Thụ bằng 07m và chiều sâu từ lộ vào bằng 14m. Phần ông T cũng có phần đất còn lại với chiều ngang 07m giáp đường Hoàng Văn Thụ và chiều sâu từ lộ vào cũng bằng 14m. Hai bên có lập giấy tay về việc đổi đất với sự chứng kiến của ông N, ông Nguyễn Đức Việt và ông D. Sau đó, cả ông L1 và ông T tiến hành cất nhà kiên cố để ở từ lúc đó. Đến ngày 30/12/2008, vợ chồng ông T đổi Nhà và đất cho ông N với chiều ngang 7m, chiều dài 7,16m, diện tích đất 50,12m<sup>2</sup> thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng 50,2m<sup>2</sup> và vợ chồng ông N xây dựng Trường Mầm non - Tiểu học Tư thực N1 sử dụng cho đến nay không thấy ai tranh chấp.

Tuy nhiên, ngày 15/11/2018 sau khi vợ chồng ông D khiếu kiện ông N tại UBND Dương Đông, Phú Quốc thì ông T mới biết được ông D được cấp giấy CNQSDĐ số: CE 903203 ngày 21/01/2017, tại thửa 19, tờ bản đồ 43, diện tích 214m<sup>2</sup> tại khu đất này. Sau khi hòa giải thì ông D không đồng ý tách giấy CNQSDĐ cho ông T để ông T chuyển quyền cho ông N, bà D theo thỏa thuận chuyển nhượng ngày 15/7/2006. Từ đó, làm cho các bên xảy ra tranh chấp. Nay, để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên vợ chồng ông T có yêu cầu độc lập như sau:

- Ông T, bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy CNQSDĐ số: CE 903203 cấp ngày 24/01/2017 thửa đất số 19, tờ bản đồ 43, diện tích 214m<sup>2</sup> do ông D, bà X đứng tên, đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15 tháng 7 năm 2006 giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông T với chiều ngang 7m, chiều dài 15m, diện tích đất 105m<sup>2</sup>, thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $(51\text{m}^2 + 50,2\text{m}^2) = 101,2\text{m}^2$ , đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi đất ngày 01/01/2008 giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông L1 với chiều ngang 7,07m, chiều dài 7m, diện tích đất 49,49m<sup>2</sup> thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng 51m<sup>2</sup>, đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi nhà và đất ngày 30/12/2008 giữa vợ chồng ông Thành và vợ chồng ông N với chiều ngang 7m, chiều dài 7,16m, diện tích đất 50,12m<sup>2</sup>, thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng 50,2m<sup>2</sup>, đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần nhà trường và đất đang sử dụng và công nhận diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng của ông N, bà D.

- Ông Lường Đức L1 và bà Huỳnh Ngọc A trình bày: Theo bản tự khai nộp cho Tòa án ngày 23/12/2021 và lời khai trước đây ông, bà cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp có chiều ngang tiếp giáp đường Hoàng Văn Thụ bằng: 7,07m, chiều sâu từ lộ Hoàng Văn Thụ Vào bằng 7m, diện tích: 49,49m<sup>2</sup>, thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng 51m<sup>2</sup>, tại khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang là của ông T mua của ông D và đổi đất cho ông L1, bà A vào ngày 01/01/2008, khi đổi đất ông L1, bà A có lập hợp đồng có sự chứng kiến của ông D, ông Nguyễn Đức Việt và ông N. Trong nội dung hợp đồng ghi: “Ông T có một thửa đất mặt tiền đường Hoàng Văn Thụ ngang 14m, nhưng chiều sâu vào chỉ có 07m mua của ông D. Còn ông L1, bà A có thửa đất 20, tờ bản đồ 43, diện tích 308,2m<sup>2</sup>, trong giấy CNQSDĐ số: BE 672780 cấp ngày 02/03/2012, giáp sau lưng đất ông T cũng với chiều ngang 14m và chiều sâu vào 07m”. Hai bên thỏa thuận đổi đất với nhau cụ thể: Ông T có đất mặt tiền là 07m, chiều sâu vào là 14m. Còn ông L1 có đất mặt tiền đường Hoàng Văn Thụ bằng 07m, cạnh chiều sâu từ lộ vào một bên giáp ông D, một bên giáp ông T cũng bằng 14m. Đồng thời, hợp đồng cũng nói rõ khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D sẽ tách giấy CNQSDĐ giao lại ông L1, bà A.

Cũng trong năm 2008, sau khi đổi đất xong ông L1, bà A đã tiến hành xây dựng nhà cấp 4 với chiều ngang 4m, chiều dài 8m, diện tích bằng 32m<sup>2</sup>, kết cấu mái tôn, tường gạch, nền lót gạch men và cho em trai ông L1 là ông Lường Đức Tuấn vào ở từ đó. Đồng thời, phía ông T cũng xây dựng nhà ở từ đó. Thế nhưng, đến ngày 15/11/2018 vợ chồng ông N bị ông D khiếu kiện tranh chấp đất tại UBND Dương Đông. Tại đây, ông L1 và ông N mới biết được ông D và bà X được cấp giấy CNQSDĐ số: CE 903203 ngày 24/01/2017, thửa 19, tờ bản đồ

43, diện tích 214m<sup>2</sup>. Sau khi hòa giải phía ông D không đồng ý tách thửa cho vợ chồng ông T theo thỏa thuận ngày 15/7/2006 để ông T chuyển quyền cho ông N và ông L1 mà ngược lại còn cho đập phá nhà cửa của ông L1, cho xây dựng tường rào không cho ông T1 đi vào ở, phải thuê nhà trọ ở từ đó cho đến nay. Từ sự việc trên, vợ chồng ông L1, bà A đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang giải quyết những vấn đề sau:

- Ông L1, bà A yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy CNQSDĐ số: CE 903203 cấp ngày 24/01/2017 thửa đất số 19, tờ bản đồ 43, diện tích 214m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị X đứng tên, đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/ 2006 giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông T với chiều ngang 7m, chiều dài 15m, diện tích đất 105m<sup>2</sup>, thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $(51m^2 + 50,2m^2) = 101,2m^2$ , đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 01/01/ 2008 giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông L1 với chiều ngang 7m, chiều dài 7,07m, diện tích đất 49, 49m<sup>2</sup>, thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng 51m<sup>2</sup>, đất tại đường Hoàng Văn Thụ, khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng phần nhà, đất đang sử dụng và công nhận diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng của ông L1, bà A.

- Ông Lương Đức Tuấn trình bày: Cho rằng qua việc tranh chấp giữa ông D với anh Long, ông N và ông T phía ông T1 có ý kiến thống nhất với yêu cầu của vợ chồng của anh Long và không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này.

- Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang trình bày: Tại Công văn số: 960/ UBND-NCPC ngày 12/10/2021 cho rằng vào năm 2015, ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị X làm đơn xin cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (cấp lần đầu) thửa đất 19, tờ bản đồ 43, diện tích 214m<sup>2</sup> tại khu phố 5, Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (có kèm theo giấy chuyển nhượng đất đề ngày 10/7/2002 giữa ông Lê Xuân H2, bà Nguyễn Thị Nhuận với ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị X). Được UBND Dương Đông lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất ngày 08/7/2015 và Thông báo số: 07/TB-UB ngày 13/9/2016 về việc công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản gắn liền với đất trên địa bàn Dương Đông, kèm theo danh sách công khai số: 09/DSTB-UBND ngày 13/9/2016. Ngày 29/9/2016, UBND Dương Đông lập biên bản số: 10/TB-UB về việc kết thúc công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Trong thời gian công khai hồ sơ theo quy định UBND Dương Đông không nhận được đơn khiếu nại của người sử dụng đất đối với hồ sơ đăng ký cấp giấy CNQSDĐ của ông D, bà X.

Ngày 17/01/2017, Phòng Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số: 41/TTr-TNMT về việc cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Trình UBND huyện Phú Quốc (nay là thành Phố Phú Quốc) cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị X.

Ngày 24/6/2017, Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CE 903203, thửa 19, tờ bản đồ 43, diện tích 214m<sup>2</sup> tại khu phố 5, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị X.

Vậy, Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc cấp giấy CNQSDĐ số: CE 903203 ngày 24/01/2017 cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị X căn cứ vào khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai ngày 29/11/2013 và khoản 2 khoản 5 Điều 20; khoản 1 Điều 82 Nghị định: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

- *Trường Mầm non - Tiểu học Tư thực N1 trình bày:* Người đại diện theo pháp luật là ông Võ Thành N, sinh năm: 1973, chức vụ: Hiệu trưởng cho rằng về nguồn gốc đất, quá trình chuyển dịch, sử dụng và nguyên nhân xảy ra tranh chấp như lời trình bày của bị đơn trong vụ án là hoàn toàn chính xác. Trường được xây dựng trên phần đất nguyên đơn đang tranh chấp nên có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cơ sở. Do vậy, Trường Mầm non - Tiểu học Tư thực N1 có ý kiến và đề nghị giống như yêu cầu của bị đơn trong vụ kiện.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị X; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn ông Võ Thành N, bà Huỳnh Thị Bích D và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi nghĩa, vụ liên quan gồm: vợ chồng Nguyễn Hữu T, bà Lê Ngọc Y và vợ chồng ông Lương Đức L1, Huỳnh Ngọc A.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CE 903203, cấp ngày 24/01/2017, thửa 19, tờ bản đồ 43, diện tích 214m<sup>2</sup>, cấp

cho ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị X, đất tại đường Hoàng Văn T, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang

- Công nhận giao dịch dân sự và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/7/ 2006 giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông T là có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có chiều ngang 7m, chiều dài 15m, diện tích đất  $105\text{m}^2$ , thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $(51\text{m}^2 + 50,2\text{m}^2) = 101,2\text{m}^2$  tại đường Hoàng Văn T, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

- Công nhận giao dịch dân sự và hợp đồng chuyển đổi đất ngày 01/01/2008 giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông L1 là có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có chiều ngang 7,07m, chiều dài 7m, diện tích đất  $49,49\text{m}^2$ , thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $51\text{m}^2$ , tại đường Hoàng Văn T, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên hiện trạng và công nhận phần nhà và đất (thửa B+E) là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lương Đức L1; Buộc vợ chồng ông D phải tháo dỡ tường chắn phía trước để vợ chồng ông L1 sử dụng đất.

- Công nhận giao dịch dân sự và hợp đồng chuyển đổi nhà và đất ngày 30/12/ 2008 giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông N là có hiệu lực pháp luật đối với phần đất có chiều ngang 7m, chiều dài 7,16m, diện tích đất  $50,12\text{m}^2$ , thửa 19, tờ bản đồ 43, theo đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 bằng  $50,2\text{m}^2$ , tại đường Hoàng Văn T, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên hiện trạng và công nhận phần đất và Trường Mầm Non-Tiểu học Tư thực Thành Nhơn trên đất (thửa C+D) là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Võ Thành N.

Vị trí đất các đương sự đang sử dụng được xác định theo Biên bản đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 396-2020 ngày 06/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc như sau:

***1/. Phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và Trần Thị X***

- **Thửa A:** Diện tích:  $112,9\text{m}^2$ . Được xác định vị trí tại các điểm: 13-10-09-11-12-13. Cụ thể:

+ Cạnh 10-13, bằng 15,69m giáp đường Hoàng Văn Thụ;

+ Cạnh 09-11, bằng 15,22m; Cạnh 11-12 bằng 0,6m giáp ông Lường Đức L1;

+ Cạnh 12-13 bằng 07,07m giáp phần đất của ông Nguyễn Văn D;

+ Cạnh 09- 10, bằng 07,2m giáp thửa B phần đất các đương sự thỏa thuận giao ông Lường Đức L1 sử dụng;

**2/. Phần đất của vợ chồng ông Lường Đức L1 và Huỳnh Ngọc A:**

- **Thửa B:** Diện tích: 51m<sup>2</sup>. Được xác định vị trí tại các điểm: 10-06-05-04-08-09-10. Cụ thể:

+ Cạnh 10-06, bằng 07,1m giáp đường Hoàng Văn Thụ;

+ Cạnh 04-08, bằng 03,63m; Cạnh 08-09 bằng 03,41m giáp thửa E phần đất các đương sự thỏa thuận giao ông Lường Đức L1 sử dụng;

+ Cạnh 09-10 bằng 07,20m giáp thửa A phần đất của ông Nguyễn Văn D đang sử dụng;

+ Cạnh 04-05, bằng 0,98m; Cạnh 05-06 bằng 06,25m giáp thửa C phần đất các đương sự thỏa thuận giao ông Võ Thành N sử dụng;

- **Thửa E:** Diện tích: 49,8m<sup>2</sup>. Được xác định vị trí tại các điểm: 09-08-04-15-16-17-18- 09. Cụ thể:

+ Cạnh 09-08 bằng 03,41m; Cạnh 08-04 bằng 03,63m giáp thửa B phần đất các đương sự thỏa thuận giao ông Lường Đức L1 sử dụng;

+ Cạnh 15-16 bằng 03,4m; Cạnh 16-17 bằng 02,97m; Cạnh 17-18 bằng 0,63m giáp bà Ngô Thị Chắt và ông Võ Thành N;

+ Cạnh 09-18 bằng 07,32m giáp phần đất của ông Lường Đức L1;

+ Cạnh 04-15, bằng 06,82m giáp thửa D phần đất các đương sự thỏa thuận giao ông Võ Thành N sử dụng;

**3/. Phần đất của vợ chồng ông Võ Thanh Nhơn và bà Huỳnh Thị Bích D:**

- **Thửa C:** Diện tích: 50,2m<sup>2</sup>. Được xác định vị trí tại các điểm: 01-02-03-04-05-06-01. Cụ thể:

+ Cạnh 01-06, bằng 06,91m giáp đường Hoàng Văn Thụ;

+ Cạnh 03-04, bằng 06,83m giáp thửa D phần đất các đương sự thỏa thuận giao ông Võ Thành N sử dụng;

+ Cạnh 01-02 bằng 0,86m; Cạnh 02-03 bằng 06,42m giáp phần đất của ông Võ Thành N;

+ Cạnh 04-05, bằng 0,98m; Cạnh 05-06 bằng 06,25m giáp thửa B các đương sự thỏa thuận giao ông Lương Đức L1 sử dụng;

- **Thửa D:** Diện tích: 44,9m<sup>2</sup>. Được xác định vị trí tại các điểm: 03-14-15-04-03. Cụ thể:

+ Cạnh 03-04 bằng 06,83m giáp thửa C phần đất các đương sự thỏa thuận giao ông Võ Thành N sử dụng;

+ Cạnh 14-15, bằng 06,94m giáp ông Võ Thành N;

+ Cạnh 03-14 bằng 06,25m giáp phần đất của ông Võ Thành N;

+ Cạnh 04- 15, bằng 06,82m giáp thửa E phần đất các đương sự thỏa thuận giao ông Lương Đức L1 sử dụng;

+ Xử buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị X có trách nhiệm giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: số: CE 903203, cấp ngày 24/01/2017, thửa 19, tờ bản đồ 43, diện tích 214m<sup>2</sup>, do ông D, bà X đứng tên, đất tại đường Hoàng Văn T, khu phố 5, phường D, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang cho Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc thu hồi, hủy bỏ để lập thủ tục cấp lại khi các đương sự khi có yêu cầu.

+ Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị X; Vợ chồng ông Lương Đức L1, bà Huỳnh Ngọc A và vợ chồng ông Võ Thành N, bà Huỳnh Thị Bích D có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tiến hành lập thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo Biên bản đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 29/10/2020 và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 396-2020 ngày 06/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc.

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

Ngày 26/4/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị X thống nhất vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm

ng nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ không đầy đủ, dẫn đến nhận định không khách quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Sa L phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D bà X vì Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng như không đưa ông Nguyễn Ngọc A1 là người thuê đất của ông D vào tham gia tố tụng; xác định sai quan hệ tranh chấp giữa ông L1, ông D với ông N vì ông D khởi kiện tranh chấp đòi tài sản chứ không tranh chấp quyền sử dụng đất; thụ lý sai yêu cầu phản tố của ông D đối với ông Lương Đức L1 là yêu cầu tháo dỡ phần mái che ông L1 lấn chiếm không gian đất ông D chứ không tranh chấp quyền sử dụng đất.

Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ phần đất tranh chấp có được tách thửa, có thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, ông L1 và ông T hay không; chưa làm rõ Trường Mầm non – Tiểu học tư thục Thành Nhơn có được phép tồn tại trên đất hay không vì phần đất này là đất nông nghiệp, nằm trong quy hoạch lộ giới nhưng bản án của Tòa án cấp sơ thẩm vẫn công nhận cho công trình này tồn tại là không phù hợp. Mặt khác, bà X không biết việc ông D chuyển nhượng đất. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà X biết rõ việc chuyển nhượng và đổi đất là không đúng. Các chứng cứ đều cho thấy ông D sử dụng liên tục khu đất tới năm 2017 mới bị ông N lấn chiếm. Tại cấp phúc thẩm, ông D có nộp ảnh chụp vệ tinh thể hiện cho đến năm 2016 trên đất đã bán cho ông T không có công trình xây dựng nào nên lời khai của ông N, ông L1, ông T cho rằng trên đất có nhà là không đúng, không có cơ quan nào xác nhận có nhà trên đất, trong khi những người làm chứng đều có quan hệ thân thuộc với bị đơn nên lời khai của họ là không khách quan. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP và án lệ số 04/2016/AL là không đúng vì vợ chồng ông D đã phản đối việc sử dụng đất của ông N, còn phần tranh chấp với ông L1 thì ông D vẫn đang sử dụng. Ngoài ra, hợp đồng đổi đất giữa ông N với ông T và giữa ông T với ông L1 là không đúng quy định của luật đất đai vì cả 3 người đều không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện chuyển đổi.

Bị đơn là ông Võ Thành N và bà Huỳnh Thị Bích D (do ông Võ Thành N đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì ông D không cung cấp được tài liệu, chứng cứ, chứng minh ông T chưa trả tiền mua đất. Vợ ông D là bà X mặc dù không ký vào giấy sang nhượng đất nhưng tại phiên tòa sơ thẩm đã thừa nhận biết toàn bộ sự việc và trong sinh hoạt với

các đương sự từ năm 2006 tới nay, biết rõ sự việc các đương sự đổi đất, xây dựng nhà ở kiên cố hơn 13 năm nhưng cũng không phản đối, việc thỏa thuận đổi đất giữa ông N với ông T và ông T với ông L1 cũng có sự chứng kiến và đồng thuận của ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trường Mầm non - Tiểu học Tư thực N1 (do ông Võ Thành N đại diện theo pháp luật), ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Ngọc Y (do ông Nguyễn Hữu T đại diện theo ủy quyền), ông Lường Đức L1, bà Huỳnh Ngọc A và ông Lường Đức T1 (đều do ông Lường Đức L1 đại diện theo ủy quyền), thống nhất ý kiến của bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo và xuất trình Hợp đồng thuê đất giữa ông D với ông Nguyễn Ngọc A1 nhưng không thể hiện có phần đất tranh chấp nên không là căn cứ để phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông A1 trong vụ án này. Ngoài ra, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được nào mới chứng cứ chứng minh nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án triệu tập lệ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Q, xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt đương sự này.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: căn cứ nội dung đơn khởi kiện, đơn yêu cầu phản tố, trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp

đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[1.3] Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Ngọc A1 có đơn yêu cầu được tham gia tố tụng vì là người đang thuê phần đất tranh chấp, kèm theo đơn là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông D, bà X với ông A1.

Xét, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thể hiện, phần đất tranh chấp gồm: Diện tích 51m<sup>2</sup> có nhà cấp 4 do ông Lường Đức L1 xây dựng, và diện tích 50,2m<sup>2</sup> có công trình xây dựng của gia đình ông Võ Thành N, không thể hiện có công trình tài sản của ông A1, và các đương sự cũng không khai nhận việc này nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông A1 vào tham gia tố tụng là phù hợp. Mặt khác, nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất do ông A1 cung cấp cũng chỉ nêu phần đất thuê có diện tích 7x7=49m<sup>2</sup>, không có vị trí cụ thể và hợp đồng được ký kết vào ngày 13/9/2022 là sau ngày xét xử sơ thẩm; hơn nữa, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị X giao lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 903203 ngày 24/01/2017 cho Ủy ban nhân dân thu hồi, nên căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông A1. Trường hợp ông A1 cho rằng quyền lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng thì có quyền khởi kiện ông D, bà X bằng vụ kiện dân sự khác.

[2] Hồ sơ vụ án thể hiện, phần đất tranh chấp nằm trong diện tích 214m<sup>2</sup> thửa số 19, tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố 5, phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Phú Quốc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE903203 ngày 24/01/2017 cho ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị X, có nguồn gốc do ông D, bà X nhận chuyển nhượng từ ông Lê Xuân H2, bà Lê Thị Nh.

[3] Ngày 15/7/2006, ông D làm giấy tay chuyển nhượng một phần đất ngang 7m x dài 14m cho ông Nguyễn Hữu T với giá 50.000.000 đồng. Ông D cho rằng ông T chưa trả số tiền 50.000.000 đồng và bà X không có ký tên, nên giao dịch sang nhượng quyền sử dụng đất từ ông D sang ông T là vô hiệu.

Xét, ông D thừa nhận có lập giấy tay sang nhượng quyền sử dụng một phần đất cho ông T. Nội dung giấy sang nhượng ngày 15/7/2006 thể hiện: “Hai bên đồng ý sang nhượng với số tiền trên và đã trả đủ”. Ông D không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông T chưa trả tiền theo thỏa thuận và khai nhận này cũng không được ông T thừa nhận. Do đó, không có cơ sở xác định ông T chưa trả tiền chuyển nhượng cho ông D. Mặt khác, tuy bà X không ký tên vào giấy

sang nhượng, nhưng tại cấp sơ thẩm, bà X thừa nhận có biết toàn bộ sự việc ông D chuyển nhượng đất cho ông T và ông T đổi đất với ông L1. Đồng thời, thực tế sau khi làm giấy sang nhượng, ông T đã nhận đất và quản lý sử dụng, đất nằm liền kề với phần đất gia đình ông D, bà X. Do vậy, căn cứ quy định tại điểm b.3, tiểu mục b; mục 2.3, phần II Nghị quyết: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao, và áp dụng Án lệ số 04/2016/AL thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông T đủ điều kiện được công nhận. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà X về việc đề nghị tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2006 là có căn cứ.

[4] Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 01/01/2008 ông T lập hợp đồng đổi đất với ông Lương Đức L1, và ngày 31/12/2008 ông L1 và ông Võ Thành N tiếp tục lập hợp đồng đổi nhà và đất. Xét, theo nhận định tại mục [3] thì ông T có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp. Mặc dù, về hình thức, giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất từ ông T sang ông L1, từ ông L1 sang ông N đều là giấy tay, nhưng giữa các bên giao dịch không có tranh chấp, và đã thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất. Ông D cho rằng việc chuyển đổi quyền sử dụng đất là trái quy định pháp luật, nhưng tại hợp đồng đổi đất ngày 01/01/2008, ông D có ký tên với tư cách là người làm chứng. Hơn nữa, ông D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, nên không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với phần đất chuyển đổi. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông D, bà X về việc đề nghị hủy các giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Theo văn bản số 960/UBND-NCPC ngày 12/10/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 903203 ngày 24/01/2017 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Phú Quốc cấp cho vợ chồng ông D, bà X là đúng trình tự, thủ tục nhưng do trong thời gian chờ cấp giấy, từ năm 2006 chính ông D đã ký bán đất, nhận tiền và giao đất cho ông T, ký vào hợp đồng thừa nhận việc chuyển đổi cho ông L1 và mặc nhiên công nhận việc các đương sự tiến hành xây dựng nhà ở, không hề phản đối nên về cấu trúc hình thể, diện tích thửa đất đã thay đổi. Qua việc tranh chấp này, yêu cầu của bị đơn và của vợ chồng ông T, vợ chồng ông L1 được chấp nhận thì đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không còn phù hợp. Do vậy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông D phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CE 903203, cấp ngày 24/01/2017 cho Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc thu hồi, hủy bỏ theo quy định tại Điều 105, điểm b, c, d khoản 2, khoản 3 Điều 106 Luật Đất đai năm

2013; Điều 87 Nghị định: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/03/2014 của Chính phủ; đồng thời, căn cứ vào Quyết định số: 11/2021/QĐ-UBND ngày 16/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang để Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc xem xét cấp lại cho các đương sự phù hợp với diện tích đo đạc thực tế của Tòa án cho từng người sử dụng khi có yêu cầu là có căn cứ.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ và đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

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

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị X phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị X. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị X mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, ông D được trừ vào 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007204 ngày

26/4/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang. Bà Trần Thị X còn phải nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7, 7a,7b Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Kiên Giang; (1)
- VKSND tỉnh Kiên Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang; (1)
- Các đương sự; (11)
- Lưu hồ sơ vụ án (1). VP 05, 22b. (PPC).

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

(đã ký)

**Phan Nhựt Bình**