

**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: 794/2024/DS-PT

Ngày 19-9-2024

V/v: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy cập nhật trang IV.

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 Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Đức Thọ

Ông Trần Ngọc Tuấn

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Khánh, 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 Trần Đăng Ry – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 19 tháng 9 năm 2024 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 344/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy cập nhật trang IV*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2708/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1976;

1.2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1981;

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Đình N, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số F, đường N, Tổ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 12 năm 2021). Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Doãn D, sinh năm 1978; Có mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1985; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số F, đường N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Ông Vương Văn L; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị Hồng C; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số A, đường L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Ông Vũ Xuân T; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Bà Phạm Thị N1; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số E, đường S, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1: Ông Trương Văn T1, là Luật sư của Văn phòng luật sư Dương Đình N, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L. Có mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Đ; Vắng mặt.

Địa chỉ: Số A, đường H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L;

Địa chỉ: Số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L: Ông Huỳnh Ngọc H2 - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L: Ông Nguyễn Phú T2 - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L; địa chỉ: Số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Là người đại diện theo ủy quyền, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.7. Văn phòng C2;

Địa chỉ: Số C, Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C2: Ông Lê Kim T3 - Trưởng Văn phòng. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.8. Văn phòng C2;

Địa chỉ: Số E, Quốc lộ B, Tổ I, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C2: Bà Phan Thị B - Trưởng Văn phòng. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.9. Văn phòng C2;

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C2 Ngô Văn T4: Ông Ngô Văn T4 - Trưởng Văn phòng. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.10. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L;

Địa chỉ: Số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 là nguyên đơn và ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Đình N trình bày:

Vào ngày 12/7/2021, ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị H1 nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 diện tích 12.004m² thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 51 tại thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 623919 ngày 31/01/2018.

Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Doãn D nhận chuyển nhượng diện tích 28.631m², thửa 173, tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L của vợ chồng ông Nguyễn Văn D1, bà Phan Thị Tuyết L1. Sau khi được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 170141 ngày 26/12/2007 thì ông D1 đã làm thủ tục tách thửa 173 thành 02 thửa: thửa 284 diện tích 12.0004m² và thửa 285 diện tích 14.100m². Ngày 09/02/2018 ông D1 chuyển nhượng thửa 284 diện tích 12.004m² cho ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C; ngày 02/10/2018 ông L, bà C chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1; ngày 12/7/2021 ông T, bà N1 chuyển nhượng cho ông H, bà H1. Tuy nhiên, khi ông H, bà H1 nhận đất thì phát hiện vợ chồng ông D1, bà X là chủ sử dụng thửa đất liền kề đang bao chiếm một phần thửa đất số 284 có diện tích khoảng 3.500m². Do đó ông H, bà H1 yêu cầu ông D1, bà X trả lại diện tích 3.500m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ 51 tọa lạc tại thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Doãn D, bà Nguyễn Thị X trình bày:

Vào ngày 21/11/2017 ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D1, bà Phan Thị Tuyết L1 diện tích đất 28.504m² thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 31/01/2018, tách thành 02 thửa, cụ thể: Thửa 284 diện tích 12.004m² và thửa đất 285 có diện tích 14.100m². Quá trình sử dụng đất, đến ngày 09/02/2018 chuyển nhượng thửa 284 cho ông L, bà C. Khi chuyển nhượng có địa chính huyện vào đo đạc và bàn giao đất cho vợ chồng ông L, bà C. Sau khi nhận đất ông L, bà C đã chôn một hàng cột gỗ làm bờ biên để trồng lagim và cũng làm ranh giới giữa 02 thửa đất. Sau này ông L, bà C chuyển nhượng cho ông T, bà N1 thì các hộ không có tranh chấp gì về ranh giới, hiện trạng đất cũng tách rõ một bên (thửa 285) trồng cà phê còn một bên (thửa 284) trồng cây Lagim.

Đến năm 2021, ông T, bà N1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà H1 và cho rằng vợ chồng ông lấn chiếm 3.500m² là không đúng. Do đó trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông, bà không đồng ý và có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ một phần cập nhật trang tư đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L giữa ông Nguyễn Doãn D với ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C.

- Huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ một phần cập nhật trang tư đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L giữa ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C với ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1.

- Huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và huỷ một phần cập nhật trang tư đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L giữa ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 với ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1.

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L đứng tên ông Nguyễn Doãn D, được điều chỉnh sang tên ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1.

Bà Nguyễn Thị X trình bày: Vào năm 2018, ông D có mua thửa đất 173 tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L đây là tiền riêng của chồng bà. Bản thân bà không có đóng góp hay quyền lợi gì ở trong 02 thửa đất này, Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn L và bà Lê Thị Hồng C trình bày: Vào năm 2018, thông qua bà Nguyễn Thị Đ là người được ông D ủy quyền, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Doãn D diện tích 12.004m², thuộc thửa 284, tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L với giá 1.600.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng bà Đ là người trực tiếp giao dịch chứ không phải ông D, các bên giao tiền và giao sổ cho nhau chứ không đo đạc lại. Khi bàn giao đất thì ông D là người trực tiếp giao đất, có chứng kiến của địa chính, ông D có chỉ ranh giới điểm đầu, điểm cuối và hai điểm giữa, sau đó thì ông có chôn cọc sắt xác định ranh mốc. Sau khi nhận đất thì vợ chồng ông mướn bỏ cây cà phê và có chôn một hàng rào bằng cọc gỗ từ đầu đến gần cuối vườn để làm trụ trồng su su cũng như để làm ranh mốc giữa hai thửa đất. Quá trình sử dụng thì giữa 02 hộ không tranh chấp gì. Đến tháng 10/2018 thì vợ chồng ông chuyển nhượng diện tích thửa 284 cho vợ chồng ông T, bà N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 trình bày: Vào cuối năm 2018, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C diện tích 12.004m² thuộc thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L với giá 1.700.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên giao sổ và giao tiền chứ không đo đạc lại. Các bên chỉ xác định ranh mốc là hai điểm

đầu và hai điểm cuối. Điểm đầu và điểm cuối tiếp giáp với đất ông D là hàng cột gỗ hiện nay vẫn còn. Điểm giữa thì các bên không chỉ ranh mốc cụ thể nhưng có một hàng cột gỗ hiện nay vẫn còn để xác định ranh mốc giữa đất của vợ chồng ông, bà và đất của ông D. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có một bên là cà phê nằm phía sau và một bên trồng su su nằm phía trước. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông giao cho ông H sử dụng ổn định và không tranh chấp gì đối với việc mua bán thửa 284. Sau này vợ chồng ông làm thủ chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng ông H, bà H1. Nay giữa ông D với vợ chồng ông H, bà H1 tranh chấp thì vợ chồng ông, bà đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Vào đầu năm 2018, bà nhận ủy quyền của ông Nguyễn Doãn D để chuyển nhượng thửa đất 284 tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L cho vợ chồng ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C. Đến cuối tháng 10/2018 ông L, bà C ủy quyền lại cho bà chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông T, bà N1. Quá trình sử dụng đất thì giữa ông D với ông L, bà C và ông T, bà N1 thì không xảy ra tranh chấp gì. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Phòng C2 trình bày: Ngày 02/02/2018, Văn phòng có thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Doãn D yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Vương Văn L và bà Lê Thị Hồng C đối với thửa đất 284, tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/01/2018. Sau khi xem xét hồ sơ đầy đủ và hợp lệ, Văn phòng công chứng thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 437, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2018 là đúng trình tự và quy định của Luật công chứng. Vì vậy, đối với yêu cầu huỷ Hợp đồng công chứng nêu trên thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tiếp đến ngày 26/9/2018 phòng C3 có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C do bà Nguyễn Thị Đ đại diện theo ủy quyền với ông Vũ Xuân T và bà Phạm Thị N1 đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/01/2018, số công chứng 3347, Quyền số 29 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Công chứng viên đã thực hiện trình tự thủ tục công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, xuất trình giấy tờ tài sản rõ ràng. Vì vậy đề nghị Toà án giải quyết theo đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Ngô Văn T4 có người đại diện là ông Ngô Văn T4 trình bày: Ngày 29/6/2021, vợ chồng ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 có yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/01/2018. Sau khi kiểm tra các giấy tờ đầy đủ, hợp lệ và các điều kiện về hiệu lực của giao dịch dân sự, năng lực hành vi dân sự thì Văn phòng đã soạn thảo hợp đồng, chứng nhận và phát hành hợp đồng theo đúng quy định của Luật Công chứng. Việc các đương sự yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng nêu trên, đề nghị Toà án căn cứ vào kết quả xác minh xử lý theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L có người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Phú T2 trình bày:

Ông Nguyễn Doãn D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng lý đất đai (sau đây gọi tắt là VPĐKĐĐ) huyện L xác nhận ngày 21/11/2017 tại trang 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 170141, do UBND huyện L cấp ngày 26/12/2017 cho ông bà Nguyễn Văn D1, bà Phan Thị Tuyết L1ết Lài đối với thửa 173, tờ bản đồ số 51, xã L, huyện L diện tích 28.504m².

Ngày 19/01/2018 ông Nguyễn Doãn D có đơn đề nghị tách thửa đất 173 thành 02 thửa đất thì sau khi Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L kiểm tra, đo đạc lại hiện trạng, xác nhận thửa đất 173 giảm 2.400m² và lập phiếu đề xuất cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 284 diện tích 12.004m² và thửa 285 diện tích 14.100m², tờ bản đồ 51 xã L, huyện L. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thẩm tra, in giấy chứng nhận. Ngày 31/01/2018, Sở T ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 cho ông Nguyễn Doãn D, thửa đất 284, tờ bản đồ số 51, xã L, diện tích 12.004m².

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 là cấp giấy chứng nhận lần 2 (cấp đổi do tách thửa) trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 170141 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp, hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thiết lập và đề xuất, Văn phòng Đ1 là đảm bảo về trình tự, thủ tục quy định tại Điều 75, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật trang 4 ngày 12/7/2021 cho ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị H1, việc đương sự yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận nêu trên đề nghị Toà án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L có người đại diện theo uỷ quyền ông Lê Trung K trình bày:

Đối với hồ sơ tách thửa 173, tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Chi nhánh đã khai thác, kiểm tra toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 284, tờ bản đồ 51, xã L giữa ông Nguyễn Doãn D cho ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C; giữa ông L, bà C chuyển nhượng cho ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 và điều chỉnh sang tên từ ông Vũ Xuân T, bà

Phạm Thị N1 cho ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Đất đai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Nguyễn Doãn D, bà Nguyễn Thị X.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Doãn D.

T5 huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Doãn D với ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L, số công chứng 437, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2018 tại Văn phòng C2;

Huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C với ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L, số công chứng 3347, Quyền số 29TP/CC- SCC/HĐGD ngày 26/9/2018 tại Văn phòng C2;

Huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 với ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L, số công chứng 6187, Quyền số 05/2021TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Ngô Văn T4;

Huỷ một phần cập nhật trang tư sang tên ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C ngày 09/02/2018; cập nhật sang tên ông Vũ Văn T6, bà Phạm Thị N1 ngày 02/10/2018 và cập nhật sang tên ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 ngày 12/7/2021 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/01/2018 cho ông Nguyễn Doãn D đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Doãn D và bà Nguyễn Thị X.

(Kèm theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 18/8/2022).

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh biến động theo quy định.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng; án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng với lý do không đồng ý với bản án sơ thẩm vì đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông, bà.

Ngày 05 tháng 9 năm 2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải trả lại phần đất đã lấn chiếm theo đơn khởi kiện. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu xem xét bản án sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng Tòa án không thụ lý và không cho đóng tiền tạm ứng án phí phản tố mà tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là vi phạm nghiêm trọng; bị đơn không yêu cầu công nhận đất cho bị đơn nhưng cấp sơ thẩm lại công nhận cho bị đơn; cấp sơ thẩm hủy một phần các hợp đồng chuyển nhượng nhưng không giải quyết hậu quả của các hợp đồng này, đồng thời hủy cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn sẽ gây khó khăn cho quá trình thi hành án.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị không chấp nhận các kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Các đương sự không tự hòa giải, không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị không chấp nhận. Về yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xét thấy bị đơn yêu cầu phản tố hủy một phần các hợp đồng chuyển nhượng trước đây là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy một phần các hợp đồng chuyển nhượng, chỉ hủy phần cập nhật trang IV để công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Vì vậy, kiểm sát viên đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo nhận định trên.

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 9 năm 2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 làm đơn kháng cáo. Ngày 06 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Doãn D, bà Nguyễn Thị X phải trả lại cho nguyên đơn phần đất đang lấn chiếm có diện tích khoảng 3.500m² thuộc một phần thửa 284 tờ bản đồ 51, tọa lạc tại thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Còn bị đơn ông D cho rằng không lấn chiếm và sử dụng đúng diện tích đất của mình nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố: yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Doãn D với vợ chồng ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C; giữa ông L, bà C với ông Vũ Văn T6, bà Phạm Thị N1, giữa ông T6, bà N1 với ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích 3.500m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ 51 xã L; Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/01/2018 cho ông Nguyễn Doãn D; Hủy một phần cập nhật trang IV trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 nên các bên phát sinh tranh chấp. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy cập nhật trang IV*”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị X; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vương Văn L, Lê thị Hồng C1, Vũ Xuân T, Nguyễn Thị Đ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, Văn phòng C2, Văn phòng C2, Văn phòng C2, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thừa nhận diện tích đất tranh chấp là 2.120,2m², thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L có nguồn gốc là của bị đơn ông Nguyễn Doãn D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D1, bà Phan Thị Tuyết L1 diện tích 28.504m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 51 xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 31/01/2018, ông D1 tách thành 02 thửa đất cụ thể: Thửa đất 285, diện tích 14.100m²; thửa 284, diện tích

12.004m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 cho ông Nguyễn Doãn D. Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là những tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận không cần phải chứng minh.

Đồng thời các đương sự đều thống nhất sử dụng họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 18/8/2022 làm căn cứ giải quyết vụ án và xác định diện tích đất tranh chấp thực tế là 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

[4.2] Theo lời trình bày của nguyên đơn ông H, bà H1 thì vào ngày 12/7/2021 ông nhận chuyển nhượng diện tích 12.004m² thuộc thửa đất 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L từ ông Vũ Xuân T và bà Phạm Thị N1. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL623919 ngày 31/01/2018 cho ông Nguyễn Doãn D và được cập nhật sang tên ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1. Khi nhận đất để canh tác sử dụng thì ông phát hiện diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa 284 không đủ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông D đang lấn chiếm sử dụng khoảng 3.500m² (theo họa đồ đo đạc hiện trạng là 2.120,2m²) nên ông yêu cầu ông D trả lại diện tích đã lấn chiếm là 2.120,2m² thuộc một phần thửa đất 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L.

Bị đơn ông Nguyễn Doãn D cho rằng, vào năm 2017, ông nhận chuyển nhượng diện tích 28.504m² thuộc thửa đất số 173 tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L của vợ chồng ông Nguyễn Văn D1 và bà Phan Thị Tuyết L1. Đến ngày 31/01/2018 thì tách thành 02 thửa: Thửa 284 diện tích 12.004m² và thửa đất 285, diện tích 14.100m². Đến ngày 09/02/2018, ông D1 đã chuyển nhượng thửa 284 cho vợ chồng ông L, bà C1; khi bàn giao đất có địa chính huyện vào đo đạc và chứng kiến việc bàn giao đất cho vợ chồng ông L, bà C1. Sau khi nhận đất ông L, bà C1 đã chôn cọc gỗ xác định ranh giới và trồng lagim. Sau này ông L, bà C1 chuyển nhượng cho ông T, bà N1 thì giữa ông và các hộ nhận chuyển nhượng sau này không có tranh chấp gì. Đến năm 2021, ông T, bà N1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà H1 và cho rằng ông lấn chiếm 2.120,2m² là không có căn cứ, do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4.3] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[4.3.1] Thửa đất 284, tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L được hình thành từ việc ông D1 tách một phần của thửa 173, tờ bản đồ 51 xã L và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 ngày 31/01/2018 cho ông Nguyễn Doãn D. Sau đó ông D chuyển nhượng thửa 284 cho vợ chồng ông L, bà C1 vào ngày 09/02/2018; đến ngày 26/9/2018 thì ông L, bà C1 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, bà H1 theo Hợp đồng công chứng 6187, Quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2021 tại Văn phòng C2 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cập nhật sang tên ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 ngày 12/7/2021. Vấn đề này, phù hợp với văn bản trình bày của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L thì sau khi tiếp nhận đơn đề nghị tách thửa

của ông Nguyễn Doãn D đề nghị tách thửa 173 thành 02 thửa thì chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L đã tiến hành kiểm tra đo đạc lại hiện trạng đất xác nhận thửa đất 173 giảm 2.400m² và lập phiếu đề xuất cấp 02 Giấy chứng nhận gồm: Thửa 284, diện tích 12.004m² và thửa 285, diện tích 14.100m², cùng tờ bản đồ 51 xã L.

Theo hoá đồ đo đạc hiện trạng thì diện tích thực tế hiện nay của thửa 284 là 8.595,8m² thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Tuy nhiên, qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất thấy rằng ranh giới giữa 02 thửa đất có một hàng cọc gỗ phân định ranh giới hình vòng cung (không thẳng hàng). Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét thực tế thì hiện trạng sử dụng đất cũng khác nhau, cụ thể: sát với ranh giới hàng cọc gỗ này thì phía bên thửa đất 285 được trồng cây cà phê có độ tuổi khoảng 10 năm tuổi do ông D đang quản lý sử dụng. Phía bên thửa đất 284 thì phần tiếp giáp với hàng cọc gỗ kéo dài từ mặt đường vào khoảng 100m là phần đất trống.

[4.3.2] Mặt khác, theo lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C thì khi nhận bàn giao đất từ ông D thì 02 bên có xác định ranh giới điểm đầu, điểm giữa và điểm cuối, sau khi nhận đất thì vợ chồng ông L, bà C mướn cây cà phê để trồng cây su su và có chôn một hàng rào bằng cọc gỗ từ sát mép đường liên thôn đến gần cuối đất để làm trụ trồng cây su su, đồng thời làm ranh mốc giữa hai thửa đất. Quá trình sử dụng thì giữa 02 hộ không tranh chấp gì. Ngoài ra, Theo bản tự khai của ông T, bà N1 thì khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông L, bà C hai bên có xác định ranh mốc là hai điểm đầu và hai điểm cuối. Điểm đầu và điểm cuối tiếp giáp với đất ông D là hai cọc gỗ hiện nay vẫn còn. Điểm giữa thì các bên không chỉ ranh mốc cụ thể nhưng có một hàng cọc gỗ hiện nay vẫn còn để xác định ranh mốc giữa đất. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng T, N1 sử dụng ổn định và không tranh chấp với hộ ông D.

[4.3.3] Như vậy, qua xem xét hiện trạng sử dụng đất, các lời trình bày của đương sự và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì lời trình bày của bị đơn ông D phù hợp với lời trình bày của những người nhận chuyển nhượng thửa đất 284 từ ông D là nhận chuyển nhượng đất theo hiện trạng thực tế sử dụng đất, chứ không theo sổ, mặt khác ông H, bà H1 cũng không nhận chuyển nhượng đất từ ông D mà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà N1 và trước đó là ông L, bà C đã xác định ranh mốc cụ thể, sử dụng đất ổn định nên không có căn cứ cho rằng bị đơn ông D lấn đất. Do đó, việc ông H, bà H1 yêu cầu ông D, bà X trả lại diện tích đất lấn chiếm 2.120,2m² là không có cơ sở để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1:

[5.1] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Doãn D, bà Nguyễn Thị X có đơn yêu cầu phản tố, Tòa án có thông báo thụ lý yêu cầu phản tố, có thông báo cho bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí và đã được bị đơn thực hiện đóng có biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003505, ngày 28/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự

huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy cấp sơ thẩm đã không vi phạm thủ tục tố tụng.

[5.2] Ông T, bà N1 kháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã không thực hiện nghĩa vụ là phải hướng dẫn vợ chồng ông phải có yêu cầu độc lập đối với giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 284, tờ bản đồ số 51 để quyền và lợi ích của vợ chồng ông được đảm bảo. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thực hiện các quyền theo luật định, trong đó có quyền *“Có thể có yêu cầu độc lập hoặc tham gia tố tụng với bên nguyên đơn hoặc với bên bị đơn”*. Như vậy, Tòa án không phải có nghĩa vụ phải hướng dẫn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải có yêu cầu độc lập trong vụ án. Nên ông T, bà N1 kháng cáo vấn đề này không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.3] Xét kháng cáo của ông T, bà N1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không khách quan, không phù hợp với các tình tiết của vụ án và không đúng quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.3.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm theo đúng diện tích đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng từ ông T, bà N1 và các hợp đồng chuyển nhượng từ bị đơn với ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C; từ ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C với ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1. Bị đơn không đồng ý cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bị đơn sử dụng liên tục và không có chuyển nhượng cho ai. Vì vậy, các bên tranh chấp vấn đề *“ai là người sử dụng đất”* này.

[5.3.2] Xét thấy, ngày 09/02/2018, bị đơn ông D, bà X chuyển nhượng đất cho ông L, bà C; ngày 02/10/2018 ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C chuyển nhượng lại cho ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1; ngày 12/7/2021, ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 chuyển nhượng tiếp tục lại cho vợ chồng nguyên đơn. Các hợp đồng chuyển nhượng này các đương sự chưa tranh chấp gì về quyền và nghĩa vụ của nhau. Nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác, với quan hệ pháp luật *“tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* để xác định các hợp đồng này có vô hiệu hay không, vô hiệu toàn bộ hay vô hiệu một phần, để từ đó xác định quyền và nghĩa vụ của các đương sự, xác định lỗi (nếu có) và các hợp đồng này không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bị đơn nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố để hủy một phần các hợp đồng nêu trên là chưa chính xác dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự là chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5.3.3] Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc hủy một phần các hợp đồng nêu trên. Nếu các đương sự có tranh chấp về hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác theo thủ tục tố tụng dân sự.

[5.4] Xét kháng cáo của ông T, bà N1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và hủy một phần cấp nhật trang IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn là không đúng, gây khó khăn trong việc thi hành án. Xét thấy:

[5.4.1] Như phân tích ở mục [4.3], Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu đòi lại quyền sử dụng phần đất tranh chấp là có căn cứ; bị đơn có phản bác yêu cầu này của nguyên đơn. Đồng thời, xét thấy bị đơn sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 2.120,2m² từ thửa 173, trước khi tách thửa 173 thành hai thửa 284 và 285 một cách liên tục lâu dài, chuyển nhượng qua nhiều lần nhưng không ai tranh chấp nên theo quy định tại khoản 5 Điều 98 của Luật Đất đai năm 2013 thì bị đơn đủ điều kiện để công nhận quyền sử dụng đất. Từ đó cấp sơ thẩm công nhận diện tích 2.120,2m² đất cho bị đơn là không sai.

[5.4.2] Như đã phân tích ở trên, diện tích và hình thể của 02 thửa đất 284 và 285 không đúng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Tuy nhiên, việc tách thửa 173 thành hai thửa và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa 284 và 285 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đương sự không có khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích và hình thể hai thửa đất có thay đổi là do quá trình sử dụng đất, nên không cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cần hủy cấp nhật phần trang IV sang tên ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 ngày 12/7/2021, điều chỉnh lại tên cho ông Nguyễn Doãn D và bà Nguyễn Thị X trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là phù hợp. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, bà N1 về vấn đề này.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các phần 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị H1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 5 Điều 98, Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Nguyễn Doãn D, bà Nguyễn Thị X.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Doãn D về yêu cầu Tòa án:

Tuyên huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Doãn D với ông Vương Văn L, bà Lê Thị Hồng C đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L, số công chứng 437, Quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2018 tại Văn phòng C2;

Huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vương Văn L2, bà Lê Thị Hồng C với ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L số công chứng 3347, Quyền số 29TP/CC- SCC/HĐGD ngày 26/9/2018 tại Văn phòng C2;

Huỷ một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 với ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L, Số C, Quyền số 05/2021TP/CC- SCC/HĐGD ngày 29/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Ngô Văn T4;

3. Huỷ một phần cập nhật trang IV tên ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1, ngày 12/7/2021 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 623919 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 31/01/2018 cho ông Nguyễn Doãn D đối với diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ số 51 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Công nhận diện tích 2.120,2m² thuộc một phần thửa 284, tờ bản đồ 51 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Doãn D và bà Nguyễn Thị X.

(Kèm theo hoạ đồ đo đạc hiện trạng ngày 18/8/2022).

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh biến động theo quy định.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Được khấu trừ từ số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0003256, ngày 30/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 được nhận lại số tiền 4.700.000 (bốn triệu bảy trăm ngàn) đồng. Ông H, bà H1 đã đóng xong án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Doãn D chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Được khấu trừ từ số tiền 900.000 (chín trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0003505, ngày 28/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Ông Nguyễn Doãn D được nhận lại số tiền 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng. Ông D đã đóng xong án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0003162, ngày 26/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị H1 đã đóng xong án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Vũ Xuân T, bà Phạm Thị N1 được nhận lại số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0003161, ngày 26/10/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

6. Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú