

Bản án số: 230/2024/DS-PT

Ngày 24 tháng 4 năm 2024

Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng 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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các thẩm phán:

Ông Ngô Đức Thọ

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiến - 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 4 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 thụ lý số: 762/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1010/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thu T, sinh năm 1983, có mặt.

Địa chỉ: Số D, đường L, phường K, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Cao N, sinh năm 1972, vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. Ông Đỗ Minh H, sinh năm 1988, vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1974, vắng mặt.

3.3. Ông Đỗ Minh H1, sinh năm 1997, vắng mặt.

3.4. Anh Đỗ Chí H2, sinh năm 2000, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Xuân N1 - Giám đốc Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N, vắng mặt.

Địa chỉ: Đường N, phường M, Thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Ngọc H3 - Phó giám đốc văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2, vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh T1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N, vắng mặt.

Địa chỉ: Số C, đường T, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.7. Văn phòng C1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh B - Trưởng Văn phòng C1, vắng mặt và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố K, Thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Thu T - nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn - bà Huỳnh Thị Thu T và lời khai của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 04/7/1996, bà Nguyễn Thị Thanh M (K, Khánh H4, N, Ninh Thuận) được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04 (bản đồ 299) diện tích 1.424m². Năm 2012 bà M chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn L. Ngày 15/11/2012 ông L được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18 diện tích 699m² và thửa đất số 32 diện tích 1.057m², tờ bản đồ số 10 tại C - K.

Năm 2014 bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 18 và thửa đất số 32 từ ông L. Ngày 08/4/2014 bà được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 940689 đối với hai thửa đất trên.

Tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 18 và thửa đất số 32 của ông Nguyễn Văn L thì hai bên chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ không đo đạc lại hiện trạng đất và UBND huyện N khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà cũng không kiểm tra đo đạc lại hiện trạng đất. Ông Nguyễn Văn L cũng không chỉ cho bà vị trí ranh giới mà chỉ vị trí đất.

Khoảng năm 2018 khi dự án Đ xuống đo đất bà mới phát hiện diện tích đất thửa đất số 32 của bà bị thiếu diện tích so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và bà xác định được ông Đỗ Cao N là người lấn chiếm thửa đất này. Bà được biết hiện nay ông N đã sang nhượng một phần diện tích đất của ông N qua cho ông Đỗ Minh H.

Do đó bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Đỗ Cao N, ông Đỗ Minh H trả lại cho bà diện tích 600m² tại thửa đất số 32, tọa lạc tại C, thị trấn K.

2. Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng hộ ông Đỗ Cao N và bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Minh H vào năm 2019 đối với diện tích 225m² trong tổng diện tích 1.231m² tại một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại C, thị trấn K.

3. Yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 438462 ngày 01/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho hộ ông Đỗ Cao N.

Về chi phí tố tụng, án phí bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai của bị đơn - ông Đỗ Cao N và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của bị đơn như sau :

Nguồn gốc đất là do ông N khai hoang sử dụng ổn định từ năm 1990, khi khai hoang có làm đơn xin chính quyền, quá trình sử dụng ông có đi đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/02/1998 cho hộ Đỗ Cao N diện tích 2.432m² thửa đất số 07, tờ bản đồ số 04, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Quá trình ông sử dụng đất liên tục, sử dụng đúng diện tích đất ông khai hoang. Ông không lấn chiếm đất của ai.

Ngày 19/12/2019 ông cùng vợ và 2 người con của ông lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1 chuyển nhượng cho ông Đỗ Minh H một phần diện tích thửa đất số 07 nêu trên và ông H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay là thửa số 711, diện tích 1.231,0m².

Nay việc bà Huỳnh Thị Thu T yêu cầu ông trả lại phần diện tích đất 600m² tại thửa đất số 32, tọa lạc tại C, thị trấn K thì thực tế theo kết quả đo đạc tại trích lục bản đồ địa chính ngày 29/6/2021 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2 đo vẽ ông chỉ đang sử dụng 201m² thuộc thửa đất số 709; 160,1m² thuộc thửa 710 còn lại phần 239m² thuộc thửa 711 là thửa ông đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Minh H, hiện nay ông H đang sử dụng phần đất này và bà T có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N đã cấp cho ông đối với thửa 709 và thửa 710 ông không đồng ý. Trên phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 709, 710 không có tài sản.

Ông yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 940689 do UBND huyện N cấp tên bà Huỳnh Thị Thu T đối với phần diện tích cấp chồng trong phần diện tích đất của ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Minh H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 711, tờ bản đồ số 10, thị trấn K có nguồn gốc là do ông nhận chuyển nhượng của anh trai ông là Đỗ Cao N, tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng anh trai ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ông nhận chuyển nhượng có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019 được lập tại Văn phòng C1. Ông sử dụng đúng diện tích đất ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 710327 ngày 13/01/2020 đối với thửa đất số 711, diện tích 1.231,0m² và ông đã sử dụng theo đúng diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đến nay diện tích không hề thay đổi nên việc bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông Đỗ Cao N ông không đồng ý vì không có căn cứ.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 940689 ngày 08/04/2014 do UBND huyện N cấp tên bà Huỳnh Thị Thu T đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 10, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận đối với phần đất 239m² theo trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2023 của Văn phòng Đ1 đã đo đạc. Do phần đất này đã cấp chồng lấn lên phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông N và đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên phần diện tích thửa đất số 711 có những tài sản sau: 09 trụ bê tông cao 1,5m; lưới B40 dài 40m; 03 cây chuối đang thu hoạch; 02 cây quất (tắc) đang thu hoạch); 01 cây mít mới trồng; 02 cây xoài mới trồng; 01 cái lều gỗ diện tích 5m²; 01 đường mương nước bằng gạch dài 4m, cao 20cm, rộng 40cm. Phần tài sản này trường hợp nếu Tòa án công nhận cho bà T được quyền sử dụng thì ông đồng ý tự tháo dỡ, di dời tài sản trên toàn bộ phần đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đỗ Minh H đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông về hủy một phần giấy chứng nhận đã cấp cho nguyên đơn chồng lấn lên diện tích thửa 711. Đồng ý cho nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 126,2m² được giới hạn bởi các điểm (7, 29, 30, 33, 34, 35, 32, 31) hiện đang nằm trong các thửa 709, 710, 711 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông và của ông N *theo trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2023 của Văn phòng Đ1.*

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía ông Đỗ Cao N: bà Nguyễn Thị Diễm C, ông Đỗ Minh H1, ông Đỗ Chí H2 Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng đều vắng mặt và không trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N trình bày:

Theo tờ bản đồ 299/TTg thì bà Nguyễn Thị Thanh M được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04 diện tích 1.421m², ông Đỗ Cao N được cấp giấy chứng nhận thửa số 7, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.432m².

Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L cấp đổi năm 2012 lại được cấp theo tờ bản đồ năm 2000 tương ứng với thửa số 18 và 19 tờ bản đồ số 10 diện tích là 1.756m².

Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thanh M thửa đất số 06, tờ bản đồ số 4 thị trấn K diện tích 1.421m² đến khi đối soát tương

ứng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L vào năm 2012, tại thời điểm đó đã có bản đồ địa chính chính lý năm 2006 nhưng UBND huyện N cấp GCN cho ông L theo bản đồ năm 2000 là chưa phù hợp. Việc cấp GCN cũng không tiến hành đo đạc lại. Lý do: tờ bản đồ số 10 - Tờ bản đồ địa chính năm 2000 có một số sai sót nên đã được đo đạc chỉnh lý lại vào năm 2006.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Cao N cấp đổi vào năm 2019 thì cấp theo tờ bản đồ năm 2006 tương ứng là thửa số 478 tờ bản đồ số 10 diện tích 2.432m².

Còn về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Cao N thì Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh N thực hiện cấp đổi dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07, tờ bản đồ số 04 (BĐ 299/TTg) do UBND huyện N cấp tên hộ ông Đỗ Cao N. Ngày 08/10/2019 ông Đỗ Cao N có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 07, tờ bản đồ số 04 (BĐ 299/TTg) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp đổi lại theo GCNQSDĐ số CT 438462 ngày 01/11/2019 cho hộ ông Đỗ Cao N tại thửa số 478, tờ bản đồ số 10, thị trấn K. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Cao N là theo đúng trình tự quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Ngày 10/02/1998, hộ ông Đỗ Cao N được UBND huyện N cấp GCNQSD đất số K 724660 tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 04 (BĐ 299/TTg), mục đích sử dụng: Đất màu (ĐM), diện tích 2.432,0m², có nguồn gốc khai hoang năm 1990. Theo bản đồ địa chính số 10 thị trấn K được đo đạc tháng 8/2000 thì thửa số 07, tờ bản đồ số 04 (BĐ 299TTg) tương ứng với các thửa số 33 diện tích 909m²; thửa số 34 diện tích 333m² và thửa số 47 diện tích 832m² được quy chủ cho hộ ông Đỗ Cao N. Theo bản đồ địa chính được đo đạc chỉnh lý tháng 10/2006 thì thửa số 478 có diện tích 3.056m², tờ bản đồ số 10 thị trấn K được quy chủ cho hộ ông Đỗ Cao N.

Ngày 08/10/2019, hộ ông Đỗ Cao N có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 07, tờ bản đồ số 04 (BĐ 299/TTg), diện tích 2.432m² và được Sở T cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 438462 ngày 01/11/2019 cho hộ ông Đỗ Cao N tại thửa đất số 478, tờ bản đồ số 10 thị trấn K, diện tích 2.431,0 m².

So sánh, đối chiếu sơ đồ giữa các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp với 03 loại bản đồ: 299/TTg, 2000, 2006 xác định:

Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 04 (BĐ 299/TTg) đã cấp cho hộ Đỗ Cao N ngày 10/02/1998 với diện tích 2.432,0m². Theo bản đồ địa chính số 10 thị trấn K được đo đạc năm 2000 thì thửa đất số 7 tương ứng là các thửa đất số 33, diện tích 909m²; thửa đất số 34 diện tích 333m²; thửa đất số 47, diện tích 832m² có tổng diện tích là 2.074m² được quy chủ cho ông Đỗ Cao N.

Theo bản đồ số 10 thị trấn K được đo đạc chỉnh lý năm 2006 thì thửa số 33, 34, 47 và một phần diện tích của thửa số 32 (Thửa số 32 đã cấp giấy chứng nhận cho bà Huỳnh Thị Thu T ngày 08/4/2014) tương ứng là thửa đất số 478, diện tích 3.056m². Khi thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Đỗ Cao N, Văn phòng Đ1 chi nhánh N2 phải kiểm tra hồ sơ địa chính (bản đồ địa chính, giấy

chứng nhận đã cấp cho hộ ông Đỗ Cao N, bà Huỳnh Thị Thu T và ông La Minh H5 thửa số 463 là chủ sử dụng đất liền kề phía Tây đất của bà Huỳnh Thị Thu T), đo đạc, kiểm tra thực tế để đối chiếu xác định có sự chồng lấn diện tích giữa các chủ sử dụng đất liền kề hay không. Thực hiện đo đạc tách thửa số 478 có diện tích 3.056m² thành diện tích 2.431m² và diện tích 600m² thuộc một phần diện tích của thửa số 32 đã cấp giấy chứng nhận cho bà Huỳnh Thị Thu T ngày 08/4/2014; Diện tích 600m² còn lại của thửa số 478 được nhập vào thửa số 479 có diện tích là 1.139m² được cho là diện tích của bà Huỳnh Thị Thu T theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đ1 chi nhánh N2 đo đạc, xác lập ngày 29/6/2021) và đã tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019 thửa đất số 478 diện tích 2.431,0m² cho hộ ông Đỗ Cao N. Theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đ1 chi nhánh N2 xác lập ngày 29/6/2021 cung cấp, có cơ sở xác định: *Diện tích cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Cao N có sự chồng lấn lên diện tích 600m² đất của bà Huỳnh Thị Thu T đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận ngày 08/4/2014 (thửa số 18, 32 diện tích 1.756m²).*

Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04 (BĐ 299/TTg) được cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh M ngày 04/7/1996 có diện tích 1.424m². Theo bản đồ địa chính số 10 thị trấn K đo đạc năm 2000 thì thửa đất số 06 tương ứng là thửa số 18, diện tích 699m² và thửa số 32, diện tích 1.057m² tổng diện tích là 1.756m². Theo bản đồ 10 thị trấn K được đo đạc chỉnh lý năm 2006 tương ứng là thửa đất số 479, diện tích 720m² (BL112 - 113).

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/7/1996 số vào sổ 13434/QĐSDĐ cho bà Nguyễn Thị Thanh M thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04 (BĐ 299/TTg), diện tích 1.424 m², có nguồn gốc khai hoang năm 1975 do lưu trữ hồ sơ còn hạn chế do đó không đủ thông tin để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/7/1996 cho bà Nguyễn Thị Thanh M có đúng trình tự thủ tục hay không.

Ngày 20/8/2012, hộ bà Nguyễn Thị Thanh M lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L được UBND thị trấn K chứng thực. Ông Nguyễn Văn L đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779874 ngày 15/11/2012 tại thửa đất số 18, diện tích 699m² và thửa đất số 32, diện tích 1.057 m², tờ bản đồ 10 thị trấn K tổng diện tích là 1.756m² theo Điều 123 Luật đất đai 2003 và Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP. Cấp theo bản đồ địa chính năm 2000 và không đo đạc thực tế. Diện tích tăng là do biến động.

Ngày 17 tháng 02 năm 2014, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng lại 02 thửa đất trên cho bà Huỳnh Thị Thu T và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 940689 ngày 08/4/2014 với tổng diện tích 1.756m² tại thửa đất số 18, diện tích 699m² và thửa đất số 32, diện tích 1.057m² tờ bản đồ số 10 thị trấn K theo Điều 123 Luật đất đai 2003 và Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP. Cấp theo bản đồ địa chính năm 2000 và không đo đạc thực tế. Tại thời điểm cấp giấy cho bà Nguyễn Thị Thanh M vào năm 1996, ông Đỗ Cao N năm 1998 không có sự chồng lấn về diện tích. Tại thời điểm cấp giấy cho ông L năm 2012 sau đó chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu T năm 2014 và Sở T cấp đổi cho hộ ông

Đỗ Cao N ngày 01/11/2019 thửa số 478, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.431m² có sự chồng lấn về diện tích do thửa 478, tờ bản đồ số 10 được kiểm tra hiện trạng sử dụng và đo đạc thực tế theo Trích lục số 144/VP. ĐKĐĐCNNH ngày 29/6/2021 Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết (BL506 - 507).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng C1 tại văn bản số 114/CV-TH ngày 05/6/2022 và văn bản số 128/CV-TH ngày 31/5/2023 trình bày:

Ngày 19/12/2029, ông Đỗ Cao N và ông Đỗ Minh H có đến Văn phòng C1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bên chuyển nhượng: Hộ ông Đỗ Cao N: Có vợ là bà Nguyễn Thị Diễm C, thành viên trong hộ gồm: Đỗ Minh H1, Đỗ Chí H2. Và bên nhận chuyển nhượng: Ông Đỗ Minh H.

Tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT438462 Sổ vào sổ cấp GCN:CS 01889 với thửa đất số 711(Tách ra từ thửa 478). Tờ bản đồ số:10. Diện tích: 1231m². Hai bên A và B đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2019.

Ông N đã cung cấp đầy đủ các tài liệu theo quy định của pháp luật, Văn phòng C1 thực hiện đúng quy trình chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định của Luật công chứng và các luật liên quan. Còn bà Huỳnh Thị Thu T không có trong Sổ hộ khẩu của hộ ông Đỗ Cao N mà khởi kiện là sai. Kính mong Tòa án xét xử theo thẩm quyền luật định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có nội dung:

1.1. Buộc ông Đỗ Cao N, ông Đỗ Minh H trả lại cho bà diện tích 600m² tại thửa đất số 32, tọa lạc tại C, thị trấn K.

1.2. Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng hộ ông Đỗ Cao N và bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Minh H vào năm 2019 đối với diện tích 225m² trong tổng diện tích 1.231m² tại một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại C, thị trấn K.

1.3. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 438462 ngày 01/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho hộ ông Đỗ Cao N.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị công nhận 126,2m² bao gồm các điểm (29, 30, 33, 34, 35, 32, 31, 7) cho nguyên đơn trong đó có 47,5m² thuộc thửa số 711 thuộc quyền quản lý của ông Đỗ Minh H và diện tích 43,6m² tại thửa số 709 và 35,1m² tại thửa số 710 của ông Đỗ Cao N theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2023 của Văn phòng Đ1. Bà Huỳnh Thị Thu T được quản lý, sử dụng diện tích 126,2m² bao gồm các điểm (29, 30, 33, 34, 35, 32, 31, 7) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2023 của Văn phòng Đ1.

Ông Đỗ Cao N và ông Đỗ Minh H có nghĩa vụ giao 126,2m² bao gồm các điểm (29, 30, 33, 34, 35, 32, 31, 7) cho nguyên đơn trong đó có 47,5m² thuộc thửa số 711 thuộc quyền quản lý của ông Đỗ Minh H và diện tích 43,6m² tại thửa số 709 và 35,1m² tại thửa số 710 của ông Đỗ Cao N theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2023 của Văn phòng Đ1.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Minh H: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 940689 ngày 08/4/2014 của nguyên đơn như sau: diện tích 585,6m² được giới hạn bởi các điểm (7, 31, 32, 35, 12 đến ranh giới thửa đất 32 theo giấy chứng nhận số BR 940689 số vào sổ CH 00108 cấp ngày 08/4/2014 cho bà Huỳnh Thị Thu T về điểm 9) theo *Trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2023 của Văn phòng Đ1*.

4. Đề nghị UBND huyện N thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 940689 ngày 08/4/2014 đã cấp cho bà Huỳnh Thị Thu T để cấp lại theo bản án và bản đồ địa chính hiện hành.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai ở địa phương để đăng ký biến động/cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/8/2023, bà Huỳnh Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 05/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận có Quyết định kháng nghị số 03/2023/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án dân sự số 12/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại, lý do: Bản án sơ thẩm nhận định căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Văn L là người bán đất cho nguyên đơn, ý kiến trình bày của UBND huyện N tại Văn bản số 2994/UBND-NC ngày 05/4/2023 để cho rằng diện tích khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ của bà M chuyển nhượng qua ông L, bà T không chính xác về diện tích nên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không đánh giá các tài liệu, chứng cứ khác liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn; cùng là cơ quan quản lý đất đai nhưng các văn bản trả lời có nội dung mâu thuẫn nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các tình tiết mâu thuẫn trong vụ án; chưa làm rõ biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 25/10/2019 đã thực hiện đúng qui định hay chưa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 03/2023/QĐ-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Nguyên đơn – bà Huỳnh Thị Thu T trình bày nội dung kháng cáo như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải

quyết lại, lý do bà hoàn toàn đồng ý như quan điểm kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, không có văn bản trình bày về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát.

Tại phần tranh luận: Nguyên đơn không có ý kiến trong phần tranh luận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các bên đương sự đã được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự, thủ tục 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xét xử vắng mặt của đương sự: Các bên đương sự đã được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai. Tại phiên tòa phúc thẩm chỉ có mặt nguyên đơn; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận đề nghị hủy bản án sơ thẩm với các lý do như đã nêu tại đơn kháng cáo và tại Quyết định kháng nghị, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Cao N, ông Đỗ Minh H trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 600m² tại thửa đất số 32, tọa lạc tại C, thị trấn K hiện ông N và ông H đang quản lý, sử dụng và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, ông H. Cơ sở nguyên đơn – bà T khởi kiện là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 940689 ngày 08/4/2014 do UBND huyện N cấp cho bà T.

[2.2] Ngược lại, bị đơn – ông N cho rằng, nguồn gốc đất nguyên đơn tranh chấp là do ông N khai hoang sử dụng ổn định từ năm 1990; khi khai hoang ông có làm đơn xin chính quyền; quá trình sử dụng ông có đi đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/02/1998, diện tích 2.432m² thửa đất số 07, tờ bản đồ số 04, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Quá trình ông sử dụng đất liên tục, sử dụng đúng diện tích đất ông khai hoang. Ông không lấn chiếm đất của ai nên không đồng ý với yêu cầu kiện của nguyên đơn. Ông yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 940689 do UBND

huyện N cấp cho bà Huỳnh Thị Thu T đối với phần diện tích cấp chồng lên phần diện tích đất của ông. Hiện ông chỉ đang sử dụng 201m² thuộc thửa đất số 709 và 160,1m² thuộc thửa 710, còn lại phần 239m² thuộc thửa 711 ông đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Minh H, hiện nay ông H đang sử dụng (Theo kết quả đo đạc tại trích lục bản đồ địa chính ngày 29/6/2021 của Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2 đo vẽ).

[2.3] Xét thấy, tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn cũng khẳng định như bản án sơ thẩm đã nhận định là diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông L có nguồn gốc từ đất của bà Nguyễn Thị Thanh M; khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ ông L giữa các bên không đo đạc, kiểm tra diện tích đất trên thực tế với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L được cấp; vị trí thửa đất từ trước tới nay không có gì thay đổi; nguyên đơn đã nhận đất và sử dụng, canh tác đất từ năm 2014, vị trí tứ cận thửa đất đều có ranh giới tiếp giáp rõ ràng với các thửa đất liền kề đã có chủ sử dụng; khi nhận đất, bị đơn đã chỉ ranh giới đất của nguyên đơn.

[2.4] Xét lời khai của ông Nguyễn Văn L là người chuyển nhượng đất cho nguyên đơn cũng xác nhận: Nguồn gốc thửa đất số 06 (là thửa đất số 18, 32 trong Giấy chứng nhận cấp cho nguyên đơn) là của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Thanh M có diện tích 1.424m² bán cho ông Đ. Ông L nhận chuyển nhượng thửa đất số 06 này từ ông Đ vào năm nào thì ông L không nhớ nhưng khi đi làm sổ đỏ thì ông có tìm đến vợ chồng ông P, bà M để ký giấy tờ làm sổ đỏ. Khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 06 của ông Đ diện tích khoảng 1.100m² đến 1.200m², không có đo đạc cụ thể và ông Đ có chỉ đất cho ông. Khi ông mua đất của ông Đ thì đất của ông Đ là đất trồng nho, ông cũng không khai phá thêm. Ông Đ bán đất cho ông bao nhiêu thì ông chỉ sử dụng bấy nhiêu. Năm 2012, ông được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa đất số 18 diện tích 699m² và thửa đất số 32, diện tích 1057m², tổng diện tích là 1.756m² gồm hai thửa đất số 18, 32. Khi ông nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy diện tích là 1.756m² tăng thêm gần 600m² nhưng không rõ vì sao diện tích đất lại tăng thêm. Năm 2014, ông chuyển nhượng lại thửa đất số 18, 32 cho bà Huỳnh Thị Thu T với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Khi chuyển nhượng thửa đất số 18, 32 ông có chỉ cho bà T vị trí đất trong sổ đỏ, nhưng không đo đạc. Ông không biết cái ao đó là của ai (BL 246).

[2.5] Xét UBND huyện N có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các bên như sau :

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/7/1996 số vào sổ 13434/QĐSDĐ cho bà Nguyễn Thị Thanh M thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04 (BĐ 299/TTg), diện tích 1.424m², có nguồn gốc khai hoang năm 1975 do lưu trữ hồ sơ còn hạn chế do đó không đủ thông tin để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/7/1996 cho bà Nguyễn Thị Thanh M có đúng trình tự thủ tục hay không.

Ngày 20/8/2012, hộ bà Nguyễn Thị Thanh M lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L được UBND thị trấn K chứng thực. Ông Nguyễn Văn L đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 779874 ngày 15/11/2012 tại thửa đất số 18, diện tích 699m² và thửa đất số 32, diện tích 1.057m², tờ bản đồ 10 thị trấn K tổng diện tích là 1.756m² theo Điều 123 Luật đất đai 2003

và Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP. Cấp theo bản đồ địa chính năm 2000 và không đo đạc thực tế. Diện tích tăng là do biến động. Ngày 17 tháng 02 năm 2014, ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng lại 02 thửa đất trên cho bà Huỳnh Thị Thu T và được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 940689 ngày 08/4/2014 với tổng diện tích 1.756m^2 tại thửa đất số 18, diện tích 699m^2 và thửa đất số 32, diện tích 1.057m^2 tờ bản đồ số 10 thị trấn K theo Điều 123 Luật đất đai 2003 và Điều 135 Nghị định 181/2004/NĐ-CP. Cấp theo bản đồ địa chính năm 2000 và không đo đạc thực tế.

Tại thời điểm cấp giấy cho bà Nguyễn Thị Thanh M vào năm 1996, ông Đỗ Cao N năm 1998 không có sự chồng lấn về diện tích.

Tại thời điểm cấp giấy cho ông L năm 2012 sau đó chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Thu T năm 2014 và Sở T cấp đổi cho hộ ông Đỗ Cao N ngày 01/11/2019 thửa số 478, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.431m^2 có sự chồng lấn về diện tích do thửa 478, tờ bản đồ số 10 được kiểm tra hiện trạng sử dụng và đo đạc thực tế theo Trích lục số 144/VP. ĐKĐĐCNNH ngày 29/6/2021 Văn phòng Đ1 - Chi nhánh N2.

[2.6] Xét ý kiến trình bày của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh N cho rằng:

Theo tờ bản đồ 299/TTg thì bà Nguyễn Thị Thanh M được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 06, tờ bản đồ số 04 diện tích 1.421m^2 , ông Đỗ Cao N được cấp giấy chứng nhận thửa số 7, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.432m^2 . Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L cấp đổi năm 2012 lại được cấp theo tờ bản đồ năm 2000 tương ứng với thửa số 18 và 19 tờ bản đồ số 10 diện tích là 1.756m^2 . Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thanh M thửa đất số 06, tờ bản đồ số 4 thị trấn K diện tích 1.421m^2 đến khi đối soát tương ứng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L vào năm 2012, tại thời điểm đó đã có bản đồ địa chính chính lý năm 2006 nhưng UBND huyện N cấp GCN cho ông L theo bản đồ năm 2000 là chưa phù hợp.

Việc cấp GCN cũng không tiến hành đo đạc lại. Lý do: tờ bản đồ số 10 - Tờ bản đồ địa chính năm 2000 có một số sai sót nên đã được đo đạc chỉnh lý lại vào năm 2006. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Cao N cấp đổi vào năm 2019 thì cấp theo tờ bản đồ năm 2006 tương ứng là thửa số 478 tờ bản đồ số 10 diện tích 2.432m^2 . Còn về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Cao N thì Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh N thực hiện cấp đổi dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07, tờ bản đồ số 04 (BĐ 299/TTg) do UBND huyện N cấp tên hộ ông Đỗ Cao N. Ngày 08/10/2019 ông Đỗ Cao N có đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 07, tờ bản đồ số 04 (BĐ 299/TTg) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp đổi lại theo GCNQSDĐ số CT 438462 ngày 01/11/2019 cho hộ ông Đỗ Cao N tại thửa số 478, tờ bản đồ số 10, thị trấn K. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Cao N là theo đúng trình tự quy định.

[2.7] Như đã nêu tại mục [2.5] và [2.6], Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù ý kiến giữa UBND huyện N và ý kiến của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh N về việc cấp giấy chứng nhận cho các bên đương sự có điểm khác nhau. Tuy nhiên, trên cơ sở lời khai thống nhất của nguyên đơn và phía bị đơn, đặc biệt là ý kiến của

ông L - người người trực tiếp chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và phù hợp với tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự giao nộp và Tòa án thu thập có cơ sở xác định: Diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L có nguồn gốc từ đất của bà Nguyễn Thị Thanh M; khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ ông L giữa các bên không đo đạc, kiểm tra diện tích đất trên thực tế với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L được cấp; vị trí thửa đất từ lúc nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông L tới nay không có gì thay đổi; nguyên đơn đã nhận đất và sử dụng, canh tác đất từ năm 2014, vị trí tứ cận thửa đất đều có ranh giới tiếp giáp rõ ràng với các thửa đất liền kề đã có chủ sử dụng; khi nhận đất bị đơn đã chỉ ranh giới đất của nguyên đơn; tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng khẳng định hoàn toàn không biết diện tích thực tế nhận chuyển nhượng và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có sự chênh lệch và từ trước tới nay các chủ đất cũ từ bà M, ông L cho đến bà T đều không ai sử dụng phần diện tích đất tranh chấp 600m² này; quá trình nguyên đơn sử dụng đất không khai phá gì thêm, ranh đất vẫn giữ nguyên như từ lúc nhận chuyển nhượng của ông L; cơ sở bà N tranh chấp vì phần diện tích đất này thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

[2.8] Trong khi đó, hiện trạng, vị trí, diện tích thửa đất số 7, tờ bản đồ số 4, bản đồ 299-Ttg nay là thửa số 478, tờ bản đồ số 10, bản đồ 2006 thuộc thị trấn K được quy chủ cho bị đơn (ông N) từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 1998 cho đến nay đều không thay đổi. Bị đơn sử dụng đất ổn định từ khi khai hoang, trước khi ông Nguyễn Văn L nhận chuyển nhượng từ ông P, bà M và chuyển nhượng lại cho nguyên đơn. Khi đo đạc lại vào năm 2019 đất của bị đơn còn bị giảm diện tích (01m²).

[2.9] Từ sự phân tích từ mục [2.3] đến mục [2.8], có cơ sở kết luận ý kiến của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh N về cơ sở cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự là phù hợp với thực tế sử dụng đất của các bên và phù hợp với qui định của pháp luật đất đai.

[2.10] Bản án sơ thẩm tuy nhận định chưa đầy đủ nhưng xét thấy việc thu thập tài liệu, chứng cứ đã đầy đủ, không vi phạm thủ tục tố tụng, việc hủy án cũng không làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận cho rằng do ý kiến của hai cơ quan quản lý nhà nước về đất đai trái ngược nhau nên đề nghị hủy án sơ thẩm để làm rõ là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Như đã phân tích, đánh giá từ mục [2] đến mục [2.10], có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phúc thẩm; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị phát sinh hiệu lực từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được Tòa chấp nhận nên nguyên đơn - bà Huỳnh Thị Thu T phải chịu án phí DSPT 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo qui định tại khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – bà Huỳnh Thị Thu T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có nội dung:
- Buộc ông Đỗ Cao N, ông Đỗ Minh H trả lại cho bà diện tích 600m² tại thửa đất số 32, tọa lạc tại C, thị trấn K.

- Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng hộ ông Đỗ Cao N và bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Minh H vào năm 2019 đối với diện tích 225m² trong tổng diện tích 1.231m² tại một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại C, thị trấn K.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 438462 ngày 01/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho hộ ông Đỗ Cao N.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị công nhận 126,2m² bao gồm các điểm (29, 30, 33, 34, 35, 32, 31, 7) cho nguyên đơn trong đó có 47,5m² thuộc thửa số 711 thuộc quyền quản lý của ông Đỗ Minh H và diện tích 43,6m² tại thửa số 709 và 35,1m² tại thửa số 710 của ông Đỗ Cao N theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2023 của Văn phòng Đ1. Bà Huỳnh Thị Thu T được quản lý, sử dụng diện tích 126,2m² bao gồm các điểm (29, 30, 33, 34, 35, 32, 31, 7) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2023 của Văn phòng Đ1.

Ông Đỗ Cao N và ông Đỗ Minh H có nghĩa vụ giao 126,2m² bao gồm các điểm (29, 30, 33, 34, 35, 32, 31, 7) cho nguyên đơn trong đó có 47,5m² thuộc thửa số 711 thuộc quyền quản lý của ông Đỗ Minh H và diện tích 43,6m² tại thửa số 709 và 35,1m² tại thửa số 710 của ông Đỗ Cao N theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2023 của Văn phòng Đ1.

1.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đỗ Minh H: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 940689 ngày 08/4/2014 của nguyên đơn như sau: diện

tích 585,6m² được giới hạn bởi các điểm (7, 31, 32, 35, 12 đến ranh giới thửa đất 32 theo giấy chứng nhận số BR 940689 số vào sổ CH 00108 cấp ngày 08/4/2014 cho bà Huỳnh Thị Thu T về điểm 9) theo *Trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2023 của Văn phòng Đ1.*

1.4. Đề nghị UBND huyện N thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 940689 ngày 08/4/2014 đã cấp cho bà Huỳnh Thị Thu T để cấp lại theo bản án và bản đồ địa chính hiện hành.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai ở địa phương để đăng ký biến động/cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.5. Về chi phí giám định: 3.600.000 (Ba triệu sáu trăm nghìn) đồng buộc bà Huỳnh Thị Thu T phải chịu và đã nộp đủ.

1.6. Về chi phí định giá: Chi phí thẩm định, định giá tại Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải là 5.400.000 (Năm triệu bốn trăm nghìn đồng) và chi phí xem xét thẩm định tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận là 4.250.000 đồng (Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) buộc bà Huỳnh Thị Thu T phải chịu và đã nộp đủ.

1.7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Thu T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021203 ngày 27/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Thu T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024508 ngày 07/01/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Đỗ Cao N và ông Đỗ Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đỗ Cao N 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000516 ngày 25/5/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận do ông Đỗ Minh H nộp thay ông Đỗ Cao N. Hoàn trả cho ông Đỗ Minh H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000517 ngày 25/5/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn – bà Huỳnh Thị Thu T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo các biên lai thu số 0000709 ngày 12/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận. Sau khi khấu trừ, bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. 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. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu VP , lưu hồ sơ, PQH.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa