

Bản án số: 332/2023/DS-PT

Ngày: 09-6-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất; Yêu cầu hủy quyết
định hành chính*”.

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 Trần Văn Mười

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung – 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:
Ông Hà Văn Hùng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 6 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 647/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy quyết định hành chính*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1235/2023/QĐ-PT ngày 24/5/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1971

Địa chỉ: số A đường L, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Dương Quang M thuộc đoàn Luật sư thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Đào Nhật Q, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, T, quận B, thành phố Hà Nội.

2.2 Bà Hoàng Thu T, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: số A N, phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đào Nhật Q và bà Hoàng Thu T: Bà Trần Mỹ H1, sinh năm 1966; Địa chỉ: K, Khu phố B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

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

3.1 Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Nguyễn Hoàng T1, chức vụ: Chủ tịch (xin xét xử vắng mặt).

3.2 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Công T2, chức vụ: Giám đốc (xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan Thành L, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh Văn phòng Đ (có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đỗ Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị P trình bày:

Ngày 19/03/2018, bà Đỗ Thị P và vợ chồng ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T có làm “*Giấy đặt cọc*” thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.250m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 798881 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 31/05/2004 đứng tên bà Đỗ Thị P. Các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng).

Ngày 21/05/2018, bà Đỗ Thị P và vợ chồng ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Văn phòng C, số công chứng 00786, Quyền số 01 TP/CC-SCC/HDGD.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng, bà P đã nhận đủ số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng). Vợ chồng ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T đã đăng ký sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có văn bản đồng ý để bà P ở trên căn nhà và đất đến tháng 06/2019 để mãn tang chồng.

Đến tháng 06/2019, khi bà P bàn giao cho vợ chồng ông Q, bà T diện tích đất 1.250m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng thì vợ chồng ông Q, bà T yêu cầu bà P giao luôn phần diện tích đất giáp ranh 173,9m², thuộc thửa đất số 218 của bà P đang sử dụng nhưng chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P không đồng ý vì bà P chỉ chuyển nhượng 1.250m², ông Q đã tự ý cho người rào toàn bộ khu đất bao gồm phần đất của bà P chưa được cấp giấy chứng nhận dẫn đến việc tranh chấp.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T giao trả cho bà P diện tích đất giáp ranh, nằm ngoài diện tích đất chuyển nhượng có diện tích 173,9m², thuộc thửa đất số 218, tọa lạc khu phố B, phường H, thành phố P;

- Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 749996 do UBND thành phố P cấp ngày 28/9/2018 đứng tên bà Đỗ Thị P đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.250m² tọa lạc tại khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

- Hủy phần đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 749996 vào ngày 20/12/2018.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T trình bày: Ngày 19/3/2018 vợ chồng ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T có làm giấy đặt cọc với bà Đỗ Thị P, nội dung: nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 89, tờ bản đồ số 11, bao gồm nhà và tường rào xung quanh khu đất tọa lạc tại khu phố B, phường H, thành phố P với giá chuyển nhượng là 6 tỷ đồng. Có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất số 67 của ông Nguyễn Văn H2; phía Tây và phía Nam giáp đường đi công cộng; phía Bắc giáp ruộng nước và thửa đất số 53 của ông Nguyễn Văn B.

Ngày 21/5/2018 hai bên tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Dân . Sau đó vợ chồng ông Q, bà T được cấp giấy chứng nhận theo hồ sơ số 22930 CN 001078, ngày 20/12/2018.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà P đã bàn giao toàn bộ thửa đất cho ông Q và căn nhà tình thương, hàng rào và cây trồng. Tuy nhiên, do bà P đang thờ chồng, nên ông Q, bà T đồng ý để bà P ở lại đến khi mãn tang chồng là tháng 6/2019. Trong thời gian ở nhờ, bà P đã tự ý xây dựng căn nhà có diện tích 22.4m² trên phần đất mà bà cho rằng không chuyển nhượng cho ông Q, bà T. Bà P tự ý kê khai, đo đạc phần đất mà bà xây dựng trái phép được thể hiện bằng mảnh chính lý thửa đất số 218, tờ bản đồ số 21 (212 470-2) ngày 14/5/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B với diện tích 173,9m².

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý, vì ông Q, bà T đã mua toàn bộ thửa đất nêu trên đúng theo nội dung đã ghi trong giấy đặt cọc ngày 19/3/2018 giữa bên bán là bà P và bên mua là ông Q và bà T và yêu cầu Tòa án làm rõ vì sao có mảnh chính lý thửa đất số 218, tờ bản đồ số 21 (212 470-2) ngày 14/5/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B trình bày: Đối với Mảnh chính lý thửa đất số 218, tờ bản đồ số 21 (212470-2) chủ sử dụng bà Đỗ Thị P do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xác lập ngày 14/5/2019 là do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đo đạc, xác lập dựa trên Giấy đề nghị đo đạc thửa đất để phục vụ cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/4/2019 và hợp đồng dịch vụ số 179/2019 ngày 02/5/2019 của bà Đỗ Thị P.

Đối với Mảnh chính lý thửa đất 218 tờ bản đồ số 21 (212470-2) được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xác lập ngày 14/5/2019 chỉ là cơ sở kỹ thuật ban đầu để UBND phường Hàm Tiến xét tính pháp lý về quyền sử dụng đất, ranh giới, mốc

giới thửa đất đo đạc theo sự chỉ dẫn của chủ sử dụng đất không phải để thực hiện thủ tục tách một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ số 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 798881 do U cấp ngày 31/5/2004 được bà Đỗ Thị P nộp kèm theo hồ sơ đo đạc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

1. Áp dụng: khoản 9 Điều 26, Điều 34 và điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 105, 166 và Điều 221 Bộ luật dân sự; Điều 166, 169 và Điều 100 Luật đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử:

- Không chấp nhận việc bà Đỗ Thị P yêu cầu ông Đào Nhật Q và bà Hoàng Thu T giao trả phần đất có diện tích 173,9m², thuộc thửa đất số 218, tọa lạc khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

- Không chấp nhận việc bà Đỗ Thị P yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 749996 do UBND thành phố P cấp ngày 28/9/2018 đứng tên bà Đỗ Thị P đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.250m² tọa lạc tại khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

- Không chấp nhận việc bà Đỗ Thị P yêu cầu hủy phân đăng ký biến động ngày 20/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đ chuyển nhượng cho ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21, diện tích 1.250m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 749996 do UBND thành phố P cấp ngày 28/9/2018.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/7/2022 nguyên đơn bà Đỗ Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Thị P có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Dương Quang M trình bày: Thời điểm bà P nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp năm 1993 thì không thể hiện diện tích nhận chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm xác định bà P nhận chuyển nhượng diện tích 1.250m² là không đủ cơ sở, vì khi bà P được cấp sổ, gán thửa năm 2004 thì Nhà nước mới xác định diện tích đất bà P được quyền sử dụng là 1.250m², điều này chưa phù hợp thực tế sử dụng đất của bà P do đơn vị đo đạc tính toán sai. Vì vậy nguyên đơn chỉ chuyển nhượng cho bị đơn 1.250m², còn phần đất còn lại nguyên đơn vẫn thực tế sử dụng cho đến khi bị đơn rào lại. Đồng thời vụ án có tình tiết mới là việc nguyên đơn phát hiện sổ được cấp mới, sau đó cập nhật biến động cho bị đơn là dựa trên cơ sở các giấy tờ giả tạo chữ ký của nguyên đơn. Ngoài ra việc công nhận phần đất chưa được cấp sổ cho bị đơn đồng nghĩa với việc công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền

sử dụng đất chưa được cấp sổ. Phần đất tranh chấp đã được nguyên đơn quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài nên không thể công nhận cho bị đơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là bà Trần Thị H3 trình bày: Từ khi bà P nhận chuyển nhượng đất từ bà N đến khi sang nhượng cho bị đơn thì ranh đất, tứ cận và hình thể của thửa đất đều ổn định. Chỉ sau khi đo đạc lại thì nguyên đơn mới phát hiện ra việc dôi dư đất so với sổ rồi mới tranh chấp. Do đó việc bà P chấp nhận chuyển nhượng cho bị đơn “toàn bộ” thửa đất thể hiện ý chí của bà P là bán toàn bộ thửa đất theo hiện trạng sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Vị kiểm sát viên phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị P, nhận thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của 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, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về nội dung vụ án: Ngày 19/3/2018 bà Đỗ Thị P và ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T lập “*Giấy đặt cọc*” về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: bà Đỗ Thị P mua bán, chuyển nhượng cho ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà với giá chuyển nhượng là 6 tỷ đồng. Bà P cam kết bán cho ông Q, bà T toàn bộ mảnh đất bao gồm nhà và tường rào trên và xung quanh đất.

Ngày 21 tháng 5 năm 2018, bà Đỗ Thị P và ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T lập “*Giấy biên nhận tiền giao dịch*” có nội dung ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T đã hoàn thành nghĩa vụ giao số tiền 6 tỷ đồng cho bà Đỗ Thị P; đồng thời ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T đồng ý cho bà Đỗ Thị P ở nhờ trên nhà đất này cho đến tháng 6/2019 để mãn tang chồng. Khi bàn giao lại nhà đất cho ông Q, bà T, bà P phải bàn giao nhà đất theo hiện trạng.

Ngày 04 tháng 12 năm 2018 bà Đỗ Thị P và ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T đã tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21, diện tích 1.250m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749996 tại Văn phòng C1

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ngày 20/12/2018 Chi nhánh Văn phòng Đ đã cập nhật biến động và công nhận quyền sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21, diện tích 1.250m² cho ông Đào Nhật Q và bà Hoàng Thu T vào trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749996 ngày 28 tháng 9 năm 2018.

Trong thời gian được tiếp tục lưu cư, bà Đỗ Thị P đã tiến hành đo đạc lại thửa đất và phát hiện diện tích thực tế thửa đất này là 1.423,9m² chứ không phải 1.250m² như trong giấy chứng nhận, nên ngày 11 tháng 4 năm 2019 bà Đỗ Thị P làm “Giấy đề nghị đo đạc thửa đất” và ngày 02 tháng 5 năm 2019 ký hợp đồng dịch vụ số 179/2019 với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B tách một phần thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21. Ngày 14 tháng 5 năm 2019, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đã tiến hành tách một phần thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21, diện tích 1.250m² để xác lập một thửa đất mới mang số 218, tờ bản đồ số 21 (212470-2), diện tích 173,9m² và xác định tứ cận: Bắc giáp thửa số 53, Nam giáp đường bê tông, Đông giáp thửa 67 và Tây giáp thửa 73 và quy chủ sử dụng là bà Đỗ Thị P.

Sau khi được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp Mảnh chính lý thửa đất đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 21 (212470-2), diện tích 173,9m² bà Đỗ Thị P khởi kiện yêu cầu ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T phải trả lại thửa đất này.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị P yêu cầu ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T phải trả lại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 21 (212470-2), diện tích 173,9m²:

[2.2.1] Xét nguồn gốc đất:

Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.250m² tọa lạc tại khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có nguồn gốc do ông Huỳnh Văn T3 và bà Nguyễn Thị N1 tạo lập trước năm 1990. Năm 1993, ông Huỳnh Văn T3 và bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Đỗ Thị P. Trong “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” có thể hiện các cạnh tứ cận là đất của các hộ dân xung quanh.

[2.2.2] Xét tứ cận, diện tích đất qua các giai đoạn:

Tại “*Biên bản xác minh diện tích đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” ngày 01 tháng 02 năm 2004 cán bộ địa chính địa chính xã H xác định kích thước thửa đất: AB là 26m, BC là 39m, CD là 10m, DE là 8m, EF là 20m, FG là 26m và GA là 40m. Ngày 16 tháng 4 năm 2004, ông Nguyễn T4 là cán bộ địa chính thành phố P có ghi: “Thửa đất số 89/1.250m² đất trồng dừa. Hiện nay có nhà xây tạm. Cạnh AB = 29m”.

Tại thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 798881, ngày 31/05/2004 cho Đỗ Thị P, cạnh phía Bắc của thửa đất

này là 29m; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749996, ngày 28 tháng 9 năm 2018, cạnh phía Bắc của thửa đất này là 29,12m và theo Tờ trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp kèm theo Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thì cạnh phía Bắc của thửa đất này là 28,53m. Như vậy, chiều dài cạnh phía Bắc của thửa đất qua các lần đo vẽ tương đối ổn định.

Tại thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 798881, ngày 31/05/2004 cho Đỗ Thị P, cạnh phía Đông của thửa đất này là 39m; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749996, ngày 28 tháng 9 năm 2018, cạnh phía Đông của thửa đất này là 35,9m và theo Tờ trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp kèm theo Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thì cạnh phía Đông của thửa đất này là 42,25m. Như vậy, chiều dài cạnh phía Đông của thửa đất qua các lần đo vẽ có sự chênh lệch.

Tại thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 798881, ngày 31/05/2004 cho Đỗ Thị P, cạnh phía Tây của thửa đất này là 66m; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749996, ngày 28 tháng 9 năm 2018, cạnh phía Tây của thửa đất dài tổng cộng 57,59m và theo Tờ trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp kèm theo Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thì cạnh phía Tây của thửa đất này dài tổng cộng 65,61m. Như vậy, chiều dài cạnh phía Tây của thửa đất qua các lần đo vẽ có sự chênh lệch.

Tại thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 798881, ngày 31/05/2004 cho Đỗ Thị P, cạnh phía Nam của thửa đất này là 38m; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 749996, ngày 28 tháng 9 năm 2018, cạnh phía Nam của thửa đất này là 32,11m và theo Tờ trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp kèm theo Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thì cạnh phía Nam của thửa đất này là 32,74m. Như vậy, chiều dài cạnh phía Nam của thửa đất qua các lần đo vẽ cũng có sự chênh lệch.

Như vậy, tuy có sự chênh lệch về độ dài các cạnh của thửa đất qua các lần đo vẽ, tuy nhiên về tứ cận thửa đất số 89, tờ bản đồ số 01 và nay là thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21 không thay đổi. Do đó không có cơ sở cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 89, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.250m² bà Đỗ Thị P đã khai phá hay nhận chuyển nhượng thêm đất của các hộ dân xung quanh. Từ đó có đủ căn cứ khẳng định phần chênh lệch giữa diện tích đất thực tế và diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai sót trong quá trình đo vẽ, tính toán của cơ quan quản lý đất đai.

Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P và ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T có ghi rõ chuyển nhượng thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21, diện tích 1.250m²; tuy nhiên trong “*Giấy đặt cọc*” đề ngày 19/3/2018 bà Đỗ Thị P cam kết bán cho ông Q, bà T toàn bộ mảnh đất bao gồm nhà và tường rào trên và xung quanh đất và trong “*Giấy biên nhận tiền giao dịch*” đề ngày 21 tháng 5 năm 2018, bà Đỗ Thị P cam kết khi bàn giao lại nhà đất cho ông Q, bà T bà P phải bàn giao nhà đất theo hiện trạng. Cho nên có cơ sở xác định về mặt ý chí bà Đỗ Thị P đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất theo thực tế sử dụng cho ông Đào Nhật Q và bà Hoàng Thu T đúng như hiện trạng thửa đất bà P đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Như .1

[2.2.3] Xét Mạnh chính lý thửa đất đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 21 (212470-2), diện tích 173,9m² do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B xác lập ngày 14 tháng 5 năm 2019:

Ngày 04 tháng 12 năm 2018, bà Đỗ Thị P đã chuyển nhượng cho ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T quyền sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21 và ngày 20/12/2018 chi nhánh Văn phòng Đ đã cập nhật biến động và công nhận quyền sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21 cho ông Đào Nhật Q và bà Hoàng Thu T. Nhưng ngày 14 tháng 5 năm 2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B vẫn tiến hành tách một phần thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21 nêu trên của ông Đào Nhật Q và bà Hoàng Thu T để xác lập một thửa đất mới mang số 218, tờ bản đồ số 21 (212470-2), diện tích 173,9m² và quy chủ sử dụng cho bà Đỗ Thị P là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó Mạnh chính lý thửa đất đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 21 (212470-2), diện tích 173,9m² do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B xác lập ngày 14 tháng 5 năm 2019 không phù hợp với quy định của pháp luật nên không có giá trị chứng minh quyền sử dụng đất của bà P. Vì vậy, bà Đỗ Thị P căn cứ vào “*Mạnh chính lý thửa đất*” nêu trên để yêu cầu ông Đào Nhật Q và bà Hoàng Thu T trả lại phần đất có diện tích 173,9m² là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 749996 do UBND thành phố P cấp ngày 28/9/2018 đứng tên bà Đỗ Thị P và yêu cầu hủy phần đăng ký biến động sang tên vợ chồng ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 749996 vào ngày 20/12/2018:

Việc Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 749996, ngày 28/9/2018 cho bà Đỗ Thị P đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.250m² tại khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận trên cơ sở hồ sơ và đơn yêu cầu cấp đổi của bà P. Ngày 20/12/2018 chi nhánh Văn phòng Đ đăng ký cập nhật biến động và công nhận quyền sử dụng thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21, diện tích 1.250m² cho ông Đào Nhật Q và bà Hoàng Thu T căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị P với ông Đào Nhật Q và bà Hoàng Thu T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hợp pháp, đã có hiệu lực; đồng thời các bên cũng đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Do đó yêu cầu hủy giấy chứng nhận và hủy

đăng ký biến động quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

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

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà Đỗ Thị P sinh năm 1952 là người cao tuổi, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà P được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị P:

- Yêu cầu ông Đào Nhật Q và bà Hoàng Thu T giao trả phần đất có diện tích 173,9m², thuộc thửa đất số 218, tọa lạc khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 749996 do UBND thành phố P cấp ngày 28/9/2018 đứng tên bà Đỗ Thị P đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.250m² tọa lạc tại khu phố B, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận;

- Yêu cầu hủy phần đăng ký biến động ngày 20/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đ chuyển nhượng cho ông Đào Nhật Q, bà Hoàng Thu T đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ địa chính số 21, diện tích 1.250m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 749996 do UBND thành phố P cấp ngày 28/9/2018.

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

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị P được miễn nộp án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Đương sự (5);
- Lưu HS (2), VP(5) (17B). (LTTT).

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Trần Văn Mười