TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bản án số: 121/2022/HC-PT	
Ngày: 12/5/2022	
V/v: "Tranh chấp QSDĐ, yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu hủy GCN QSDĐ".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Minh Tuấn** và ông **Nguyễn Tấn Trường.**

-Thư ký phiên toà: Ông **Lương Quang Toàn**, Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Đặng Thọ Định, Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 179/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2021 về việc: "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-PT ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 1547/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:** Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1953; cư trú tại: Thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phan Ngọc H1, sinh năm 1950 và bà Lâm Thị H, sinh năm 1953; cùng cư trú: Thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định; bà H có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Anh Phan Văn Th, sinh năm 1983; cư trú tại: 207/32 Bạch Đằng, phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Phan Ngọc H1: Ông Lê Thành Tr - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bình Định; có mặt.

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

- Chị Nguyễn Thị Kim H2, sinh năm 1991; có mặt.

- Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1986; có mặt.

- Anh Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1989; có mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định.

- Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định; có đơn xin xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/8/2016 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/8/2016, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Trần Thị Thu H trình bày:

Vào ngày 22/5/1998, bà Trần Thị Thu H và chồng bà là ông Nguyễn Văn Đ (chết năm 2008) có chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc H1 và bà Lâm Thị H diện tích 180m^2 trên đất có ngôi nhà cấp 4 (ngang 4m chiều dài 5m) còn lại là đất vườn có tứ cận: Đông giáp nhà ông Nguyễn Văn Đ, Tây giáp nhà bà Nguyễn Thị M1, Nam giáp đường 632, Bắc giáp đất gò mả thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 24 tại Thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định với giá 40.000.000đ. Sau đó ông H1, bà H đã làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 180m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng, ông H1, bà H đã lấn chiếm sang phần đất ở phía sau của gia đình bà diện tích là 38,7m^2 (đo đạc thực tế vào ngày 29/7/2020 còn 23,5m^2). Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông Phan Ngọc H1 và bà Lâm Thị H phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình bà ở phía sau là 38,7m^2 (đo đạc thực tế vào ngày 29/7/2020 còn 23,5m^2) đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 680908 ngày 27/7/2011 do UBND huyện P cấp cho ông Phan Ngọc H1 và bà Lâm Thị H.

Bị đơn ông Phan Ngọc H1 và bà Lâm Thị H trình bày:

Năm 1998, ông Phan Ngọc H1 và bà Lâm Thị H có nhận chuyển nhượng một phần đất và nhà trên đất và các giá trị tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H bằng giấy tờ viết tay có chữ ký xác nhận đồng ý chuyển nhượng theo thỏa thuận. Ngày 22/5/1999, vợ chồng ông H1, bà H với vợ chồng ông Đ, bà H mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tổng diện tích chuyển nhượng là 180m^2, trong đó đất ở là 21,32m^2, đất vườn 158,68m^2 và ngôi nhà cấp 4, tứ cận của đất tôi nhận chuyển nhượng: Đông giáp nhà ông Nguyễn Văn Đ, Tây giáp đất nhà bà Nguyễn

Thị M1, Nam giáp đường ĐT 632, Bắc giáp rừng gò mả với giá 40.000.000đ. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong, vợ chồng ông H1, bà H xây dựng tường rào phía Đông và Tây của nhà ông, bà từ trước ra sau để làm mốc ranh giới đất đất với mặt trước giáp đường ĐT 632, mặt sau giáp rừng và hai bên là tường rào trước sự có mặt của vợ chồng ông Đ, bà H và họ cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2008, nhà nước cấp sổ đỏ cho gia đình ông, bà theo diện tích trên hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2011, nhà nước có quy định đổi từ sổ đỏ sang sổ hồng, chính quyền cử người ra đo đạc lại đất của gia đình ông, bà là 218,7m^2 và đã cấp lại sổ hồng theo diện tích này. Sau đó gia đình bà Trần Thị Thu H nghe thông tin của một số người và biết được diện tích của gia đình ông, bà tăng 38,7m^2 so với diện tích làm hợp đồng chuyển nhượng nên đã khởi kiện gia đình ông, bà. Ông H1, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H yêu cầu ông, bà trả lại diện tích đất phía sau là 38,7m^2 (đo đạc thực tế vào ngày 29/7/2020 còn 23,5m^2) và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BH 680908 ngày 27/7/2011 do UBND huyện P cấp cho ông, bà vì khi mua nhà và đất giữa hai bên có làm hợp đồng được công chứng, chứng thực. Theo đo đạc thực tế vào ngày 29/7/2020, diện tích đất của vợ chồng tôi sử dụng thừa 23,5m^2, là do trước đó vợ chồng tôi mua của vợ chồng ông Đ, bà H đo bằng thước tay nay có sự tăng lên diện tích 23,5m^2 nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim H2 trình bày:

Chị thống nhất nội dung khởi kiện của mẹ chị bà Trần Thị Thu H. Chị có yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa cha mẹ chị (ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị Thu H) với ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H được chứng thực ngày 27/8/2008 là vô hiệu; Yêu cầu ông H1, bà H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình chị là 36,9m^2 (đo đạc thực tế vào ngày 29/7/2020 còn 23,5m^2). Trước đây chị có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện P cấp đổi cho ông Phan Ngọc H1 và bà Lâm Thị H số vào sổ CH01011 ngày 27/7/2011. Ngày 27/4/2020, chị H2 có đơn xin rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện P cấp đổi cho ông Phan Ngọc H1 và bà Lâm Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M trình bày:

Ngày 28/11/1997, hộ gia đình của cha mẹ anh là ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01662 đối với thửa đất số 462B diện tích 480m^2, thửa đất số 568 diện tích 664m^2, thửa đất số 417A diện tích 530m^2, thửa đất số 569 diện tích 170m^2 đều thuộc tờ bản đồ số 11 và thửa đất 149 diện tích 620 m^2 (trong đó có 200m2 đất ở và 420 m^2 đất vườn thuộc tờ bản đồ số 24) tọa lạc tại Thôn D – Thị trấn B, các thửa đất này cấp cho hộ gia đình anh gồm 05 nhân khẩu, cha anh là ông Nguyễn Văn Đ,

mẹ là Trần Thị Thu H, con Nguyễn Văn M, con Nguyễn Văn Nh, con Nguyễn Thị Kim H2 được hưởng quyền sử dụng các thửa đất nói trên vào ngày 25 tháng 05 năm 1998 cha, mẹ anh đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Ngọc H1 và bà Lâm Thu H diện tích đất là 21,32 m^2 diện tích đất vườn là 158,68 m^2 tại thửa đất số 149 tờ bản đồ số 24, với số tiền là 40.000.000 (bốn mươi triệu đồng). Anh thấy việc chuyển nhượng đất, nhà của cha mẹ anh cho ông Phạm Ngọc H1 và bà Lâm Thị H là trái với quy định của pháp luật vì không có sự đồng ý của anh chị em của anh, không có chữ ký xác nhận của anh chị em anh trong bản hợp đồng chuyển nhượng, đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của anh và anh chị em anh. Do vậy, anh yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà ở giữa cha mẹ anh với ông H1 và bà H lập ngày 25 tháng 05 năm 1998 là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất số CH01011 ngày 27 tháng 07 năm 2011 của Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp cho vợ chồng ông H1 và bà H với diện tích là 218,72 m^2 đồng thời trả lại diện tích đất vườn cho các anh chị em của anh sử dụng và diện tích đất lấn chiếm là 36,9 m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Nh trình bày:

Ngày 28/11/1997, hộ gia đình của cha mẹ anh là ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01662 đối với thửa đất số 462B diện tích 480m2, thửa đất số 568 diện tích 664m2, thửa đất số 417A diện tích 530m2, thửa đất số 569 diện tích 170m2 đều thuộc tờ bản đồ số 11 và thửa đất 149 diện tích 620 m^2 (trong đó có 200 m^2 đất ở và 420m2 đất vườn thuộc tờ bản đồ số 24) tọa lạc tại Thôn D – Thị trấn B, các thửa đất này cấp cho hộ gia đình anh gồm 05 nhân khẩu, cha anh là ông Nguyễn Văn Đ, mẹ là Trần Thị Thu H, con Nguyễn Văn M, con Nguyễn Văn Nh, con Nguyễn Thị Kim H2 được hưởng quyền sử dụng các thửa đất nói trên vào ngày 25 tháng 05 năm 1998 cha mẹ anh đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phan Ngọc H1 và bà Lâm Thu H diện tích đất là 21,32 m^2 diện tích đất vườn là 158,68 m^2 tại thửa đất số 149 tờ bản đồ số 24, với số tiền là 40.000.000 (bốn mươi triệu đồng). Anh thấy việc chuyển nhượng đất, nhà của cha mẹ anh cho ông Phạm Ngọc H1 và bà Lâm Thị H là trái với quy định của pháp luật vì không có sự đồng ý của anh chị em của anh, không có chữ ký xác nhận của anh chị em anh trong bản hợp đồng chuyển nhượng, đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của anh và anh chị em anh. Do vậy, anh yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà ở giữa cha mẹ anh với ông H1 và bà H lập ngày 25 tháng 05 năm 1998 là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất số CH01011 ngày 27 tháng 07 năm 2011 của Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp cho vợ chồng ông H1 và bà H với diện tích là 218,72 m^2 đồng thời trả lại diện tích đất vườn cho các anh chị em của anh sử dụng và diện tích đất lấn chiếm là 36,9 m^2.

Uỷ ban nhân dân thị trấn B có ý kiến tại Văn bản số 129/UBND-ĐC ngày 11/11/2020 như sau:

Thửa đất số 335, tờ bản đồ số 24, diện tịch 180 m^2 được tách ra từ thửa đất 149 tờ bản đồ số 24 theo hợp đồng số 362/CN ngày 27/08/2008 do Ủy ban nhân dân thị trấn B chứng thực và được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/10/2008. Thực hiện Dự án Vlap, đơn vị đo đạc đã tiến hành đo đạc thực địa thửa đất để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 335, tờ bản đồ số 24 theo hiện trạng sử dụng đất thực tế của ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H, sau khi đo đạc thừa đất được đăng ký thay đổi thành thửa 135, tờ bản đồ số 35, diện tích 218,7 m^2. Hội đồng xét duyệt Vlap của thị trấn trình Ủy ban nhân dân huyện P thực hiện thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H ngày 27/07/2011 theo thực tế sử dụng đất (tại thời điểm đo đạc thựa địa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng ranh giới thửa đất đã xây dựng tường rào ổn định, không phát sinh tranh chấp). Việc bà Trần Thị Thu H tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H: Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Uỷ ban nhân dân huyện P có ý kiến tại Văn bản số 723/UBND-TNMT ngày 18/6/2020 như sau:

Theo hồ sơ lưu trữ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định – Chi nhánh huyện P cung cấp và qua kiểm tra trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H ngày 31/10/2008 và cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/7/2011 là đúng quy định của pháp luật (tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phát sinh tranh chấp). Trong quá trình sử dụng đất ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H đã xây dựng tường rào ổn định, khi thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Dự án Vlap, diện tích thửa đất tăng 38,7m2 là do sai số khi đo đạc lại.

Tại Văn bản số 1119/UBND-TNMT ngày 21/9/2020, Uỷ ban nhân dân huyện P có ý kiến như sau: Thửa đất số 335, tờ bản đồ số 24, diện tịch 180 m^2 được tách ra từ thửa đất 149 tờ bản đồ số 24 theo hợp đồng số 362/CN ngày 27/08/2008 do Ủy ban nhân dân thị trấn B chứng thực và được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/10/2008. Thực hiện Dự án Vlap, đơn vị đo đạc đã tiến hành đo đạc thực địa thửa đất để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 335, tờ bản đồ số 24 theo hiện trạng sử dụng đất thực tế của ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H, sau khi đo đạc thừa đất được đăng ký thay đổi thành thửa 135, tờ bản đồ số 35, diện tích 218,7 m^2. Hội đồng xét duyệt Vlap của thị trấn trình Ủy ban nhân dân huyện P thực hiện thủ tục cấp đổi lại Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H ngày 27/07/2011 theo thực tế sử dụng đất (tại thời điểm đo đạc thửa địa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng ranh giới thửa đất đã xây dựng tường rào ổn định, không phát sinh tranh chấp). Việc bà Trần Thị Thu H tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H: Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân thị trấn B có ý kiến để Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phan Ngọc H1: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất do các bên tự nguyện và được cấp có thẩm quyền xác nhận, năm 2011 vợ chồng ông H1 đã xây nhà vệ sinh, chuồng nuôi chim nguyên đơn không có ý kiến gì. Việc ông H1, bà H xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất sử dụng thực tế là đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 không có phát sinh tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.Với những nội dung trên,

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, 163, 165, 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 17, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim H2.

3. Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn Nh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/4/2021, nguyên đơn bà Trần Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà.

Tại phiên tòa, ngày 30/12/2021 bà Trần Thị Thu H Yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm Hoãn phiên tòa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ định giá tài sản đối với diện tích tranh đất, vì hiện nay diện tích tranh chấp có các loại cây xoài, tường rào, nền chuồng nuôi bò…cần phải định giá.

Ngày 31 tháng 12 năm 2021 tòa án cấp cao tại Đà Nẵng ra Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số 773/2021 Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ.

Ngày 07 tháng 2 năm 2022 Cấp phúc thẩm ra Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 22/ 2022/QĐ-PT.

Ngày 18/3/2022 cấp phúc thẩm nhận được kết quả ủy thác của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định. Theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 10/03/2022 tại thửa đất số 135 tờ bản đồ 35 diện tích tranh chấp thực tế 37,3m2. Trên đất có 01 chuồng chim xây gạch cao hơn 1m, nền đất mái tôn, trị giá 807.000 đồng. Ngoài diện tích đất tranh chấp có 01 cây xoài và 01 cây mãng cầu có trái

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm chấp hành đúng các qui định pháp luật dân sự.

- Về nội dụng: không có tình tiết nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, sau khi thảo luận và nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn, yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn Nh yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà ở giữa cha mẹ anh với ông H1 và bà H lập ngày 25 tháng 05 năm 1998 là vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất số CH01011 ngày 27 tháng 07 năm 2011 của Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp cho vợ chồng ông H1 và bà H với diện tích là 218,72 m^2 đồng thời trả lại diện tích đất vườn cho gia đình các anh diện tích đất lấn chiếm là 36,9 m^2. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[1.2] Về đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại cấp sơ thẩm, chị Nguyễn Thị Kim H2 rút một phần yêu cầu độc lập về

việc hủy Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất số CH01011 ngày 27 tháng 07 năm 2011 của Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp cho vợ chồng ông H1 và bà H, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm c khoản 2 Điều 217, Điều 219, Điều 243, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Kim H2, là đúng pháp luật.

[1.3] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định các anh Nguyễn Văn Nh, Nguyễn Văn M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng; tuy nhiên, những người này không có yêu cầu độc lập nhưng tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên *"Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn Nh"* là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 23,5m^2: Tại Giấy bán nhà ngày 25 tháng 05 năm 1998, được UBND xã Mỹ Lợi xác nhận vào ngày 29/5/1998 và UBND huyện P xác nhận ngày 22/5/1999 thì vợ chồng bà Trần Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Đ bán cho vợ chồng ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H "nửa ngôi nhà" với diện tích đất 160m^2 (chiều rộng 4m, chiều dài 40m) có tứ cận: Nam giáp tỉnh lộ 623, Đông giáp nhà ông Đ chủ bán, Tây giáp nhà bà Màng, Bắc giáp rừng (bút lục 51)

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của vợ chồng ông Đ, bà Trần Thị Thu H với Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H (bút lục 53) thì diện tích chuyển nhượng là 180m^2 (đất ở 21,32m^2, đất vườn 158,68m^2) thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại thôn D, thị trấn B và được UBND thị trấn B chứng thực ngày 27/8/2008, tại Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất kèm Hợp đồng nêu trên thì tứ cận thửa đất như sau: phía Bắc giáp: Gò Mả; phía Nam giáp đường ĐT 632; phía Đông giáp: Nhà ông Nguyễn Văn Đ; phía Tây giáp: Nhà bà Nguyễn Thị M1.

Theo Trích lục bản đồ "Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" có chữ ký của các bên tham gia chuyển nhượng (bút lục 59) thì thửa đất ông Đ, bà H nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H1, bà H thì diện tích đất hộ ông H1 nhận chuyển nhượng từ hộ ông Đ có cạnh phía Bắc giáp **thửa đất 107**.

[2.2] Về xác định nguyên nhân có sự thay đổi về diện tích đất từ 180m^2 lên thành 218,7m^2 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H thì thấy:

Tại Văn bản số 1119/UBND-TNMT ngày 21/9/2020 Về việc xác minh quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện P, thì Dự án Vlap đã tiến hành đo đạc thực địa thửa đất, để xác định ranh giới và mốc giới thửa đất số 335, tờ bản

đồ số 24 theo hiện trạng sử dụng đất thực tế của ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H. Sau khi đo đạc thửa đất được đăng ký thay đổi thành thửa 135, tờ bản đồ số 35, diện tích 218.7 m^2. Hội đồng xét duyệt Vlap của thị trấn trình Ủy ban nhân dân huyện P thực hiện thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Ngọc H1, bà Lâm Thị H ngày 27/07/2011 theo thực tế sử dụng đất (tại thời điểm đo đạc thực địa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng ranh giới thửa đất đã xây dựng tường rào ổn định, không phát sinh tranh chấp). Như vậy ; diện tích thửa đất tăng 38,7m^2 là do sai số khi đo đạc lại. Nhận định này phù hợp với phần ghi chú trong GCNQSDĐ của hộ ông Đ "diện tích ghi trên có thể thay đổi, khi đo đạc tọa độ lưới quốc gia". Ngoài ra, theo các tài liệu hồ sơ mua bán thì thấy; mặc dù giới cận thì, cạnh phía Bắc giáp với rừng, gò mã không liên quan gì đất của nguyên đơn. Từ khi chuyển nhượng (năm 1998) ông H1, bà H sử dụng đất ổn định không có tranh chấp với ai. Năm 2011, ông H1, bà H xây tường rào làm ranh giới giữa hai nhà thì phía ông Đ bà H không tranh chấp hay phản đối gì. Theo kết quả đo đạc, thẩm định ngày 29/7/2020 thì diện tích sử dụng thực tế của hộ ông Phan Văn Hường và bà Lâm Thị H là 206,1m^2 (trong đó bao gồm phần diện tích tranh chấp là 23,5m^2). Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/2020 (Bl163) nguyên đơn thừa nhận, trừ diện tích đã chuyển nhượng bà còn lại 240m^2 nhưng thực tế đang xử dụng 255,6m^2 là tăng hơn thực tế.

[2.3] Tại phiên tòa, ngày 30/12/2021 nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm Hoãn phiên tòa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích tranh đất. Theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 10/03/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định thì, tại thửa đất số 135 tờ bản đồ 35 diện tích tranh chấp thực tế 37,3m^2. Trên đất có 01 chuồng chim do bị đơn xây gạch cao hơn 1m, nền đất mái tôn, ngoài diện tích đất tranh chấp còn có 1 cây xoài và 01 cây mãng cầu có trái. Như vậy; yêu cầu của Nguyên đơn là không có căn cứ.

[2.4] Từ những phân tích nhận định trên thì thấy rằng, nguyên đơn bà Trần Thị Thu H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H với vợ chồng ông H1, bà H; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1, bà H để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình bà là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim H2 và yêu cầu của anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn Nh yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà ở giữa cha mẹ anh với ông H1 và bà H lập ngày 25 tháng 05 năm 1998 vô hiệu; anh Nguyễn Văn M, anh Nguyễn Văn Nh yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1, bà H. Về nội dung này, Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm vợ chồng ông Đ, bà H với vợ chồng ông H1, bà H tham gia ký kết và công chứng Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị H2, anh Nh, anh M còn nhỏ đều dưới 16 tuổi nên cha mẹ của anh M, anh Nh, chị H2 là ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thu H là người đại diện hợp pháp của anh, chị ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng này được ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý. Do đó, yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, định giá 3 lần tổng cộng 18.600.000đ và chi phí xem xét, định giá đã nộp ngày 10/3/2022 là 10.900.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H không được chấp nhận nên bà H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, định giá quy định của pháp luật.

[5] Về án phí

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim H2 không được chấp nhận nên bà H, chị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Trần Thị Thu H phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nguyên đơn bà Trần Thị Thu H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

2. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, 163, 165, 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 17, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H.

- Đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim H2.

3. Về chi phí xem xét, định giá:

Nguyên đơn bà Trần Thị Thu H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, định giá 4 lần là 29.500.000 (hai chín triệu năm trăm nghìn) đồng. Bà H đã nộp và chí phí xong.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Thu H phải chịu 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 200.000 đồng bà H đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0000311 ngày 27/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim H2 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai nộp tạm ứng án phí số 0000558 ngày 04/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Định. Chị H2 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0000015 ngày 04/5/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bình Định. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm, án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/05/2022).

Nơi nhận:
- *TAND tối cao;*
- *VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *TAND tỉnh Bình Định;*
- *VKSND tỉnh Bình Định;*
- *Cục THADS tỉnh Bình Định;*
- *Những người tham gia tố tụng;*
- *Lưu HSVA, P.HCTP, LT.*

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

(Đã ký)

Phạm Tồn