

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 76/2024/DS-PT

Ngày: 18 - 10 - 2024

V/v: “*Tranh chấp 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*”

**NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang.

Các Thẩm phán: Ông Hàng Lâm Viên;

Bà Phạm Thị Anh Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Xuân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên trung cấp.

Vào các ngày 19 tháng 9 và ngày 18 tháng 10 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 03 năm 2024 về việc “*Tranh chấp 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*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2024/QĐ-PT ngày 01/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 35/QĐ-PT ngày 19/7/2024; Thông báo thời gian mở phiên tòa số 26/TB-TA ngày 23/7/2024; Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 32/TB-TA ngày 16/8/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2024/QĐ-PT ngày 19/9/2024:

1. Nguyên đơn: Bà **Trịnh Thị B**, sinh năm: 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thành Á**, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Như L**, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Bà Lê Thị L1 (*chết năm 2023*)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị L1:

3.2.1. Bà Lương Thị N, sinh năm 1971; 2.2. Bà Lương Thị Đ, sinh năm 1975;
2.3. Bà Lương Thị M, sinh năm 1964 (vắng mặt - có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.2.4. Ông Lương L2 (*đã chết*)

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Lương L2:

3.2.4.1. Bà Tạ Thị Ánh X; 3.2.4.2. Chị Lương Tạ Ái S; 3.2.4.3. Chị Lương Tạ Ái V; 3.2.4.4. Chị Lương Tạ Huyền T; 3.2.4.5. Chị Lương Tạ Ái H; 3.2.4.6. Chị Lương Tạ Ái T1; 3.2.4.7. Chị Lương Tạ Ái L3; 3.2.4.8. Anh Lương Tạ Trung Đ1; 3.2.4.9. Anh Lương Tạ Thiên D (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.2.5. Ông Lương T2 (*đã chết*);

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Lương T2:

3.2.5.1. Bà Phạm Thị H1; 3.2.5.2. Chị Lương Thị T3, sinh năm 1985; 3.2.5.3. Anh Lương Tấn C1, sinh năm 1986; 3.2.5.4. Anh Lương Tấn C2, sinh năm 1988; 3.2.5.5. Chị Lương Thị T4, sinh năm 1990; 3.2.5.6. Chị Lương Thị Kim H2, sinh năm 1993; 3.2.5.7. Chị Lương Thị Kim H3, sinh năm 1994; 3.2.5.8. Chị Lương Thị Kim H4, sinh năm 1996 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.2.6. Bà Lương Thị L4 (*đã chết*);

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Lương Thị L4: Anh Hồ Tấn H5, sinh năm 1988; (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện T;

Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện T: ông **Trương Xuân V1**,

chức vụ: Chủ tịch UBND huyện T.

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T: Ông **Lê Xuân T5** - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Có mặt)*

3.4. Ủy ban nhân dân xã P;

*Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Thành T6**, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phụ trách. Vắng mặt.*

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Đăng T7** - Cán bộ địa chính xã P (Có mặt)*

*4. Người kháng cáo: Ông **Nguyễn Như L** là bị đơn trong vụ án.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Quá trình tố tụng nguyên đơn bà **Trịnh Thị B** và tại phiên tòa ông **Nguyễn Thành Á** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2010, bà **Trịnh Thị B** nhận chuyển nhượng thửa 48a và thửa 68 từ bà **Lê Thị L1**, do bà **Nguyễn Thị H6** (đã chết) đứng ra môi giới. Bà **H6** là người đứng ra giới thiệu và làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất số 48a, 68, cùng tờ bản đồ số 41 xã **P**, huyện **T** này giữa bà **B** với bà **Lê Thị L1**. Bà **B** với bà **L1** và bà **H6** đã cùng nhau đã đến UBND xã **P** làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã **P**. Bà **H6** là người trực tiếp giới thiệu, đứng ra làm các thủ tục chuyển nhượng đất, bà **B** và bà **Lê Thị L1** ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã **P** ngày 22/10/2010 và được UBND xã **P**. Còn giữa bà **H6** với bà **L1** có giao dịch, thỏa thuận gì hay không thì bà **B** không biết. Bà **B** đã giao tiền chuyển nhượng đầy đủ cho bà **L1**. Sau đó, căn cứ trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2010 thì bà **B** được UBND huyện **T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BD 272238** ngày 21/01/2011 đối với các thửa đất số 48a, 68, cùng tờ bản đồ số 41 xã **P**, huyện **T**. Hiện nay thì bà **L1** và bà **H6** đã chết nên bà **B** không thể mời đến Tòa án đối chất được.

Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 48a, 68 này thì bà **B** với bà **H6** và bà **L1** có đi đến đất chỉ mốc giới tại thực địa. Khi đó, bà **H6** và bà **L1** cho biết tại mặt hướng Bắc thửa đất chuyển nhượng này có giáp đất người khác mà sau này bà **B** mới biết là ông **Nguyễn Như L**. Khi bà **B** nhận sang nhượng thửa đất này thì ranh giới mặt hướng Bắc đất của bà **B** với đất ông **L** là hai bụi gai xương rồng. Trên đất chuyển nhượng này của bà **B** đã có cây tạp, cây măng cầu không ai chăm sóc, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà **B** để đất trống nhưng bà có đi thăm đất, quản lý đất này. Khi hai bên xảy ra tranh chấp thì ông **L** tự ý đến dựng trụ bê tông trên

đất của bà B. Bà B đã ngăn cản và báo chính quyền địa phương nhưng ông L vẫn cố ý trồng trụ bê tông trên đất của bà B. Do đó, bà B không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Như L. Trường hợp Tòa án nếu có hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với bà L1 ngày 22/10/2010 thì bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này.

Bà Trịnh Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Như L, bà Ngô Thị C trả lại tài sản là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 48a, 68 cùng tờ bản đồ số 41 xã P, có tổng diện tích là: 3.015 m² đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 272238 ngày 21/11/2011; yêu cầu ông Nguyễn Như L, bà Ngô Thị C tháo dỡ, di dời 14 cây trụ bê tông cao 1,2m trồng trên thửa đất này.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì đồng ý các khoản chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Do hiện nay các cây măng cầu chỉ mọc rải rác và 02 cây trụ gộc (gỗ) không còn giá trị sử dụng nên bà B không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Như L trình bày:

Trước đây, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Như H7 một thửa đất diện tích 5.000 m² tại thôn L, xã P. Đến năm 1999, vợ chồng ông đã đổi thửa đất 5.000 m² này với bà Phan Thị H8 để nhận một thửa đất có diện tích đất 7.500 m² của bà H8, việc đổi đất này hai bên chỉ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau giữ, đổi đất không bù chênh lệch. Nguồn gốc Thửa đất số 48a và thửa 68 đang tranh chấp hiện nay nằm trong diện tích 7.500 m² đất của vợ chồng ông được đổi từ bà H8 nêu trên, nay gồm các thửa 48, 48a, 68, cùng tờ bản đồ số 41 xã P. Khi đổi đất thì bà H8 chỉ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 48, 48a, 68 này cho vợ chồng ông giữ, không lập giấy tờ đổi đất. Đến năm 2005, khi vợ chồng ông mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H8 để sang tên qua vợ chồng ông thì cán bộ địa chính chỉ làm thủ tục sang tên thửa đất 48, tờ bản đồ số 41 xã P cho vợ chồng ông, còn thiếu thửa đất số 48a và thửa 68 thì không sang tên được cho vợ chồng ông vì cán bộ địa chính làm thiếu sót. Vợ chồng ông vẫn quản lý đất này đến nay. Từ trước đến nay, vợ chồng ông đã đắp mương nổi dẫn nước và canh tác trên đất này.

Vào năm 2012, UBND huyện T đã ban hành Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 19/3/2012 về việc thu hồi đất của hộ gia đình ông để thực hiện Dự án Công trình Phong điện 1 - Ninh Thuận, diện tích đất thu hồi là 102 m² thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 41 xã P này ông khẳng định nằm trong khu đất mà vợ chồng ông đổi đất từ bà Phan Thị H8 trước đây. Hiện nay, hiện trạng trên thửa đất số 48a và thửa

68 này có cây măng cầu do vợ chồng ông trồng và trụ bê tông trồng để xác định ranh giới, giữ đất. Ông chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết cho vợ chồng ông được quyền sử dụng đất tranh chấp này. Đối với 30 cây măng cầu ta và 02 cây trụ gộc (gỗ) do không còn giá trị sử dụng nên vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết.

Vì vậy, ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị B. Ông có yêu cầu phản tố như sau:

- Công nhận cho vợ chồng ông được quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa 48a, giới hạn các điểm (3,4,9,10) diện tích 2.000 m² và thửa 68, giới hạn các điểm (5,6,7,8) diện tích 1.015 m², cùng tờ bản đồ địa chính số 41 xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L1 với bà Trịnh Thị B lập ngày 22/10/2010 về việc sang nhượng thửa đất số 48a và thửa 68. Lý do vì đất này là đất của vợ chồng ông nhưng bà L1 và bà B lại tự ý chuyển nhượng cho nhau. Ông chỉ yêu cầu được quyền sử dụng đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng khi tuyên bố hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà L1 và bà B vô hiệu. Trong vụ án này: Ông có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/11/2004 của UBND huyện N cấp cho bà Lê Thị L1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 272238 ngày 21/01/2011 của UBND huyện T cấp cho bà Trịnh Thị B.

- Về án phí xin được miễn án phí vì là cao tuổi; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Đối với 02 cây trụ gộc và 30 cây măng cầu ta trên đất do không còn giá trị sử dụng nên vợ chồng ông không yêu cầu giải quyết.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị C trình bày:

Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị B, đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông L không có bổ sung gì thêm.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị L1 trình bày:

- Bà Lương Thị N, bà Lương Thị Đ, bà Lương Thị M trình bày:

Nguyên vào năm 1986, mẹ các bà là Lê Thị L1 được Nhà nước cấp diện tích đất khoảng hơn 3.000 m² tại thôn L, xã P. Bà Lê Thị L1 được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/11/2004 cấp cho bà Lê Thị L1 được quyền sử dụng thửa đất số 48a và thửa 68, cùng tờ bản đồ số 41 xã P đối với diện tích đất này. Các bà xác nhận toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 48a, thửa 68 này bà Lê

Thị L1 đã chuyển nhượng cho người khác từ hơn 10 năm nay và không còn liên quan, không tranh chấp gì đến hai thửa đất này.

Vì vậy, các bà đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án này, từ chối nhận bất kỳ văn bản tố tụng của Tòa án và xin được vắng mặt tại tất cả các giai đoạn tố tụng trong vụ án này theo quy định pháp luật.

- Bà Tạ Thị Ánh X (vợ ông Lương L2) và các con ông Lương L2 (đã chết) gồm: chị Lương Tạ Ái S, chị Lương Tạ Ái V, chị Lương Tạ Huyền T, chị Lương Tạ Ái H, chị Lương Tạ Ái T1, chị Lương Tạ Ái L3, chị Lương Tạ Ái T8, anh Lương Tạ Trung Đ1; anh Lương Tạ Thiên D; bà Phạm Thị H1 (vợ ông Lương T2) và các con ông Lương T2 (đã chết) gồm: chị Lương Thị T3, anh Lương Tấn C1, anh Lương Tấn C2, chị Lương Thị T4, chị Lương Thị Kim H2, chị Lương Thị Kim H3, chị Lương Thị Kim H4; anh Hồ Tấn H5 là con của bà Lương Thị L4 (bà L4 đã chết) từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án, từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án, xin vắng mặt tại tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T trình bày:

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị L1 gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 21/9/1999, có xác nhận của UBND xã P vào ngày 02/11/1999, xác nhận của Phòng địa chính huyện N ngày 07/01/2000; Về nguồn gốc đất: Theo Sổ mục kê đất đai tại xã P lập ngày 05/3/1999 thể hiện tên chủ sử dụng đất tại thửa 48a, 68, cùng tờ bản đồ số 41 xã P là bà Lê Thị L1; Quá trình cấp giấy chứng nhận: Bà Lê Thị L1 được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S501140, số vào sổ 00490/QSDĐ/90/QĐ/H/2002 cấp ngày 25/11/2004, tổng diện tích 3.015 m² thuộc thửa 48a, 68, cùng tờ bản đồ số 41 xã P. Sau đó bà Lê Thị L1 chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho bà Trịnh Thị B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 304.T49 quyền số 01 do UBND xã P ngày 22/10/2010. Trên cơ sở này, bà Trịnh Thị B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 272238, số vào sổ 00103 cấp ngày 21/01/2011 đối với thửa đất số 48a và thửa 68, tổng diện tích 3.015 m².

Vì vậy, UBND huyện T không đồng ý yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S501140, số vào sổ 00490/QSDĐ/90/QĐ/H/2002 cấp ngày 25/11/2004 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 272238 cấp ngày 21/01/2011 này của ông L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273, 280 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Các điều 122, 688, 689, 697, 698, 699, 700,

701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 163 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 105, 106, 113, 127 của Luật Đất đai năm 2003; Các điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/NQ-HĐTP ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị B.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Như L về việc: Yêu cầu được quyền sử dụng thửa đất số 48A, 68, tờ bản đồ số 41 xã P; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 304.T49 quyền số 01 do UBND xã P ngày 22/10/2010; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S501140 số vào sổ 00490/QSĐĐ/QĐ/H/2002 ngày 25/11/2004 của UBND huyện N cấp cho bà Lê Thị L1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 272238, số vào sổ 00103 cấp ngày 21/01/2011 của UBND huyện T cấp cho bà Trịnh Thị B.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Như L, bà Ngô Thị C tháo dỡ, di dời 14 cây trụ bê tông cao 1,2m để trả lại cho bà Trịnh Thị B diện tích đất 3.015m² được giới hạn bởi các điểm (3,4,9,10) và (5,6,7,8) thuộc thửa đất số 48a (diện tích 2.000 m²) và thửa đất số 68 (diện tích 1.015 m²), cùng tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận, trên đất có 30 cây măng cầu ta chưa thu hoạch (măng cầu ta, giống địa phương) và 02 cây trụ gộc (gỗ), theo Trích lục bản đồ địa chính số 161/2023 ngày 07/02/2023 của Văn phòng Đ2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 272238, cấp ngày 21/01/2011 của UBND huyện T) và không được cản trở việc sử dụng đất của bà Trịnh Thị B.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 05/02/2024, bị đơn ông Nguyễn Như L làm đơn kháng cáo yêu cầu: *Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Yêu cầu giải quyết cho vợ chồng ông Nguyễn Như L, bà Ngô Thị C3 được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp thuộc các thửa 48a, thửa 68, cùng tờ bản đồ số 41 xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.*

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Đồng ý chịu chi phí định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đề nghị: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn, công nhận cho vợ chồng bị đơn được quyền sử dụng các thửa 48a, thửa 68, tờ bản đồ số 41 xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý chịu chi phí định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự theo hướng bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Như L, sửa một phần bản án về chi phí thẩm định không buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 7.200.000 đồng chi phí định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm và giữ nguyên các phần còn lại của bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 15 tháng 02 năm 2024 bị đơn ông Nguyễn Như L nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trịnh Thị B vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thành Â; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều có yêu cầu vắng mặt. Căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết của vụ án là: “*Tranh chấp 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*” là đúng quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất: Theo Sổ mục kê đất đai xã P được xác lập ngày 05/3/1999 thể hiện, tên chủ sử dụng thửa đất số 48a (diện tích 2.000 m²) và thửa đất số 68 (diện tích 1.015 m²), tờ bản đồ số 41 xã P là bà Lê Thị L1, được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ bà Lê Thị L1 ngày 25/11/2004, nguồn gốc do UBND xã cấp năm 1986. Tại công văn số 1519/CAH (QLHC) ngày 07/9/2023 của Công an huyện T: Hộ bà Lê Thị L1 vào thời điểm ngày 25/11/2004 chỉ có 01 nhân khẩu là bà Lê Thị L1, sinh năm 1932 đã chết. Tại Công văn số 209/PTNMT-ĐĐ ngày 21/3/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T thể hiện: thửa đất số 48a được hình thành từ thửa đất gốc là thửa 48a (diện tích 2.000 m²) và thửa đất số 68 được hình thành từ thửa đất gốc số 68 (diện tích 1.015 m²), tờ bản đồ số 41 xã P được đo đạc tháng 3/1997, xác lập ngày 05/3/1999 (BL 136, 137, 148-149).

[3.2] Về quá trình sử dụng đất: Tại Công văn số 209/PTNMT-ĐĐ ngày 21/3/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, Văn bản trình bày ý kiến của UBND huyện T ngày 11/7/2023 và tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/11/2004 thu thập tại Văn phòng Đ2 - Đ2 thể hiện: *Bà Lê Thị L1 được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, diện tích 3.015 m² gồm thửa 48a và thửa 68. Sau đó bà Lê Thị L1 chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho bà Trịnh Thị B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 304.T49 quyền số 01 do UBND xã P hợp pháp ngày 22/10/2010. Bà Trịnh Thị B được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 272238 ngày 21/01/2011 (BL 108-133).*

[3.3] Tại phiên tòa, bị đơn trình bày: thửa 48a, thửa 68 và thửa 48 (thửa 48 đã được cấp giấy chứng nhận cho bị đơn) là do vợ chồng ông đổi đất từ bà Phan Thị H8 vào năm 1999. Bà H8 có chỉ đất và giao Sổ đỏ cho vợ chồng ông giữ và ông canh tác quản lý đất từ đó đến nay. Nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H8 không có các thửa số 48a, 68 (BL 265). Sau khi đổi đất ông cũng không đi đăng ký với chính quyền địa phương. Thời điểm bà L1 được cấp GCNQSD đất đối với các thửa 48a, 68 vào năm 2004 ông cũng không có ý kiến hay khiếu nại.

[3.4] Lời khai những người làm chứng:

[3.4.1] Lời khai của các người làm chứng ở giai đoạn sơ thẩm: Những người làm chứng do bị đơn ông L đề nghị đến phiên tòa để làm chứng cho ông chỉ xác nhận ông L có diện tích đất sử dụng tại khu vực đất tranh chấp, không xác định được diện tích đất ông L sử dụng là những thửa nào nên chưa đảm bảo căn cứ

chứng minh cho việc ông L được quyền sử dụng các thửa đất đang tranh chấp (BL 74-79).

[3.4.2] Lời khai của các người làm chứng ở giai đoạn phúc thẩm:

Lời khai người làm chứng ông Nguyễn Văn L5 (BL 321 - Tập 22) trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 48a, 68 cùng tờ bản đồ địa chính số 41 được UBND cấp cho bà Lê Thị L1 theo diện tích tế mới. Sau khi bà L1 và ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L và ông Nguyễn Tấn C4 đã chét có đến gặp ông và thông báo về việc cấp nhầm thửa đất số 48a của ông L vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L1 nên ông và ông L, ông C4 có xuống kiểm tra lại xác định thời điểm đó là đất trống. Sau khi kiểm tra ông có ghi lưu ý nội dung: Thửa 48a đã cấp cho bà L1 khi sang nhượng nhớ lưu ý vì thửa đất số 48a là của ông L trong bản đồ địa chính đo vẽ năm 1996 đang lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã. Sau thời gian đó không có ai ý kiến về việc cấp sổ nữa nên hồ sơ vẫn để như hiện nay (BL 284, 321). Ngoài ra, ông L5 không cung cấp được chứng cứ nào khác.

Lời khai người làm chứng ông Nguyễn T9 (BL 320 - Tập 22) trình bày:

Nguồn gốc các thửa số 48, 48a, 68 nguyên do Nhà nước cấp cho hộ bà Phan Thị H8 theo dạng chính sách vào năm 1987, sau khi được cấp hộ gia đình bà H8 có canh tác, sử dụng đất. Sau đó giữa bà H8 và ông L có thỏa thuận đổi đất như sau: Ông L sử dụng các thửa số 48, 48a, 68. Bà H8 sử dụng thửa số 75 có nguồn gốc do ông L nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Như H7 (đã chết). Sau khi đổi đất ông L canh tác liên tục trồng cây bông vải, thuốc lá và một số cây măng cầu. Đến năm 2003 khu đất bị nhiễm mặn nên không canh tác hoa màu được nên chỉ còn một số cây lâu năm. Tại giai đoạn lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà L1, bà H8, ông L do Ban kinh tế mới (Ban định canh, định cư huyện N) họp xét và tiến hành các thủ tục để cấp giấy cho các hộ dân theo quy định. Ông ở ngay khu vực đất tranh chấp thì từ năm 2011 đến nay không thấy bà Trịnh Thị B canh tác, sử dụng đất. Ông T9 cũng không cung cấp được hồ sơ cấp đất của Ban kinh tế mới.

Lời khai của các con của bà Lê Thị L1:

Bà Lương Thị Đ trình bày: Diện tích đất nhà bà được cấp theo trích lục tương ứng thửa 48a, 68. Sau khi được cấp đất, mẹ bà Lê Thị L1 có cùng các con canh tác trồng bắp, đậu ván ăn theo nước trời, gia đình canh tác liên tục đến khoảng năm 1994 thì bà kết hôn theo chồng về sống trong làng thì mẹ bà do đã nhiều tuổi nên cũng không canh tác nữa để đất trống. Sau đó thì mẹ bà bán diện tích đất này lại cho ai thì bà không rõ. Thời điểm mẹ bà được cấp đất thì gia đình có 02 người là mẹ và chị bà Lương Thị M (BL 324).

Bà Lương Thị M trình bày: Sau khi được cấp đất, gia đình bà có trồng hoa

màu, bông, bắp, đậu ván. Nhà nước cấp cho hộ nhà bà là 04 sào đất cho 04 thành viên. Bà chỉ biết có trồng màu trên đất đó trong nhiều năm nhưng không nhớ rõ thời gian và không rõ chủ sử dụng đất những thửa đất xung quanh. Sau đó bà đi lấy chồng nên bà không biết gì thêm về thửa đất đang tranh chấp đó nữa. Việc mẹ bà Lê Thị L1 chuyển nhượng đất cho ai thì bà cũng không biết và không liên quan (BL 323).

[3.5] Thửa đất số 48a và 68 cùng tờ bản đồ địa chính số 41 xã P theo Sổ mục kê đất đai xã P được xác lập ngày 05/3/1999 được thể hiện: Quy chủ tên sử dụng đất là bà Lê Thị L1, có sử dụng 02 thửa đất trên và đã được UBND huyện N cấp QSDĐ số S 501140, số vào sổ cấp giấy 00490/QSDĐ/2002 ngày 15/11/2004; nguồn gốc sử dụng đất là do UBND xã cấp năm 1986 (BL 318). Bà L1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2010 không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực của hợp đồng quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005, đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 của Luật đất đai năm 2003. Việc chuyển nhượng đất giữa bà L1 với bà B đã thực hiện hoàn thành, bà B đã nhận đất, đã được đăng ký sang tên.

[3.6] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 304.T49 quyền số 01 do UBND xã P ngày 22/10/2010; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S501140; 00490/QSDĐ/QĐ/H/2002 ngày 25/11/2004 của UBND huyện N cấp cho bà Lê Thị L1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 272238, số vào sổ 00103 cấp ngày 21/01/2011 của UBND huyện T cấp cho bà Trịnh Thị B là có căn cứ.

[3.7] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý chịu 7.200.000 đồng (*bằng chữ: Bảy triệu hai trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bị đơn không phải hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm cho nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05 tháng 2 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý chịu 7.200.000 đồng (*bằng chữ: Bảy triệu hai trăm nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm và đã nộp đủ.

Tại giai đoạn phúc thẩm ông Nguyễn Như L đã nộp tạm ứng số tiền 3.856.900 đồng (Ba triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn chín trăm đồng). Do yêu cầu kháng cáo của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

Án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông L, bà C là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí. Căn cứ các điều 12, 14 Nghị quyết số 326/NQ-HĐTP ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, vợ chồng ông L, bà C được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên bố: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Như L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào các điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 122, 688, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Các điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/NQ-HĐTP ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị B.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Như L về việc: Yêu cầu được quyền sử dụng thửa đất số 48a, 68, tờ bản đồ số 41 xã P; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 304.T49 quyền số 01 do UBND xã P ngày 22/10/2010; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S501140 số và số 00490/QSĐĐ/QĐ/H/2002 ngày 25/11/2004 của UBND huyện N cấp cho bà Lê Thị L1 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 272238, số vào sổ 00103 cấp ngày 21/01/2011 của UBND huyện T cấp cho bà Trịnh Thị B.

3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Như L, bà Ngô Thị C tháo dỡ, di dời 14 cây trụ bê tông cao 1,2m để trả lại cho bà Trịnh Thị B diện tích đất 3.015m² được giới hạn bởi các điểm (3,4,9,10) và (5,6,7,8) thuộc thửa đất số 48A (diện tích 2.000 m²) và Thửa đất số 68 (diện tích 1.015 m²), cùng tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận, trên đất có 30 cây mần cầu ta chưa thu hoạch (mần cầu ta, giống địa phương) và 02 cây trụ gộc (gỗ), theo Trích lục bản đồ địa chính số 161/2023 ngày 07/02/2023 của Văn phòng Đ2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 272238, số vào sổ 00103 cấp ngày 21/01/2011 của UBND huyện T) và không được cản trở việc sử dụng đất của bà Trịnh Thị B.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Như L, bà Ngô Thị C được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm

Ông Nguyễn Như L, bà Ngô Thị C được miễn toàn bộ 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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.

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

(Kèm theo là Trích lục bản đồ địa chính số 161/2023 ngày 07/02/2023 của Văn phòng Đ2)./.

Nơi nhận:

- Đương sự (26);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Thuận Nam (1);
- Chi cục THADS huyện Thuận Nam (1);
- Phòng KTNV & THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

Ngô Thị Trang