

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 27/2024/DS-PT

Ngày 20-3-2024

“V/v 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 TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Nguyễn Tài Sử.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 02 năm 2024 và 20 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 122/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vi Văn K, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: Công ty Luật TNHH S, đường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 03-10-2023*) – *Có mặt*.

- Bị đơn: Ông La Ngọc L, sinh năm 1964 và bà Lý Ngọc H, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị Th, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt ngày 21-02-2024, vắng mặt ngày 20-3-2024*.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Tiến L; chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 27-5-2022) – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3. Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ N; địa chỉ: Số 25 đường Q, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị Mỹ N; chức vụ: Trưởng Văn phòng – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

4. Ngân hàng A; địa chỉ: Tháp A, số 194 TQK, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T; chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng A Chi nhánh Đắk Nông - Phòng giao dịch G – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

- Người làm chứng:

1. Bà Trần Thị M, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt ngày 21-02-2024, có mặt ngày 20-3-2024.*

2. Ông Lý Văn N, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 09, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – *Vắng mặt.*

3. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Vi Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13-7-2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Vi Văn K và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02-4-2019, ông nhận chuyển nhượng của ông La Ngọc L, bà Lý Ngọc H thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10, diện tích 11.466m², tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*viết tắt là thửa đất số 90*). Trên đất có nhà gỗ, cà phê và tiêu do ông tạo dựng từ cuối năm 2017; sầu riêng và mít do ông L trồng từ cuối năm 2017. Ngày 25-4-2019, vợ chồng ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) số X.

Thực tế ông sử dụng thửa đất có hình chữ nhật, diện tích khoảng 10.000m², có tứ cận: Phía Nam giáp đường nhựa rộng khoảng 75m; phía Đông giáp đất ông S (*nhận chuyển nhượng của ông Q*) dài khoảng 130m; phía Tây giáp đất ông L dài khoảng 130m; phía Bắc giáp đất ông L rộng khoảng 73m. Phần diện tích này ông L, bà H giao cho ông sử dụng từ năm 2017.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông phát hiện diện tích đất ông L bàn giao năm 2017 chỉ có một phần thuộc thửa đất số 90, phần còn lại thuộc thửa đất số 12 (*đã được cấp GCNQSDĐ cho ông L, bà H*). Do đó, khoảng cuối năm 2019 ông thỏa thuận miệng với ông L để đổi lại đất cho vuông và phù hợp với GCNQSDĐ nhưng ông L không đồng ý. Tháng 6-2019, ông L cắm cọc bê tông và rào lưới B40 lấn chiếm một phần thửa đất số 90 của ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 1.000m². Ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông L, bà H về việc hủy

một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-4-2019 và hủy GCNQSDĐ số X ngày 25-4-2019.

Theo đơn phản tố đề ngày 17-01-2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn La Ngọc L và bà Lý Ngọc H trình bày:

Trước năm 2017 ông K làm thuê và ở chung nhà với ông bà. Do muốn tạo lập cuộc sống nên ông K hỏi nhận chuyển nhượng của ông bà diện tích đất 10.000m² với giá 300.000.000 đồng và ông bà đồng ý. Cuối tháng 02-2017, hai bên tiến hành bàn giao đất, cắm cọc xác định ranh giới; phần đất chuyển nhượng có tứ cận: Phía Nam giáp đường nhựa rộng khoảng 75m, phía Đông giáp đất ông Q dài khoảng 130m, phía Tây giáp đất của ông bà dài khoảng 130m, phía Bắc giáp đất của ông bà rộng khoảng 73m. Tháng 02-2017, ông bà được cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đất số 90, 12 và 96. Cuối năm 2017, ông K phát dọn đất trồng thêm tiêu, cà phê và làm nhà gỗ ở trên đất nhận chuyển nhượng; còn ông bà trồng mít và sầu riêng trên đất giáp ranh với phần đất chuyển nhượng cho ông K. Giữa hai thửa đất có ranh giới là một đường thẳng từ mép đường nhựa xuống giáp khe cạn, điểm đầu giáp đường ông đóng cọc bê tông, đoạn giữa ông đóng cọc gỗ; quá trình sử dụng hai bên không phát sinh tranh chấp.

Ngày 19-3-2019, ông đưa cho ông K GCNQSDĐ đi làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng. Ngày 02-4-2019, ông K nói ông bà đến Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ N ký các giấy tờ để thực hiện việc tách thửa. Ông bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-4-2019 là do bị ông K lừa dối, thực tế ông bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K, bà Th 10.000m² chứ không phải chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 90.

Sau khi ký hợp đồng ngày 02-4-2019, ông K vẫn sử dụng đất đúng diện tích, vị trí, tứ cận mà ông bà bàn giao từ năm 2017; phía ông bà vẫn chăm sóc sầu riêng và mít trên phần đất còn lại của thửa đất số 90. Năm 2021 đất lên giá, ông K muốn có nhiều đất mặt đường nên mới phát sinh tranh chấp. Do đó, ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, đồng thời phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-4-2019 giữa ông bà với ông K và hủy GCNQSDĐ số X do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 25-4-2019 cho ông K, bà Th.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Đinh Thị Th: Bà là vợ ông K và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K; không đồng ý với yêu cầu phản tố của L Lý, bà H.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông: Việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G, tỉnh Đắk Nông thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 90 giữa ông L, bà H với ông K, bà Th và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ số X ngày 25-4-2019 cho ông K, bà Th là đúng trình tự, thủ tục luật định. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ N: Ngày 02-4-2019, Văn phòng công chứng Võ Thị Mỹ N thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 90 giữa ông L, bà H với ông K, bà Th là đúng trình tự, thủ tục quy định tại

Luật công chứng hiện hành. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ngân hàng A*: Ngày 07-12-2020, ông K, bà Th ký Hợp đồng số: 01/2020/5585694/HĐBBĐ thế chấp thửa đất số 90 cho Ngân hàng A Chi nhánh Đắk Nông để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ khoản vay 100.000.000 đồng (*mục đích vay đầu tư chăm sóc cà phê và tiêu*) theo Hợp đồng tín dụng số: 01/2022/5585649/HĐTD ngày 10-10-2022. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, trường hợp giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:

- *Ông Đặng Văn H*: Ông là Trưởng thôn T, xã Đ. Năm 2020, ông được Ủy ban nhân dân xã Đ giao nhiệm vụ phối hợp với Công ty B đến từng vị trí đất trên địa bàn thôn yêu cầu người sử dụng đất cắm cọc nhận ranh để đo đạc. Tại thời điểm này ông thấy trên đất ông K nhận sử dụng có nhà gỗ và cây trồng chủ yếu là cà phê và tiêu, còn trên đất ông L nhận sử dụng có cây trồng chủ yếu là mít và sầu riêng; ranh giới giữa hai thửa đất là một lối mòn chạy thẳng từ đường nhựa xuống suối cạn, phía giáp đường đóng 01 cọc bê tông, còn lại được đóng cọc gỗ. Cuối tháng 12-2020, Công ty B phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Đ và Ban cán sự thôn T công khai tờ bản đồ số 332398-5, tờ số 16 (*thể hiện hình dạng các thửa đất từ số 01 đến số 362*) và danh sách các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại thôn T (*từ số 01 đến số 362, trong đó có ông K và ông L*). Quá trình công khai ông K và ông L đều không có ý kiến gì về hình dạng thửa đất. Ông xác nhận hình dạng, tứ cận thửa đất ông K sử dụng trên thực tế đúng hình dạng, tứ cận thửa đất thể hiện tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 10-10-2020 và tờ bản đồ số 332398-5, tờ số 16.

- *Ông Lý Văn N*: Ông sinh sống tại thôn T từ năm 2007, có nhà và rẫy giáp ranh với rẫy của ông L. Trước năm 2017 ông L nhận ông K ở làm công để chăm sóc cà phê. Khoảng tháng 3-2017, ông thấy ông K làm nhà gỗ và trồng cây cà phê, tiêu trên đất. Ông K dùng dây kẽm gai làm ranh giáp đất của ông và thấy ông L, bà H trồng mít, sầu riêng trên phần đất giáp ranh với đất ông K sử dụng. Năm 2020, khi Công ty Môi B đến đo đạc, ông thấy ông K và ông L là người nhận ranh, nhận đất sử dụng cho đoàn đo đạc, không thấy tranh chấp gì. Ông có tiếp cận tờ bản đồ địa chính số 332398-5, tờ số 16 tại hội trường thôn T và xác nhận hình dạng, tứ cận thửa đất của ông K thể hiện trên tờ bản đồ giống hình dạng, tứ cận thửa đất ông K sử dụng trên thực tế.

- *Bà Trần Thị M*: Bà sinh sống tại thôn T từ năm 2008, cách thửa đất tranh chấp khoảng 500m. Trước năm 2017 ông K sống cùng nhà để phụ làm rẫy với gia đình ông L, bà nghe ông L nói cắt đất bán chịu cho ông K 10.000m². Cuối 2017 bà thấy ông K làm nhà, trồng cà phê, đóng cọc bê tông và dùng lưới kẽm gai rào lại khuôn viên thửa đất mà ông L đã chuyển nhượng; thấy vợ chồng ông L trồng mít và sầu riêng trên thửa đất giáp ranh đất ông K sử dụng; không ai tranh chấp gì. Năm 2020 bà đi cùng đoàn đo đạc Công ty B, ông K và ông L trực tiếp dẫn đạc, chỉ ranh đất cho đội đo. Tại thời điểm dẫn đạc, trên phần đất ông K có nhà và cây trồng (*chủ yếu là cà phê và tiêu*), trên phần đất của ông L có cây

trồng (chủ yếu là mít và sầu riêng), ranh giới giữa hai thửa đất rõ ràng, thể hiện bằng một lối mòn chạy thẳng từ trên xuống dưới, có đóng cọc bê tông và cọc gỗ.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2023/DS-ST ngày 19-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 118, 122, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26, Điều 27 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, tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K về việc buộc ông L, bà H phải trả đủ đất thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10, diện tích 11.466m², tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, bà H:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-4-2019 giữa ông L, bà H với ông K, bà Th đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10, diện tích 11.466m², tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông vô hiệu.

+ Hủy GCNQSDĐ số X do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 25-4-2019 cho ông K, bà Th đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10, diện tích 11.466m², tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03-10-2023, nguyên đơn ông Vi Văn K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm để chuyển thẩm quyền cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện, tài liệu chứng cứ và lời khai của các đương sự thể hiện: Năm 2017, nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn thửa đất có hình chữ nhật, diện tích khoảng 10.000m², có tứ cận: Phía Nam giáp đường nhựa rộng khoảng 75m; phía Đông giáp đất ông S (nhận chuyển nhượng của ông Q) dài khoảng 130m; phía Tây giáp đất ông L dài khoảng 130m; phía Bắc giáp đất ông L rộng khoảng 73m; tọa

lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Việc chuyển nhượng các bên chỉ thỏa thuận miệng nhưng đã đo, cắm mốc, bàn giao đất ngoài thực địa và nguyên đơn đã sử dụng đất làm nhà, trồng cây trên đất từ năm 2017. Ngày 02-4-2019, hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng ghi thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10, diện tích 11.466m², có công chứng theo quy định của pháp luật; đến ngày 25-4-2019 nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ. Quá trình sử dụng đất, nguyên đơn phát hiện diện tích đất thực tế nguyên đơn đang sử dụng có hình dạng không giống với hình dạng của thửa đất số 90 theo GCNQSDĐ nhận chuyển nhượng và diện tích chỉ khoảng 10.000m², thiếu khoảng 1.000m² so với diện tích 11.466m² của thửa đất số 90. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải giao diện tích đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng khoảng 1.000m². Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng yêu cầu bên chuyển nhượng giao đủ đất của thửa đất số 90 theo hợp đồng công chứng. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên để áp dụng pháp luật cho chính xác.

[1.3]. Nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất còn thiếu khoảng 1.000m² có thể hiện tứ cận nhưng không xác định rõ chiều dài các cạnh. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định chiều ngang mặt đường là 40m. Lẽ ra quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm phải lấy lời khai làm rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích khoảng 1.000m² có vị trí, chiều dài các cạnh, hình dạng như thế nào? Từ đó mới có căn cứ xác định phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử cần nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự đều thừa nhận nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn là năm 2017 và bị đơn đã cắm mốc, giao đất cho nguyên đơn sử dụng diện tích đất có vị trí, tứ cận theo hiện trạng như nguyên đơn đang sử dụng từ năm 2017 đến nay, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và lồng ghép ghi nhận diện tích đất thực tế nguyên đơn đang quản lý, sử dụng từ năm 2017 là 10.843,4m² (theo tờ bản đồ số 332398-5, tờ số 16 thì diện tích đất nguyên đơn kê khai, đo đạc là 9.896,1m²), trong đó, gồm một phần diện tích của thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10 là 6.790m² và một phần diện tích của thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 là 4.053,4m², có cạnh giáp đường đi dài 75m, trong khi đó cạnh giáp đường đi của thửa 90 dài hơn 160m.

Như vậy, có căn cứ xác định vị trí, diện tích, hình dạng thửa đất thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng và bàn giao mốc giới cho nguyên đơn sử dụng năm 2017 với vị trí, diện tích, hình dạng thửa đất số 90 các bên lập hợp đồng công chứng và đã sang tên năm 2019 là khác nhau. Căn cứ vào hiện trạng đất thực tế nguyên đơn đang quản lý sử dụng và lời khai nhận của các đương sự có cơ sở xác định diện tích đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là toàn bộ diện tích đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng, gồm một phần diện tích của thửa

đất số 90 và một phần diện tích của thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10 như nhận định ở trên; bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng và đã nhận đất sử dụng làm nhà ở, trồng cây lâu năm trên đất nên căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế nguyên đơn đang quản lý, sử dụng nêu trên; xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên công chứng ngày 02-4-2019 thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10, diện tích $11.466m^2$, đối với một phần diện tích của thửa đất số 90 các bên không chuyển nhượng là $4.676m^2$ ($11.466m^2 - 6.790m^2$) vô hiệu do nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, việc nguyên đơn căn cứ vào GCNQSDĐ được cấp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ngày 02-4-2019 để khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục giao diện tích đất khoảng $1.000m^2$ còn thiếu so với diện tích của thửa đất số 90 là không có căn cứ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng.

[2.2]. *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:* Theo đơn phản tố, bị đơn yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-4-2019 và hủy GCNQSDĐ số X do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 25-4-2019 cho nguyên đơn để cấp lại GCNQSDĐ theo đúng diện tích chuyển nhượng đã được hai bên đo đạc cắm mốc.

Như đã nhận định tại mục [2.1], hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-4-2019 do hai bên xác lập có một phần diện tích không chuyển nhượng nhưng lại ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là có sự nhầm lẫn. Kết quả đo đạc, lồng ghép xác định một phần diện tích thửa số 90 có diện tích $4.676m^2$ là bị nhầm lẫn. Theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thửa số 90, diện tích $11.466m^2$, tờ bản đồ số 10, công chứng ngày 02-4-2019 đối với diện tích $4.676m^2$ (*có vị trí, hình dạng theo kết quả đo đạc, lồng ghép kèm theo*) bị vô hiệu do nhầm lẫn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng là không chính xác nên cần sửa bản án sơ thẩm như nhận định nêu trên cho phù hợp.

[2.2.1]. Từ những nhận định nêu trên, kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn ngày 25-4-2019 đối với diện tích $11.466m^2$, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02-4-2019 để cấp lại GCNQSDĐ đối với diện tích thực tế mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng như nhận định tại mục [2.1] theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

[2.2.2]. Căn cứ vào quyết định của bản án, Ngân hàng A - Chi nhánh Đắk Nông với ông Vi Văn K, bà Đinh Thị Th có trách nhiệm thỏa thuận, bổ sung, thay thế tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay 100.000.000 đồng (*mục đích vay đầu tư chăm sóc cà phê và tiêu*) theo Hợp đồng tín dụng số: 01/2022/5585649/HĐTD ngày 10-10-2022 giữa các bên là GCNQSDĐ cấp cho ông Vi Văn K ngày 25-4-2019, diện tích $11.466m^2$, thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10 mà Tòa án đã kiến nghị thu hồi theo quy định của pháp luật.

[2.2.3]. *Về việc cấp sơ thẩm tuyên hủy GCNQSDĐ:* Theo quy định tại khoản 3 Điều 32 của Luật Tổ tụng hành chính thì việc hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp thuộc thẩm quyền của Tòa án

nhân dân tỉnh Đắk Nông, do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy GCNQSDĐ là không đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nhận định nêu trên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm; mặt khác, yêu cầu hủy GCNQSDĐ không phải là một yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên các đương sự căn cứ vào quyết định của bản án sơ thẩm sẽ có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Do vậy, dù Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.3]. Từ những vấn đề đã phân tích, nhận định, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo những nội dung đã nhận định, phân tích nêu trên.

[2.4]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản là 29.574.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ số tiền này, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vi Văn K, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2023/DS-ST ngày 19-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các điều 126, 129, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167, các điều 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3, khoản 5 Điều 26, khoản 2 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, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vi Văn K về việc buộc ông La Ngọc L và bà Lý Ngọc H phải trả lại diện tích đất theo đơn khởi kiện là khoảng 1.000m² (*diện tích theo kết quả đo đạc thực tế do ông Vi Văn K chỉ ranh là 3.114m²*), thuộc một phần thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn T,

xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 25-4-2019 cho Vi Văn K, bà Đinh Thị Th (*Có Mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông La Ngọc L và bà Lý Ngọc H:

2.1. Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông La Ngọc L, bà Lý Ngọc H với ông Vi Văn K, bà Đinh Thị Th thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10, diện tích 11.466m², công chứng ngày 02-4-2019 đối với phần diện tích đất 4.676m² (*có vị trí, hình dạng theo Mảnh trích đo địa chính, lồng ghép kèm theo*) bị vô hiệu do nhầm lẫn.

2.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế ông La Ngọc L, bà Lý Ngọc H đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Vi Văn K, bà Đinh Thị Th năm 2017 là 10.843,4m² theo hiện trạng đất ông Vi Văn K, bà Đinh Thị Th đang quản lý sử dụng, trong đó bao gồm: 6.790m² thuộc một phần thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10 và 4.053,4m² thuộc một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*Có vị trí, tứ cận, hình dạng theo Mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo*) có hiệu lực pháp luật.

2.3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X ngày 25-4-2019 đã cấp cho ông Vi Văn K, bà Đinh Thị Th đối với diện tích 11.466m², thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế mà ông Vi Văn K, bà Đinh Thị Th đang quản lý sử dụng gồm: 6.790m² thuộc một phần thửa đất số 90, tờ bản đồ số 10 và 4.053,4m² thuộc một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*Có Mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo*).

Căn cứ vào phần quyết định của bản án, ông La Ngọc L, bà Lý Ngọc H với ông Vi Văn K, bà Đinh Thị Th có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Vi Văn K phải chịu 29.574.000 đồng (*hai mươi chín triệu năm trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Ông Vi Văn K đã nộp đủ số tiền này tại Tòa án cấp sơ thẩm.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1.1. Buộc ông Vi Văn K phải chịu 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số Y ngày 25-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông; ông Vi Văn K còn phải nộp số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*).

4.1.2. Trả lại cho ông La Ngọc L và bà Lý Ngọc H số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số Z ngày 17-01-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vi Văn K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Vi Văn K số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số W ngày 10-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng