

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 36/2021/DS-PT

Ngày: 01/7/2021

V/v Tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất; Công nhận diện
tích đất theo hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất;
Yêu cầu trả lại giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC 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: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Được**

Bà **Trần Thị Diệu**

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 7 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất; Công nhận diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Xuân N, sinh năm: 1955 (*vắng mặt*);

Địa chỉ: Thôn S1, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tấn H, sinh năm: 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Đường N, Phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh T, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Đường H, khu phố 8, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1967 (có mặt);

2.2. Bà Trần Thị X, sinh năm 1967 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn S1, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

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

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

Địa chỉ: Thôn S2, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1962 (có mặt);

3.3. Bà Trần Thị C1 (Cư), sinh năm 1970 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn S1, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Xuân N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Trần Xuân N, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ông Lê Tấn H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Ông Huỳnh T trình bày:

Ông Trần Xuân N có bán đất cho ông H, bà X với diện tích 01 mẫu, gọi là đất Truôn thuộc một phần thửa số 35, tờ bản đồ số 51, xã P. Đất có nguồn gốc là của cha mẹ ông N là cụ Trần O, cụ Lương Thị M khai hoang. Cha mẹ ông có 04 người con gồm: ông Trần Xuân N, bà Trần Thị Kim C, Bà Trần Thị H1, bà Trần Thị C1, cha mẹ chết và không để lại di chúc, ông là người trực tiếp sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001 ông bán đất cho ông H, bà X 01 mẫu đất có lập “Giấy bán đất” ngày 28/9/2001 lưu tại hồ sơ của Tòa. Việc ông bán đất không thông qua các đồng thừa kế, tuy nhiên khi vợ chồng ông H, bà X chiếm luôn phần đất không bán thì xảy ra tranh chấp nên các đồng thừa kế còn lại mới biết và thống nhất, chỉ đòi lại phần đất vợ chồng ông H, bà X lấn chiếm.

Ông xác nhận Giấy bán đất ngày 28/9/2001 đúng với nội dung hai bên đã lập. Tuy nhiên giấy này có ghi “1 mẫu 7” có nghĩa là đất của ông là 01 mẫu 07, ông bán 01 mẫu, phần còn lại ông yêu cầu ông H, bà X trả lại.

Căn cứ giấy bán đất ngày 28/9/2001 ông đồng ý một phần yêu cầu phản tố của ông H, bà X đối với diện tích $9.999,5\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 35, theo ranh giới chỉ đo tại Trích lục số 1105 ngày 25/8/2020, trong đó bao gồm diện tích thu hồi làm đường và làm trụ sở của Ban quản lý rừng. Phần đất còn lại của thửa 35 và thửa 37 bên ông không bán nên không chỉ đo nhưng ông H, bà X đã chiếm sử dụng. Ông đồng ý giải quyết theo diện tích đất ông H, bà X chỉ đo là $16.891,5\text{m}^2$.

Nay ông N khởi kiện buộc ông H, bà X trả lại diện tích còn thừa $6.891,5\text{m}^2$, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần diện tích đất nằm ngoài khu vực ông H, bà X chỉ đo và diện tích thuộc thửa đất 39, 40 chưa cấp giấy chứng nhận nên ông không yêu cầu giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị X trình bày:

Năm 2001 ông Trần Văn H, bà Trần Thị X có mua của ông Trần Xuân N một khu đất tục danh đất Truôn. Thời điểm mua đất chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng ông bà đã tìm hiểu và biết rõ nguồn gốc đất của ông N nên thống nhất mua. Khi mua đất, ông N có dẫn đến đất chỉ ranh giới tứ cận và ước lượng khoảng 01 mẫu 07 chứ không kéo thước đo, sau đó hai bên thống nhất lập giấy bán đất ngày 28/9/2001 với các nội dung đã thỏa thuận và tiến hành giao tiền, giao đất. Ông bà đã nhận đất, quản lý và thuê máy ủi bằng phẳng sử dụng từ đó đến nay, các dự án P - M và dự án của Ban quản lý rừng thu hồi, bồi thường đất cho ông bà nhưng phía ông N không ý kiến gì. Đến năm 2019, ông N giao cho ông bà Giấy chứng nhận để làm thủ tục tách thửa thì xảy ra tranh chấp đến nay. Quá trình giải quyết, ông N cho rằng chỉ bán cho ông bà 01 mẫu là không đúng thực tế. Lúc mua bán đất, do chưa được cấp giấy chứng nhận nên ông N không biết tên thửa đất và không biết diện tích cụ thể. Ông N dẫn đến đất chỉ ranh giới tứ cận và ước lượng diện tích đất xong hai bên mới lập giấy bán đất và cùng nhau ký. Vì vậy ông bà không chấp nhận yêu cầu trả đất của ông N, vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với toàn bộ diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 35 và số 37, theo ông bà đã chỉ đo tại Trích lục số 1105 ngày 25/8/2020. Đối với diện tích đất ông bà đã chỉ đo thuộc thửa đất số 39, 40 do ông bà khai hoang thêm, chưa được

cấp quyền sử dụng nên không yêu cầu giải quyết. Ông bà thống nhất trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị C1 trình bày:

Các bà thống nhất với trình bày của nguyên đơn – ông Trần Xuân N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 219, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 165 Bộ luật dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu đòi đất của ông Trần Xuân N, bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị C1.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà X; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2001 giữa ông Trần Xuân N bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị C1 với vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X.

Công nhận cho ông Trần Văn H, bà Trần Thị X diện tích đất còn lại 11.798m² thuộc các thửa 100, 102, 124 (được tách từ thửa 35, 37), tờ bản đồ số 51, xã P (theo Trích lục 1105/2020 ngày 24/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh T) .

Vợ chồng ông H, bà X, ông N tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22/9/2020, nguyên đơn ông Trần Xuân N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất không nằm trong phạm vi chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

- Về yêu cầu kháng cáo:

+ Nguyên đơn cho rằng thửa đất số 35 và 37 đang tranh chấp là di sản thừa kế của vợ chồng ông Trần O, Lương Thị M nhưng không có tài liệu chứng minh. Ông Trần Xuân N được quy chủ trong sổ mục kê, thực hiện việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X nhưng những người cùng hàng thừa kế của ông N là Trần Thị Kim C, Trần Thị C1, Trần Thị H1 biết và không tranh chấp nên quyền sử dụng đất này không phải là di sản.

+ Ông Trần Xuân N đòi lại 7.000m² đất vì cho rằng 7.000m² không chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X theo giấy bán đất ghi ngày 28/9/2001; Yêu cầu khởi kiện của ông N không có căn cứ vì theo giấy bán đất có ranh giới và tứ cận rõ ràng, tuy thời điểm chuyển nhượng không đo cụ thể diện tích nhưng ranh giới đất thực tế phù hợp ranh giới đất theo giấy bán đất. Ông N không lưu giữ giấy bán đất và chỉ lập một bản giao cho ông H giữ, ông N biết một phần diện tích đất đã bán cho vợ chồng ông H bị nhà nước thu hồi nhưng vẫn nhất trí và không khiếu nại khi ông H nhận tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất.

+ Bà Từ Thị Ngọc H nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của vợ chồng ông H, bà X thuộc phạm vi đất mà ông N kiện đòi. Tại giai đoạn phúc thẩm, bà H có văn bản không tham gia tố tụng, quyền lợi của bà nếu bị xâm phạm bà sẽ thực hiện khởi kiện riêng trong vụ án khác nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm.

+ Đề nghị HĐXX Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

- Phiên tòa được mở lần thứ hai, đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn đồng thời là người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện; Các đương sự không thỏa thuận việc giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn kháng cáo nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

- Ông Trần Xuân N (ông N) chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X (vợ chồng ông H) 01 mẫu đất trườn nhưng thực tế hiện nay vợ chồng ông H đang sử dụng hơn 01 mẫu đất. Kết luận giám định thể hiện rõ số 7 sau chữ 1 mẫu được viết thêm thành 1 mẫu 7 đã chứng minh ông N chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông H 01 mẫu đất;

- Một phần diện tích đất của ông N đang tranh chấp hiện nay vợ chồng ông H đã chuyển nhượng cho bà Từ Thị Ngọc H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng;

- Toàn bộ diện tích hai thửa đất số 35 và 37 đang tranh chấp là di sản thừa kế của ông Trần O và bà Lương Thị M để lại; Vợ chồng ông Ôn, bà Mạnh có 4 người con là ông Trần Xuân N, các bà Trần Thị H1, Trần Thị C1, Trần Thị Kim C nhưng ông N tự chuyển nhượng đất là xâm phạm lợi ích của các đồng thừa kế khác;

Do đó, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Bị đơn tranh luận: Bà Từ Thị Ngọc H có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất. Tuy nhiên, bà H đã có văn bản và thỏa thuận sẽ tự giải quyết riêng bằng vụ án khác nếu có nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy:

[3.1] Diện tích đất ông Trần Xuân N (ông N) tranh chấp với vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X (vợ chồng ông H) có một phần diện tích hiện nay vợ chồng ông H đã chuyển nhượng cho bà Từ Thị Ngọc H bằng giấy viết tay, chưa được công chứng hoặc chứng thực; Chưa được đăng ký tại cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự đều không khai nội dung này nên Tòa án cấp sơ thẩm không biết, không đưa bà H vào tham gia tố tụng. Tại giai đoạn phúc thẩm, bà H đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng đồng thời cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa bà H với

vợ chồng ông H nếu có tranh chấp thì sẽ tự giải quyết riêng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm vì bỏ sót người tham gia tố tụng.

[3.2] Ông N cho rằng chỉ chuyển nhượng 01 mẫu đất tức 10.000m^2 và chứng minh bằng kết quả giám định. Tòa án xét thấy kết quả giám định thể hiện số 7 được viết thêm sau chữ số 1 mẫu để trở thành 1 mẫu 7 nhưng so với các tình tiết khách quan cùng với những chứng cứ khác trong vụ án thì nội dung kết luận này không làm thay đổi bản chất của vụ án vì vấn đề cần chứng minh là ranh giới đất, vị trí đất thực tế ông N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H có phù hợp với hiện trạng đất tranh chấp hay không.

[3.3] Theo Giấy bán đất ghi ngày 28/9/2001, vị trí tứ cận của thửa đất được xác định cụ thể: Hướng Đông giáp đường cái; Tây giáp đường cái nhà N; Nam giáp bà T; Bắc giáp nhà H và đã nhận đủ tiền. Như vậy ranh giới tứ cận giáp các bất động sản liền kề là các thửa đất đã có chủ sử dụng ổn định; có ranh giới liền kề cụ thể thì không thể lập luận rằng ông N chỉ bán một phần đất là 10.000m^2 , phần còn lại 7.000m^2 ông N không bán cho vợ chồng ông H.

[3.4] Sau khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để làm Trạm bảo vệ rừng; Thu hồi một phần diện tích để làm hồ chứa nước ngọt nuôi tôm; Thu hồi một phần diện tích làm đường M - P thì ông N vẫn sinh sống tại địa phương, không tranh chấp và để cho vợ chồng ông H nhận tiền bồi thường cũng như hỗ trợ khi thu hồi đất. Đường M - P cắt ngang thửa đất theo hướng Đông – Tây chia thửa đất tranh chấp thành hai phần; Ông N cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất nằm chính giữa; Phần đất còn lại ở hướng Nam không chuyển nhượng; Riêng phần đất ở hướng Bắc có một phần đất nằm trong diện tích thu hồi làm đường M - P thì ông N đã chuyển nhượng, phần còn lại thì ông cho rằng không chuyển nhượng. Nội dung trình bày của ông N không có căn cứ vì nếu ông N cho rằng chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông H phần đất nằm vị trí chính giữa thì bất buộc hướng Bắc và hướng Nam trong giấy bán đất ngày 28/9/2001 phải ghi là tiếp giáp phần còn lại của thửa đất (phần không chuyển nhượng). Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông N cũng xác định ông N không còn thửa đất nào tiếp giáp với diện tích đang tranh chấp trong vụ án này.

[3.5] Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, ông N giải thích nội dung giấy bán đất được lập ngày 28/9/2001, nghĩa là chỉ bán một mẫu đất trong tổng diện tích 1 mẫu 7, phần diện tích còn lại không bán. Xét thấy nội dung giải thích không phù hợp với nội dung của giấy bán đất nên lập luận và tranh luận của nguyên đơn cũng không có căn cứ. Ông N cũng hiểu và biết rằng khi thực hiện các giao dịch thì các giấy tờ đều phải được lập hai bản để mỗi bên giữ một bản. Trong vụ án

này, ông Rịa là người viết giấy giúp và chỉ viết một bản để cho vợ chồng ông H giữ nên vợ chồng ông H lập luận rằng vì ông N đã bán hết đất nên không giữ lại giấy nào và cũng không quan tâm đến phần đất đã chuyển nhượng. Lập luận và tranh luận của vợ chồng ông H được Tòa án chấp nhận vì phù hợp với các tình tiết khác của vụ án, cụ thể là ông N kê khai để được cấp giấy chứng nhận hai thửa đất số 35 và 37 mà không kê khai tách, trừ phần diện tích đã chuyển nhượng. Ông N không phản đối, không tranh chấp phần đất bị thu hồi mà vợ chồng ông H đã nhận tiền.

[3.6] Kết luận giám định khẳng định số 7 được viết thêm sau chữ số 1 mẫu nhưng không xác định được là do ai viết vì các bên thừa nhận chữ viết là do ông Rịa viết giúp. Các mẫu so sánh người đại diện theo ủy quyền cung cấp để so sánh với mẫu cần giám định là của ông N nên không thể xác định số 7 có phải do ông H hoặc bà X viết thêm hay không. Ông N không lưu giữ tài liệu để đối chứng; Ông N xác nhận tại giai đoạn xét xử sơ thẩm giấy bán đất là đúng và nội dung 1 mẫu 7 nghĩa là bán 01 mẫu đất trong tổng diện tích 01 mẫu 7. Do đó, kết luận giám định không là chứng cứ có giá trị phủ định toàn bộ các tài liệu, chứng cứ khác trong vụ án.

[4] Từ những chứng cứ được đánh giá, phân tích nêu trên; Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy vị trí đất ông N tranh chấp với vợ chồng ông H, bà X đối chiếu tứ cận của giấy bán đất ghi ngày 28/9/2001 với vị trí đất thực tế theo Trích lục đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 1105/2020 ngày 24/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T tính từ hướng bắc xuống hướng nam, theo thứ tự gồm: Thửa đất 100 diện tích 1.823m² (ông N cho rằng không chuyển nhượng, có tranh chấp với ông H, bà X); Phần diện tích đất làm đường giao thông vợ chồng ông H, bà X đã nhận tiền bồi thường 1.713m² (ông N cho rằng không chuyển nhượng, có tranh chấp với ông H, bà X); Phần đất làm đường giao thông vợ chồng ông H, bà X đã nhận tiền bồi thường 1.279m² (ông N cho rằng đã chuyển nhượng, không tranh chấp với ông H, bà X). Thửa đất số 50 thu hồi làm trạm bảo vệ rừng P vợ chồng ông H đã nhận tiền bồi thường 2.101,5m² (ông N cho rằng đã chuyển nhượng, không tranh chấp với ông H, bà X); Thửa đất số 102 diện tích 5.700m² (ông N cho rằng đã chuyển nhượng, không tranh chấp với ông H, bà X); Thửa 124 diện tích 4.275m² (Ông N cho rằng không chuyển nhượng, có tranh chấp với ông H, bà X). Tổng diện tích các thửa đất nêu trên là 16.891,5m². Ông N cho rằng đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà X 9.080,5m²; Ông N chỉ kiện đòi lại 7.811m² đất. Như vậy, về hình thức và nội dung của giấy sang nhượng đất thì ông N vẫn nhất trí chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông cho rằng không chuyển nhượng 7.811m² đất và đòi lại.

Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì nội dung và hình thức không phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[5] Tổng diện tích đất ông N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà X là 16.891,5m². Nhà nước thu hồi làm đường giao thông là 2.992m², thu hồi làm Trạm bảo vệ rừng P 2.101,5m². Diện tích đất còn lại 11.798m² thuộc các thửa 100/1823m², 102/5700m², 124/4275m² vợ chồng ông H, bà X được quyền sử dụng. Sau khi chuyển nhượng đất, ngày 27/8/2003, hộ ông Trần Xuân N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 35 và 37, tờ bản đồ số 51, xã P, huyện N (nay là T), tỉnh Ninh Thuận. Quá trình giải quyết vụ án, đương sự không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên Tòa án cấp phúc thẩm kiến nghị UBND huyện T xem xét thu hồi đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[7] Chi phí thẩm định, định giá sơ thẩm: Ông Trần Xuân N, bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị C1, mỗi người phải chịu 1.000.000đ đã nộp đủ trong số tiền tạm ứng.

[8] Về án phí:

- Ông Trần Xuân N là người cao tuổi nên được miễn án phí.
- Ông Trần Văn H, bà Trần Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Chi phí giám định: Ông Trần Xuân N phải chịu và đã nộp đủ tiền 3.600.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 161, 148, Điều 308 khoản 1, Điều 313 khoản 6 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Xuân N; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân N đối với ông Trần Văn H, bà Trần Thị X về việc đòi lại 7.811m² đất thuộc một phần các thửa đất số 35 và 37, tờ bản đồ số 51, xã P, huyện N (nay là huyện T), tỉnh Ninh Thuận.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn H, bà Trần Thị X đối với ông Trần Xuân N; Công nhận toàn bộ diện tích đất theo giấy bán đất lập ngày 28/9/2001 là 16.891,5m². Sau khi trừ diện tích đất bị thu hồi mà vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X đã nhận tiền bồi thường thì vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X được quyền sử dụng diện tích đất đối với các thửa đất còn lại là: Thửa đất số 100 diện tích 1.823m², thửa đất số 102 diện tích 5.700m², thửa đất số 124 diện tích 4.275m², tổng cộng 11.798m². Vị trí, ranh giới các thửa đất được xác định theo trích lục đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 1105/2020 ngày 24/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T. Vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X đang trực tiếp sử dụng đất được đăng ký quyền sử dụng đất theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T xem xét, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Trần Xuân N, sổ vào sổ cấp 00345 QSDĐ/261/QĐ/H/2002 ngày 28/8/2002 đối với thửa đất số 35 và 37, tờ bản đồ số 51, xã P, huyện N (nay là huyện T), tỉnh Ninh Thuận để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trần Thị X theo bản án phúc thẩm.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Trần Xuân N về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Chi phí thẩm định, định giá sơ thẩm: Ông Trần Xuân N, bà Trần Thị Kim C, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị C1, mỗi người phải chịu 1.000.000đ đã nộp đủ trong số tiền tạm ứng.

7. Án phí:

7.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Trần Xuân N được miễn án phí, được hoàn trả 600.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0016564 ngày 18/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T. Các bà Trần Thị H1, Trần Thị Kim C, Trần Thị C1 mỗi người phải chịu 600.000đ án phí.

- Ông Trần Văn H, bà Trần Thị X không phải chịu án phí được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0016593 ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

7.2. Án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho ông N, hoàn trả cho ông Trần Xuân N 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0023491 ngày 22/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

8. Chi phí giám định: Ông Trần Xuân N phải chịu và đã nộp đủ tiền 3.600.000đ.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 01/7/2021)./.

Nơi nhận:

- TAND huyện T;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện T;
- UBND huyện T;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hàng Lâm Viên