

**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: **02/2020/DS-PT**

Ngày: 27 - 10 - 2020

*V/v: “Tranh chấp 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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thanh Long

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

Ông Lê Phước Thanh

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:***

Ông Lê Ra - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 10 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 232/2020/TLPT-DS ngày 27/7/2020, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 11/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông **Trịnh Quốc T**, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Luật sư Nguyễn Đình T - Văn phòng luật sư Nguyễn Đình T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; Địa chỉ: tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

**\* Bị đơn:** Ông **Trương Văn H**, sinh năm 1974; Nơi cư trú: số 30 N, tổ dân phố N, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa; Vắng mặt.

- Bà **Huỳnh Thị Ngọc T**, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Số 30 N, tổ dân phố N, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1941; Nơi cư trú: tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Kim T**, sinh năm 1969; Nơi cư trú: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông **Nguyễn S**, sinh năm 1930 (đã chết năm 2013)

*Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông S:* Bà **Nguyễn Thị Kim T**, sinh năm 1969; Nơi cư trú: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Đức H**, sinh năm 1974;

- Bà **Lê Thị Mỹ L**, sinh năm 1977;

Nơi cư trú: thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Điều vắng mặt.

- Bà **Đoàn Thị M**, sinh năm 1965; Nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Lý A**, sinh năm 1932; Nơi cư trú: tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

### ***\* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Quốc T trình bày:***

Thửa đất số 248, tờ bản đồ 20, diện tích 533,7m<sup>2</sup> tại thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP981371, số vào sổ cấp GCN: CH04917, do UBND thành phố C cấp ngày 19/11/2018 cho ông Nguyễn Đức H và ông Trịnh Quốc T: Nguồn gốc thửa đất này là của ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị Lý A đã được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01274 ngày 13/02/2009. Năm 2010, ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Lý A chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Trịnh Quốc T, ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Kim T. Ngày 02/12/2010, các ông bà nêu trên đã được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 668867, số vào sổ cấp GCN: CH 00185. Tháng 10/2018, UBND Thành phố C cấp gia hạn thời hạn sử dụng đất đến tháng 08/2068 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số co 223404, số vào sổ cấp GCN: CH 04836 ngày 22/10/2018, diện tích 533,7m<sup>2</sup>. Tháng 11/2018, bà Nguyễn Thị Kim T chuyển nhượng quyền sử dụng chung của bà cho ông H và ông T. UBND thành phố C đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 981371, số vào sổ cấp GCN: CH 04917 ngày 19/11/2018 cho ông H và ông T.

Ông Trương Văn H là người sử dụng đất liền kề với thửa đất nêu trên đã

tự ý xây hàng rào bằng móng đá chẻ, cọc bê tông, lưới B40 lấn chiếm khoảng 200m<sup>2</sup> của ông T và ông H. Ông T đã nhiều lần yêu cầu ông H tháo dỡ nhưng không có kết quả. Ngày 25/3/2019, UBND xã C đã hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông H và ông T nhưng không thành. Do đó, ông T khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông H tháo dỡ toàn bộ hàng rào và trả lại phần đất cho ông T và ông H theo giấy chứng nhận nhà nước đã cấp.

***\* Bị đơn ông Trương Văn H trình bày:***

Ngày 27/10/2003, ông Trương Văn H đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị X, địa chỉ: Tổ dân phố Nghĩa Quý, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa lô đất có diện tích 12x45= 540m<sup>2</sup> thuộc thửa số 113, tờ bản đồ 11 (370m<sup>2</sup>) và 170m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 248, tờ bản đồ 20 tại thôn H, xã C, thành phố C. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông H đã sửa chữa lại tường rào lưới B40, cọc bê tông cố định, sửa lại nhà vệ sinh sử dụng ổn định cho đến nay. Phần đất của ông Trịnh Quốc T, ông Nguyễn Đức H, bà Nguyễn Thị Kim T giáp ranh đã có ranh mốc hàng rào kiên cố.

Nguồn gốc thửa đất số 73, tờ bản đồ 20 tọa lạc tại thôn H, xã C, thành phố C là do ông H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị Lý A, diện tích 3.199,1m<sup>2</sup> (tiếp giáp với thửa đất nhận chuyển nhượng của bà X). Chính vì tiếp giáp với nhau nên ông H mới nhận chuyển nhượng phần đất của bà X để có lối đi. Việc chuyển nhượng này có con gái ông S, bà A là bà Nguyễn Thị Kim T chứng kiến. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã trồng cây, làm kê đá, trồng trụ bê tông để làm ranh và khoan giếng.

Cuối năm 2018, khi ông H tiến hành hợp nhất hai thửa đất nêu trên thì ông mới biết phần diện tích 170m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng của bà X và 67m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ 20 của ông H đã bị cấp nhầm cho ông Trịnh Quốc T, ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Kim T. Do đó, ông H cho rằng nguyên đơn khởi kiện là không có cơ sở, yêu cầu Tòa án bác yêu cầu của ông T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 981371, số vào sổ cấp GCN: CH04917 ngày 19/11/2018; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 668867 số vào sổ cấp GCN: CH 00185 ngày 02/12/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 223404, số vào sổ cấp GCN: CH04836 ngày 22/10/2018 đều do UBND thành phố C cấp.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân thành phố C trình bày:***

Xác định thửa đất tranh chấp giữa ông Trịnh Quốc T và ông Trương Văn H là thửa 248, tờ bản đồ số 20, diện tích 533,7m<sup>2</sup> loại đất trồng cây hàng năm khác tại thôn H, xã C, thành phố C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Đức H ngày 19/11/2018. Nguồn gốc thửa đất nêu trên do ông Trịnh Quốc T, ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị

Kim T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị Lý A ngày 30/11/2009. Ngày 07/11/2018, bà T chuyển nhượng phần của bà cho ông T và ông H và được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Nay nguyên đơn và bị đơn tranh chấp quyền sử dụng đất, UBND thành phố C yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày:***

Nguyên trước đây bà Nguyễn Thị X đã nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn S hai lần với tổng diện tích  $12\text{m} \times 45\text{m} = 540\text{m}^2$  đất (bao gồm cả phần đất tranh chấp khoảng  $170\text{m}^2$ ). Lần thứ nhất bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị Lý A năm 1989, diện tích  $12\text{m} \times 30\text{m}$  với giá 01 lượng vàng và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lần hai năm 2002, nhận chuyển nhượng của ông S diện tích  $12\text{m} \times 15\text{m}$  với giá 02 chỉ vàng 97%. Thửa đất này tiếp giáp với thửa đất lần đầu của bà mua của ông S. Như vậy, tổng cộng hai lần bà mua của ông S chiều dài đất là 45m. Ngày 27/10/2003, bà X chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho ông Trương Văn H. Sau đó ông H đã dựng cọc bê tông, rào lưới B40 sử dụng ổn định cho đến nay. Khi bán bà đã giao đất cho ông H sử dụng đúng như hiện trạng hiện nay. Việc đất của bà bán không lấn chiếm của ai. Tuy nhiên, bà X không hiểu vì sao phần đất khoảng  $170\text{m}^2$  bà đã chuyển nhượng cho ông H lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Quốc T. Vì vậy, bà xác định ông T kiện tranh chấp diện tích đất trên là không đúng và bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Bà X trình bày sức khỏe yếu nên xin vắng mặt tại phiên tòa.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc T trình bày:*** Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Trương Văn H, không bổ sung gì thêm và xin giải quyết vắng mặt.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lý A trình bày:*** Nguyên trước đây, vợ chồng bà A và ông S khai phá toàn bộ thửa đất số 44, tờ bản đồ 11 tại xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Năm 1998, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2001, vợ chồng bà A xảy ra mâu thuẫn nên đã yêu cầu tòa án giải quyết ly hôn. Tuy nhiên, trước khi ly hôn vợ chồng bà A đã tự thỏa thuận xong việc phân chia tài sản chung (thỏa thuận xong thể hiện theo quyết định ly hôn năm 2001), trong đó có thửa đất số 44 nêu trên. Khi phân chia thì phần đất sau này là thửa 226 (nay là thửa 248, tờ bản đồ 20) nêu trên thuộc quyền quyết định của ông S. Theo bà A biết khoảng năm 2002 đến năm 2003, ông S đã bán cho bà Nguyễn Thị X một phần đất khoảng  $180\text{m}^2$  phía sau (giáp với đất của bà X mua của vợ chồng bà trước đó tính từ đường vào), trên phần đất bà X nhận chuyển nhượng thì liền kề với phần đất đã mua trước và bà X đã xây dựng nhà vệ sinh để sử dụng. Sau khi ly hôn, bà A không còn quan hệ gì với ông S và tài sản hai bên đã thỏa thuận phân chia xong nên bà A không còn quyền quyết định gì đối với phần đất

tranh chấp giữa ông H và ông T. Hiện nay, Tòa án giải quyết bà A yêu cầu phải tôn trọng quyền định đoạt của ông S đối với phần đất đã bán cho bà X, hiện nay ông H đã mua lại. Sau khi bán đất thì ranh giới các bên đã rào quản lý ổn định, việc ông T tranh chấp là không có cơ sở nên bà yêu cầu tòa xem xét. Bà A không tranh chấp gì đối với phần đất này. Bà A sức khỏe yếu nên yêu cầu xét xử vắng mặt.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị M trình bày:* Thống nhất với ý kiến trình bày của chồng là ông Trịnh Quốc T, không bổ sung gì thêm và yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị Mỹ L trình bày:* Khoảng năm 1996, vợ chồng ông H mua của ông Nguyễn S diện tích đất  $5m \times 45m = 225m^2$ . Tuy nhiên, vợ chồng ông chỉ được cấp sổ diện tích  $149,7m^2$ , diện tích còn lại  $75,3m^2$  thì không được cấp do đất màu không nhập chung với đất ở. Đến năm 2010, vợ chồng ông xin cấp giấy chứng nhận đứng tên chung với ông T và bà T với diện tích 500m thửa 226, tờ bản đồ 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BB668867, số vào sổ cấp GCN CH 00185 ngày 02/12/2010. Tháng 11/2018, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất đứng tên trong sổ chung cho vợ chồng ông H và ông T. Sau đó, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 981371, số vào sổ cấp GCN: CH04917 ngày 19/11/2018.

Theo vợ chồng ông H được biết phần đất tranh chấp ông H sử dụng đã hơn 15 năm, trên đất ông H đã xây dựng hàng rào móng đá chẻ phân định ranh giới ổn định với đất ông T và đất của vợ chồng ông H.

Đối với phần diện tích đất tranh chấp giữa ông T và ông H, mặc dù nằm trong phần đất theo giấy chứng nhận đã cấp chung giữa ông H và ông T nhưng không xâm phạm đến diện tích  $75,3m^2$  đất của vợ chồng ông H nên không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông H và ông T theo quy định pháp luật. Vợ chồng ông yêu cầu Tòa giải quyết vắng mặt.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn S là bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:*

Bà T xác định bà là con duy nhất của ông S và bà Nguyễn Thị Lý A. Bà A đã ly hôn với ông S (ngày 26/9/2001), ông S đã chết năm 2013. Đối với đất ông Nguyễn S bán cho ông T và ông H chiều dài khoảng 46m (theo giấy tờ mua bán). Phần phía trước thì đã cấp giấy chứng nhận đứng tên riêng của ông T và ông H, tuy nhiên phần phía sau không đủ diện tích nên vẫn còn nằm trong sổ đỏ của ông S. Trước khi chết thì ông S đã cùng bà T lên UBND xã C làm thủ tục cho bà T, ông H và ông S nên cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chung của ba người nêu trên. Sau đó, bà T đã bán lại cho ông T và ông H nên không còn liên quan gì nữa. Do bà T làm ăn xa nên không biết thực địa diện tích đất tranh chấp như thế nào nên đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông T và ông H theo quy định pháp luật, bà xin giải quyết vắng mặt.

**\* Những người làm chứng:**

- Bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Mai Văn Đ xác định chỉ thuê mặt bằng của ông H để kinh doanh, không liên quan đến phần đất tranh chấp với ông T nên không có ý kiến gì và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn D, ông Lê Công T và bà Lê Thị H đều xác định phần đất tranh chấp giữa ông H và ông T có nguồn gốc là do ông H nhận chuyển nhượng lại của ông S và bà X và canh tác ổn định từ trước đến nay nên phần đất tranh chấp là của ông H. Do đó, đề nghị tòa xem xét giải quyết. Các ông, bà đều yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Ông Đỗ X L xác định ông là người viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn S và ông Trương Văn H. Giấy được lập tại nhà ông Nguyễn S và đọc lại cho các bên nghe không có thắc mắc hay khiếu nại gì. Giá chuyển nhượng là 35 chỉ vàng 97%. Ông đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét.

- Ông Trịnh Thái H xác định trước đây ông có mua lại phần đất giáp ranh với đất ông Nguyễn S. Khi ông sử dụng thì thấy phần đất này cỏ mọc, không ai làm gì và không cũng không có sự tranh chấp.

Với các nội dung trên,

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 11/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:***

**Áp dụng:**

Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai 2013;

Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 164, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 32 Luật tổ tụng hành chính;

Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Trịnh Quốc T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Trương Văn H;

Buộc ông Trương Văn H trả lại cho ông Trịnh Quốc T phần đất ký hiệu (a2), diện tích 69,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 20 tại thôn H, xã C, thành phố C (Theo sơ đồ bản vẽ). Tài sản trên phần đất ký hiệu (a2) ông Trịnh Quốc T được quyền sở hữu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Trịnh Quốc T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là phần đất ký hiệu (a1), diện tích 161,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 20 tại thôn H, xã C,

thành phố C đối với ông Trương Văn H (Theo sơ đồ bản vẽ).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bị đơn, ông Trương Văn H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 668867, số vào sổ cấp GCN: CH 00185 ngày 02/12/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số co 223404, số vào sổ cấp GCN: CH04836 ngày 22/10/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 981371, số vào sổ cấp GCN: CH04917 ngày 19/11/2018 đều được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Trịnh Quốc T.

Các đương sự, Ủy ban nhân dân thành phố C thực hiện việc đăng ký, chỉnh lý quyền sử dụng đất sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về phần án phí, lệ phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định,

Ngày 18/5/2020, Nguyên đơn Trịnh Quốc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 22/5/2020, Bị đơn ông Trương Văn H kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho Nguyên đơn đề nghị:

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trịnh Quốc T, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bị đơn là ông Trương Văn H trả cho nguyên đơn 161,9m<sup>2</sup>.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Quốc T, chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn H. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Quốc T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa, Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Nguyên đơn, Bị đơn không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo; các đương sự không hòa giải được với nhau. Yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giải quyết.

Tòa xét,

[1] Về nguồn gốc thửa đất số 44, tờ bản đồ 11, diện tích 4.340m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00781/QSĐĐ ngày 20/8/1998 cho ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị Lý A. Năm 2008, ông S và bà A đã tách thành 03 thửa: 225, 226 và 227. Ngày 30/11/2009,

ông S đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Quốc T, ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Kim T thửa 226 (nay là thửa 248), các ông bà nêu trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chung thửa đất này. Ngày 07/11/2018, bà T chuyển nhượng phần của bà cho ông T và ông H. Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và ông H số vào sổ cấp GCN: CH04917 ngày 19/11/2018 (số sổ CP 981370, CP 981371).

[2] Về yêu cầu tranh chấp.

[2.1] Đối với phần đất ký hiệu (a2), diện tích 69,8m<sup>2</sup> (thuộc thửa 248, tờ bản đồ số 20): Hiện nay ông H quản lý, sử dụng và canh tác trên phần đất này. Đây là phần đất được ông S chuyển nhượng cho ông Trịnh Quốc T, ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Kim T năm 2009. Sau đó, bà T đã chuyển nhượng lại cho ông T. Đối với phần đất này (ký hiệu a2) thực tế ông H đang quản lý, sử dụng nhưng không có giấy tờ gì chứng minh nguồn gốc hoặc giấy tờ chuyển nhượng. Nên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc Bị đơn ông H phải trả lại cho Nguyên đơn ông T phần diện tích ký hiệu (a2) là có căn cứ.

Do vậy kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn H không đủ căn cứ nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận.

[2.2] Xét đối với diện tích đất ký hiệu (a1), diện tích 161,9m<sup>2</sup>:

Án sơ thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Quốc T về tranh chấp quyền sử dụng đất là phần ký hiệu (a1), diện tích 161,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 20 tại thôn H, xã C, thành phố C, là đã xét xử không đúng quy định pháp luật. Vì:

- Căn cứ về nguồn gốc thửa đất tranh chấp và người có quyền sử dụng đất:

Ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Đức H là những người cùng sử dụng thửa đất số 248, tờ bản đồ số 20, với diện tích là 533,7m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 981371, số vào sổ cấp GCN: CH 04917, do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 19/11/2018. Nguyên thửa đất này là của vợ chồng ông Nguyễn S, bà Nguyễn Thị Lý A được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là Tp.C), Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/1998 gồm 04 thửa đất, với tổng diện tích 9.475m<sup>2</sup>. Trong đó, **có thửa đất số 44, tờ bản đồ số 11, với diện tích 4.340m<sup>2</sup>.**

Năm 2008, ông S bà A tiến hành tách thửa đất số 44, tờ bản đồ số 11 thành 03 thửa đất mới, cụ thể:

- Thửa 225, tờ bản đồ số 11, với diện tích 923m<sup>2</sup> và được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/02/2009.

- **Thửa 226**, tờ bản đồ số 11, với diện tích 500m<sup>2</sup> và được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/02/2009.



- Thửa 227, tờ bản đồ số 11, với diện tích 2917m<sup>2</sup> và được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/02/2009.

Ngày 30/11/2009, ông Nguyễn S chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 226, tờ bản đồ số 11, với diện tích 500m<sup>2</sup> cho ông Trịnh Quốc T, ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Kim T, đã được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 668867, số vào sổ cấp GCN: CH 00185 ngày 02/12/2010.

Tháng 10/2008, vì sắp hết thời hạn sử dụng đất nên ông Trịnh Quốc T, ông Nguyễn Đức H và bà Nguyễn Thị Kim T xin gia hạn thời hạn sử dụng đất, đã được UBND thành phố C cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO223404, số vào sổ cấp GCN: CH 04836 ngày 22/10/2018, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới này thì số thửa đất cũ là 226, tờ bản đồ số 11 **thành thửa đất mới là 248, tờ bản đồ số 20**, có thời hạn sử dụng đất là đến tháng 8/2068 và với diện tích 533,7m<sup>2</sup> (tăng 33,7m<sup>2</sup>).

Tháng 11/2018, bà Nguyễn Thị Kim T chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình trong khối tài sản chung của 03 người ( ông T, ông H và bà T) sang cho ông T và ông H. Sau đó, ông T và ông H đã được UBND thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CP 981371**, số vào sổ cấp GCN: **CH 04917** ngày 19/11/2018 như nói trên.

Việc chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định của pháp luật. Diện tích đất chênh lệch tăng 33,7m<sup>2</sup> nguyên nhân là do sai sót nổi nhâm điểm Mía khi đo đạc (Biên bản kiểm tra thực địa năm 2018 đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 20 có cán bộ chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố C, cán bộ địa chính xã C ký vào biên bản - BL 148). Có xác nhận của Chủ tịch UBND xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Tại Văn bản số 113/UBND-VP ngày 10/01/2019 của UBND thành phố C, UBND thành phố C đã xác minh và có ý kiến như sau: “... *Qua kiểm tra thực địa và đối chiếu bản đồ thì thửa đất số 226, tờ bản đồ số 11, diện tích 500m<sup>2</sup> nay theo bản đồ VN2000 sau khi chỉnh lý thuộc thửa đất số 248, tờ bản đồ số 20, diện tích 533,7m<sup>2</sup>, chênh lệch diện tích là do sai số đo đạc nổi nhâm điểm mía, các thửa đất liền kề giáp ranh (thửa 25, 73, tờ 20) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ Vlap, ranh giới sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, không lấn chiếm*” (BL74).

Trong quá trình chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Đức H không có khiếu nại, tranh chấp, do đó người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 533,7m<sup>2</sup> tại thửa đất số 248, tờ bản đồ số 20 là ông Trịnh Quốc T và ông Nguyễn Đức H.

[2.3] Ông Trương Văn H cho rằng thửa đất số 248, tờ bản đồ số 20 của ông Trịnh Quốc T đã cấp nhầm một phần trên thửa đất số 24, tờ bản đồ số 20 của ông H với lý do diện tích đất 180m<sup>2</sup> ông mua của bà Nguyễn Thị X trong tổng diện tích đất 540m<sup>2</sup> đã cấp nhầm trong đất của ông T, là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi lẽ:

Về nguồn gốc diện tích 180m<sup>2</sup> này thì bà Nguyễn Thị X cho rằng bà có 370m<sup>2</sup> đất và bà mua thêm của ông Nguyễn S 180m<sup>2</sup> bằng tờ giấy bán đất lập ngày 28/5/2002, sau đó bà bán 180m<sup>2</sup> đất này cho ông H. Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Nguyễn S được cấp năm 1998 thì diện tích đất mà ông Nguyễn S chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X là đất cấp cho hộ gia đình, nên cá nhân ông Nguyễn S không có quyền tự định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình cho bà Nguyễn Thị X mà không được sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ gia đình.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào Biên bản về sự thỏa thuận của các đương sự thuận tình ly hôn ngày 26/9/2001 giữa ông Nguyễn S và bà Nguyễn Thị Lý A để cho rằng giữa ông S và bà A đã giải quyết xong về tài sản chung trước khi ly hôn, nên cho rằng việc ông Nguyễn S chuyển nhượng quyền sử dụng đất 180m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị X là đúng pháp luật là không có căn cứ. Vì trong Biên bản về sự thỏa thuận của các đương sự thuận tình ly hôn ngày 26/9/2001 giữa ông S bà A có ghi về tài sản chung hai người đã tự thương lượng giải quyết xong, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Thế nhưng, thực tế giữa ông S, bà A chưa thỏa thuận ai được diện tích đất bao nhiêu, vị trí đất của từng người như thế nào trong tổng diện tích đất chung giữa hai bên. Cho đến ngày 09/12/2008 (sau thời điểm ly hôn) ông S, bà A mới có Đơn xin tách thửa đất số 44, tờ bản đồ số 11 thành 03 thửa đất 225, 226, 227, tờ bản đồ số 11 như nói trên.

Sau khi được Nhà nước đồng ý cho tách thửa đất thì đến ngày 06/3/2009, ông A bà S mới có Giấy Thỏa thuận phân chia tài sản chung. Như vậy, tại thời điểm năm 2002, ông S viết Giấy bán đất cho bà X thì đất này vẫn là tài sản chung của hộ gia đình ông S, bà A. Do đó, việc một mình ông S định đoạt chuyển nhượng cho bà X là trái quy định của pháp luật.

Mặt khác, Giấy bán đất ngày 28/5/2002 chỉ là giấy tờ viết tay không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận là vi phạm về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 (Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005).

*“Điều 707. Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai”.*

Hơn nữa, Tờ giấy bán đất này bà X cung cấp cho Tòa án chỉ là bản photocopy không có bản chính, kể cả ông Trương Văn H là người mua lại từ bà X cũng không có bản chính nên tờ giấy bán đất ngày 28/5/2002 không được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

*“Điều 95. Xác định chứng cứ*

*1. Tài liệu được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận”*

Do vậy, không có căn cứ để công nhận bà Nguyễn Thị X có quyền sử dụng đất đối với diện tích 180m<sup>2</sup> đất tranh chấp đã nói ở trên, nên bà chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn H là không hợp pháp. Đồng thời, việc chuyển nhượng đất giữa bà X và ông H cũng chỉ bằng Giấy viết tay, không có chính quyền địa phương xác nhận (Giấy chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở lập ngày 27/10/2003). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vừa vi phạm điều cấm của pháp luật, vừa vi phạm quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do vậy, từ phân tích trên, việc ông Trương Văn H cho rằng ông là người có quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp ký hiệu (a1) diện tích đo đạc mới 161,9m<sup>2</sup> là không có căn cứ.

[2.4] Theo trích đo địa chính thửa đất ngày 09/10/2019, ranh giới được đo vẽ theo sự chỉ dẫn của hai bên là ông T và ông H thì trên mảnh trích đo địa chính thửa đất thể hiện diện tích đất ông H cho rằng ông T lấn chiếm là nằm toàn bộ trong thửa đất số 248, tờ bản đồ số 20, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T.

Như đã trình bày trên, diện tích đất này ông T mua lại toàn bộ diện tích đất 500m<sup>2</sup> của ông Nguyễn S mà thửa đất của ông S đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà Giấy chứng nhận QSDĐ này là một trong ba Giấy CNQSDĐ được tách ra từ thửa đất tổng là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 11.

Khi Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ cho 03 thửa đất được tách thì tổng diện tích đất của ba thửa vẫn bằng tổng diện tích đất trước khi tách là 4.340m<sup>2</sup>. Như vậy, không thiếu hoặc thừa đất. Nếu ông H cho rằng ông T lấn chiếm đất như thể hiện trên mảnh trích đo địa chính thửa đất ngày 09/10/2019 thì diện tích đất thực tế của ông T mua của ông S chỉ có 302m<sup>2</sup> là hoàn toàn không có căn cứ trong khi thực tế ông T mua của ông S là 500m<sup>2</sup>.

Trong khi đó thửa đất số 24, tờ bản đồ số 20, ông H cho rằng mua của bà X 540m<sup>2</sup>, tuy nhiên thực tế Nhà nước chỉ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H 370m<sup>2</sup>, sở dĩ như vậy là do 180m<sup>2</sup> mà ông H cho rằng ông mua của bà X là không hợp pháp nên không được nhà nước công nhận. Vậy thì không có cơ sở để cho rằng ông T lấn chiếm đất của ông H. Ông H đã tự ý xây dựng hàng rào bằng móng đá chẻ, trồng cọc bê tông và rào lưới B40 là xâm phạm đến quyền quản lý, sử dụng đất hợp pháp của ông T.

Về tài sản có trên thửa đất ký hiệu a1 có diện tích 161,9m<sup>2</sup>:

Các bên đương sự đều thừa nhận có nhà vệ sinh  $8m^2$  x đơn giá 2.917.200 đồng = 23.337.600 đồng. Tường rào lưới b40, 15m dài x 164.000 đồng/mét = 2.460.000 đồng. Tổng cộng 25.797.600 đồng. Nguyên đơn ông Trịnh Quốc T tự nguyện nhận các tài sản này và thanh toán lại cho bị đơn ông Trương Văn H số tiền 25.797.600 đồng.

Hơn nữa án sơ thẩm còn xác định trên phần đất ký hiệu a1 và a2 các đương sự xác định (giá trị không đáng kể) tòa án giao thuộc về bên nào thì bên đó sở hữu. Nên việc tự nguyện của nguyên đơn ông Trịnh Quốc T nhận tài sản trên thửa đất ký hiệu a1 để thanh toán lại 25.797.600 đồng cho bị đơn Trương Văn H là hợp tình, hợp lý.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn ông Trịnh Quốc T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 11/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa theo hướng công nhận diện tích đất ký hiệu (a1), có diện tích  $161,9m^2$  (theo sơ đồ bản vẽ) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trịnh Quốc T.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của Bị đơn ông Trương Văn H không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp).

Kháng cáo của Nguyên đơn ông Trịnh Quốc T được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (được hoàn trả).

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

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn ông Trương Văn H; chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn ông Trịnh Quốc T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 11/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 34, 147, 157, 164, 227, 228, khoản 2 Điều 224, 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 32 Luật tổ tụng hành chính;

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, Lệ phí Tòa án.

**Xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Trịnh Quốc T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với Bị đơn ông Trương Văn H.

2. Buộc Bị đơn ông Trương Văn H hoàn trả lại cho ông Trịnh Quốc T phần đất ký hiệu (a2) diện tích 69,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 20 tại thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (theo sơ đồ bản vẽ). Tài sản trên đất ký hiệu (a2) ông Trịnh Quốc T được quyền sở hữu.

3. Buộc bị đơn ông Trương Văn H trả lại cho ông Trịnh Quốc T phần đất ký hiệu (a1) diện tích 161,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 20 tại thôn H, xã C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (theo sơ đồ bản vẽ).

4. Về tài sản có trên thửa đất có ký hiệu a1 có diện tích 161,9m<sup>2</sup>:

Các bên đương sự đều thừa nhận có nhà vệ sinh 8m<sup>2</sup> x đơn giá 2.917.200 đồng = 23.337.600 đồng. Tường rào lưới b40, 15m dài x 164.000 đồng/mét = 2.460.000 đồng. Tổng cộng 25.797.600 đồng. Nguyên đơn ông Trịnh Quốc T tự nguyện nhận các tài sản này và thanh toán lại cho bị đơn ông Trương Văn H số tiền 25.797.600 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trương Văn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0001241 ngày 05/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông Trịnh Văn H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Trịnh Quốc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0001230 ngày 25/5/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thanh Long**