

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 05/2023/DS-PT

Ngày: 23-02-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; Kiện đòi
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: Bà Trần Thị Diệu

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang

Ông Hàng Lâm Viên

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu - 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 Ngô Văn Nghị - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Kiện đòi quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1954;

Địa chỉ: Thôn M2, xã T, huyện I, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư NBV – Văn phòng luật sư Ngọc Khánh thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Trần N, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: Thôn M2, xã T, huyện I, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. Ông NLQ1, sinh năm: 1969;

3.2. Bà NLQ2, sinh năm: 1963;

3.3. Bà NLQ3, sinh năm: 1972;

Cùng địa chỉ: Thôn M2, xã T, huyện I, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn trong vụ án.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ3 có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2009, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần N, bà NLQ2 160m² đất (chiều ngang 08m, chiều dài 20m) nay thuộc thửa số 562 theo trích lục bản đồ địa chính ngày 27/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh I (viết tắt: trích lục ngày 27/01/2021), tọa lạc tại thôn M, xã T, huyện I với số tiền 25.000.000đ. Ngày 10/4/2009, bà và vợ chồng ông N, bà NLQ2 có lập giấy tờ về việc chuyển nhượng diện tích đất trên với nội dung: Vợ chồng ông N, bà NLQ2 chuyển nhượng cho bà diện tích 160m² đất (chiều ngang 08m, chiều dài 20m), giấy bán đất ngày 10/4/2009 do bà là người trực tiếp viết, không có người làm chứng. Sau khi lập xong giấy bán đất (chuyển nhượng), bà có đọc lại nội dung cho vợ chồng ông N, bà NLQ2 cùng nghe, vợ chồng ông N, bà NLQ2 thống nhất nội dung và ký vào giấy bán đất, bà đã giao 23.000.000đ cho ông N, còn 2.000.000đ bà xin công đức.

Sau khi thống nhất giá và diện tích đất, giữa bà và vợ chồng ông N, bà NLQ2 thống nhất ông N, bà NLQ2 tiếp tục chuyển nhượng cho những người khác phần diện tích tiếp giáp với phần đất đã chuyển nhượng cho bà và sau khi chuyển nhượng hết phần đất còn lại cho những người khác thì sẽ đo đạc giao đất cho bà cùng với những người mua sau này một lần.

Thực tế sau khi làm giấy tờ chuyển nhượng đất với ông N, bà NLQ2 hai bên chưa giao đất cho nhau, vì vậy bà không không xác định được vị trí đất của bà

cũng như không có ranh giới đối với phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng của ông N, bà NLQ2.

Sở dĩ bà có 02 Giấy bán đất nộp cho Tòa án là vì vào năm nào bà không nhớ, bà không tìm thấy giấy bán đất lập ngày 10/4/2009 giữa bà và vợ chồng ông N, bà NLQ2 nên bà đã đến gặp vợ chồng ông N, bà NLQ2 để làm lại bản khác với nội dung hoàn toàn giống giấy bán đất đầu tiên, giấy bán đất làm lại này vợ chồng ông N, bà NLQ2 cũng trực tiếp ký vào bên bán, bà là người viết nội dung giấy bán đất, sau đó bà đã tìm lại được giấy bán đất lập lần đầu, vì vậy khi khởi kiện bà đã kèm theo chứng cứ là 02 giấy bán đất này.

Năm 2017, bà đến thăm đất và thấy hai bên đất của bà đều đã được xây nhà, bà kiểm tra lại phần đất mà bà đã chuyển nhượng của ông N, bà NLQ2 thì phát hiện chiều ngang lô đất bà chuyển nhượng chỉ còn 06m không đúng như hợp đồng chuyển nhượng ban đầu giữa bà và ông N, bà NLQ2 là 08m. Bà có gặp vợ chồng ông N, bà NLQ2 hỏi nhưng vợ chồng ông N, bà NLQ2 không chịu gặp bà để giải quyết. Theo bà tìm hiểu thì ông N đã lấy 02m chiều ngang và chiều dài 20m tổng diện tích 40m² đã chuyển nhượng cho bà để chuyển nhượng cho ông NLQ1.

Đối với phần đất phía sau, ông N đã chuyển nhượng hay tặng cho bà NLQ3 thế nào thì bà không rõ, bà chỉ biết đất có nguồn gốc của ông N.

Qua quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định vị trí diện tích đất tranh chấp không thay đổi, vì vậy bà đề nghị Tòa án căn cứ trích lục ngày 27/01/2021 để giải quyết vụ án.

Do ông N, bà NLQ2 không đồng ý trả đất cho bà nên bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/4/2009 giữa bà và vợ chồng ông Trần N, bà NLQ2.
- Yêu cầu vợ chồng ông N, bà NLQ2 phải trả lại cho bà diện tích 40m² (chiều ngang 02m, chiều dài 20m) tại thửa đất số 562 theo trích lục ngày 27/01/2021.

Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) ngày 10/4/2009 bị vô hiệu, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà đã nộp tạm ứng số tiền 4.560.000đ, bao gồm: 2.400.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 2.160.000đ chi phí giám định. Bà đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết số tiền này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H giữ nguyên các lời khai và không bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần N trình bày:

Vợ chồng ông có hai lô đất liền kề nhau, lô thứ nhất có chiều ngang 12m, chiều dài 20m (nay là thửa đất số 508, thửa đất số 562 theo trích lục ngày 27/01/2021) và lô thứ hai có chiều ngang 18m, chiều dài 16m (nay là thửa đất số 563, thửa đất số 510 theo trích lục ngày 27/01/2021).

Nguồn gốc đất là của cha mẹ tặng cho ông nhưng không làm giấy tờ. Năm 2009, bà Nguyễn Thị H có hỏi mua của vợ chồng ông diện tích đất chiều ngang 12m, chiều dài 20m, tổng diện tích là $240m^2$, tọa lạc tại M, xã T với giá 50.000.000đ, tuy nhiên ba ngày sau bà H nói không đủ tiền nên không mua nữa, sau đó ông đã chuyển nhượng cho cháu ông là Lê Văn Hậu chiều ngang 06m, chiều dài 20m, tổng diện tích $120m^2$ với giá là 25.000.000đ (nay là thửa đất số 508 theo trích lục ngày 27/01/2021). Khoảng 06 tháng sau, bà H lại hỏi mua đất của vợ chồng ông thì vợ chồng ông có nói cho bà H biết đất chỉ còn chiều ngang 06m, chiều dài 20m, tổng diện tích $120m^2$ và bà H đồng ý mua với giá 25.000.000đ. Bà H mới trả cho vợ chồng ông được 23.000.000đ, còn thiếu 2.000.000đ nữa thì bà H xin giữ lại để làm công đức và được vợ chồng ông đồng ý. Sau đó, hai bên có làm giấy tờ mua bán đất với nội dung: Vợ chồng ông có bán cho bà H chiều ngang 6m, chiều dài 20m, tổng diện tích $120m^2$ với giá 25.000.000đ (nay là thửa đất số 562). Vợ chồng ông trực tiếp ký vào giấy tờ mua bán đất, giấy chỉ làm 01 bản do bà H viết và giữ. Khi vợ chồng ông bán đất cho bà H thì hai bên có giao đất và bà H có dùng cây cắm mốc giới.

Tòa án cấp sơ thẩm đã cho ông tiếp cận chứng cứ do bà H xuất trình là một tờ giấy với tiêu đề giấy bán đất, nội dung vợ chồng ông bán cho bà H một lô đất với chiều ngang là 8m, ông xác định đây không phải là giấy bán đất lập giữa ông và bà H vì ông chỉ bán cho bà H 06m bề ngang và vợ ông tên NLQ2, chứ không phải là Phạm Thị M như trong giấy bán đất bà H xuất trình.

Qua quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định vị trí diện tích đất tranh chấp không thay đổi nên ông đề nghị Tòa án lấy trích lục ngày 27/01/2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông không đồng ý, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) ngày 10/4/2009 bị vô hiệu, ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ2 trình bày:

Bà là vợ ông Trần N, bà thống nhất với lời trình bày của ông N và không bổ sung gì thêm.

Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) ngày 10/4/2009 bị vô hiệu, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất mà ông đang sử dụng giáp với lô đất đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần N, bà NLQ2 như sau:

Nguyên lô đất mà ông đang sử dụng hiện nay nằm trong thửa đất của cha mẹ ông N tặng cho ông N, sau đó bà Trần Thị Đ là chị ruột của ông N có con bị bệnh nên bà Đ có xin ông N một lô đất để bán lấy tiền chữa bệnh cho con và ông N đồng ý. Sau đó, ông N có cho bà Đ 01 lô đất có diện tích chiều ngang 6m, chiều dài 14m, lô đất này giáp với phần đất ông N bán cho bà H (phần chiều ngang lô đất cho bà Đặng được tính từ mốc giới lô đất ông N bán cho bà H kéo ra 6m ngang). Năm 2011, ông nhận chuyển nhượng lô đất này của bà Đ, tuy nhiên khi nhận chuyển nhượng lô đất này, ông nhận thấy diện tích chuyển nhượng không được rộng rãi, vì vậy ông có đặt vấn đề với ông N chuyển nhượng thêm cho ông 2m bề ngang phần đất còn lại của ông N (Tức 2m bề ngang nằm ở phía nam phần đất mà bà Đặng chuyển nhượng cho ông), vợ chồng ông N, bà NLQ2 đồng ý bán cho ông thêm chiều ngang 02m, chiều dài 14m ở phía nam giáp thửa đất số 510 và 02 mét mặt sau của thửa đất số 563 của ông theo trích lục ngày 27/01/2021 với giá 14.000.000đ, ông đã giao đủ tiền 2m ngang này cho ông N còn giữa ông N và bà NLQ3 có giao tiền 2m ngang này cho nhau hay không thì ông không biết. Bà H cho rằng chiều ngang 02m và chiều dài 20m, tổng diện tích 40m² mà ông đang sử dụng là phần đất mà ông N đã chuyển nhượng cho bà H là không đúng, vì diện tích đất ông mua thêm giáp với thửa đất 510 theo trích lục ngày 27/01/2021.

Sau khi thỏa thuận giá cả và diện tích ông cùng với ông N, bà NLQ2, bà H và cán bộ xã ra kéo thước phân chia đất theo như giấy bán đất của các bên, phần đất ông N bán cho bà H cũng được đo đạc lại, lô đất của bà H là 6m ngang, bà H đã nhận và không có ý kiến gì. Sau khi bà H nhận đất, phần đất giáp ranh giữa bà

H và ông đã được ông đóng cọc bê tông làm ranh giới ngay tại buổi giao đất giữa các bên, hiện nay hàng ranh bằng trụ bê tông này vẫn còn.

Theo trích lục ngày 27/01/2021 thì hiện nay, diện tích chiều ngang 02m, chiều dài 20m đang tranh chấp giữa ông N và bà H thuộc một phần thửa đất số 563 của ông và một phần thửa đất số 283 của bà NLQ3 (em gái ông N).

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ vị trí diện tích đất tranh chấp không thay đổi ông đề nghị Tòa án lấy trích lục ngày 27/01/2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ông đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ3 trình bày:

Bà là em gái của ông Trần N. Cách đây hơn 20 năm, ông N có cho bà một lô đất có chiều ngang 08m, chiều dài bao nhiêu bà không nhớ. Nay là một phần thửa đất số 283 theo trích lục ngày 27/01/2021. Việc cho đất chỉ nói miệng nhưng bà đã quản lý sử dụng từ hơn 20 năm nay. Thửa đất của bà giáp với đất của bà Nguyễn Thị H và ông NLQ1.

Trong phần đất mà bà H kiện ông N có một phần đất bà đang quản lý, sử dụng. Bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào: các điều 26, 35, 39, 147, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; các điều 122, 127, 128, 134, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ngày 10/4/2009 giữa bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Trần N, bà NLQ2.

Tuyên bố:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ngày 10/4/2009 giữa bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Trần N bà NLQ2 vô hiệu.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần N bà NLQ2 trả lại cho bà thửa đất có chiều ngang 02m, chiều dài 20m.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/7/2022, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện I. Nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/4/2009 giữa bà H và vợ chồng ông N, bà NLQ2; Buộc ông NLQ1 phải trả lại cho bà H 40m² đất thuộc một phần thửa đất số 283, tờ bản đồ số 7 xã T, huyện I.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, áp dụng khoản 2 điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Ninh Thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/4/2009 giữa bà H và vợ chồng ông N, bà NLQ2.

Về kháng cáo, bà H rút kháng cáo về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/4/2009 và xác định lại yêu cầu kháng cáo của mình là yêu cầu vợ chồng ông N, bà NLQ2 trả lại cho bà 40m² đất (ngang 2m, dài 20m) chứ không

phải yêu cầu ông NLQ1 trả đất như trong đơn kháng cáo. Xét, việc rút một phần kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Đối với việc bà H xác định lại nội dung kháng cáo từ yêu cầu ông NLQ1 thành yêu cầu ông N, bà NLQ2 phải trả cho bà 40m² đất, nhận thấy: Tại phiên tòa, bà H trình bày nguyên nhân bà ghi trong đơn kháng cáo là yêu cầu ông NLQ1 trả lại 40m² đất là do bà có sự nhầm lẫn về chủ thể có nghĩa vụ trả đất, bởi hiện nay ông NLQ1 đang là người trực tiếp sử dụng 40m² đất này; thực tế hợp đồng chuyển nhượng 160m² đất (bao gồm 40m² đang tranh chấp) được ký kết giữa bà và vợ chồng ông N, bà NLQ2 nên bà xác định ông N, bà NLQ2 là người phải thực hiện nghĩa vụ trả đất cho bà, chứ không phải ông NLQ1 - Lời trình bày này của bà H được chấp nhận vì không vượt quá yêu cầu kháng cáo cũng như yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà H.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Kiện đòi quyền sử dụng đất”* là phù hợp.

[3] Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/4/2009 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, thấy:

Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị H tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 10/4/2009 giữa bà và vợ chồng ông N, bà NLQ2; ông N, bà NLQ2 cũng đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo nói trên của bà H. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu kháng cáo của bà H là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật nên được chấp nhận. Căn cứ Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hủy và đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N, bà NLQ2. Các bên đương sự có quyền khởi kiện bằng 01 vụ kiện khác đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà NLQ2 với bà H khi có yêu cầu.

[4] Xét kháng cáo của bà H có nội dung: Yêu cầu vợ chồng ông N, bà NLQ2 phải trả cho bà H diện tích đất 40m² (2m ngang x 20m dài) theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 10/4/2009, nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, ông N, bà NLQ2 và bà H đều thừa nhận giữa ông N, bà NLQ2 và bà H có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 562 cho nhau. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

Tuy nhiên, giữa bà H và vợ chồng ông N, bà NLQ2 xảy ra tranh chấp do hai bên không thống nhất được về diện tích đất chuyển nhượng, cụ thể: Bà H cho rằng vợ chồng ông N chuyển nhượng cho bà 8m ngang, 20m dài, tổng 160m², trong khi vợ chồng ông N chỉ thừa nhận đã chuyển nhượng cho bà H 6m ngang, 20m dài, tổng 120m². Hội đồng xét xử nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án, ông N, bà NLQ2 đều xác định có ký vào giấy bán đất cho bà H, Hội đồng xét xử sơ thẩm và phúc thẩm đã cho ông N, bà NLQ2 tiếp cận chứng cứ là Giấy bán đất lập ngày 10/4/2009 do bà H xuất trình thì ông N, bà NLQ2 xác định chữ ký trong giấy bán đất mà bà H xuất trình không phải là của ông và bà NLQ2, tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã trưng cầu giám định chữ ký của ông N, bà NLQ2 trong giấy bán đất do bà H xuất trình, tại kết luận giám định số 186/KLGD ngày 13/12/2021 của Công an tỉnh Ninh Thuận cũng không xác định được chữ ký, chữ viết trong các giấy bán đất này có phải là chữ ký, chữ viết của ông N, bà NLQ2 hay không. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ, có cơ sở để xác định diện tích thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà H với ông N, bà NLQ2 là 6m ngang, 20m dài vì phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, cụ thể: Ông Trương S (tên gọi khác là Mười C), ông Nguyễn D là họ hàng của bà H đều xác định bà H có tham gia đo đạc, xác định ranh giới phần diện tích đất thửa 562 mà bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N với chiều ngang 06m; ông Trần Thanh A là em họ của bà H cũng xác nhận có nghe bà H kể mua của vợ chồng ông N lô đất 6m ngang; ngoài ra, vào năm 2009, ông Lê Quang U nhận chuyển nhượng thửa 508 liền kề với thửa 562 của bà H với giá 25.000.000 đồng cho diện tích đất 6m ngang, dài 20m, phù hợp với giá vợ chồng ông N đã chuyển nhượng cho bà H vào cùng năm đó. Vì vậy, có cơ sở để xác định giữa ông N, bà NLQ2 có chuyển nhượng cho bà H 01 lô đất với 6m ngang, 20m dài chứ không phải 8m ngang, 20m dài như lời trình bày của bà H.

Tại phiên tòa hôm nay, bà H không đưa ra được chứng cứ nào khác ngoài 02 giấy bán đất đề ngày 10/4/2009 mà bà H đã xuất trình để chứng minh ông N, bà NLQ2 có chuyển nhượng cho bà 8m ngang, vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà H.

[5] Đối với ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của bà H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà H đều xác định yêu cầu khởi kiện của bà là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/4/2009 giữa bà H và vợ chồng ông N, bà NLQ2 và buộc vợ chồng ông N, bà NLQ2 trả lại cho bà H 40m² đất; hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng, do đó, ý kiến của luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vượt quá phạm vi khởi kiện của bà H là không đúng, vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến tranh luận của luật sư yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà H, không chấp nhận ý kiến của luật sư bảo vệ cho bà H, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm và bà H thuộc trường hợp được miễn án phí nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 09/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 147, 148, 161, 165, 284, 299 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 697, 698, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy và đình chỉ giải quyết đối với một phần câu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ngày 10/4/2009 giữa bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Trần N, bà NLQ2.

Các bên đương sự có quyền khởi kiện bằng 01 vụ kiện khác đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần N, bà NLQ2 với bà Nguyễn Thị H khi có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần N, bà NLQ2 trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất còn thiếu là 40m² (chiều ngang 02m, chiều dài 20m) thuộc một phần thửa 563 của ông NLQ1 và một phần thửa đất số 283 của bà NLQ3 theo trích lục bản đồ địa chính ngày 27/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh I theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị H và ông Trần N, bà NLQ2.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 4.560.000 đồng (*bốn triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng*). Bà H đã nộp đủ.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Người được thi hành án và 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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 công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/02/2023).

Nơi nhận:

- Đương sự (5);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện I (1);
- Chi cục THADS huyện I (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**

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Diệu