TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 439/2025/DS-PT
Ngày: 29-12-2025
V/v: Tranh chấp QSDĐ; yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất; yêu cầu huỷ HĐCNQSDĐ; yêu cầu huỷ GCNQSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Hoàn
Ông Dư Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nghị - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 116/2024/TLPT-DS ngày 10/7/2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 26/2024/DS-ST ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng (nay là Toà án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2025/QĐ-PT ngày 09/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 42/2025/QĐ-PT ngày 25/02/2025; Thông báo mở lại phiên toà số: 1140/TB-PT ngày 01/12/2025; Quyết định hoãn phiên toà số: 702/2025/QĐ-PT ngày 16/12/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Như Đ, sinh năm 1973; bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm A, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Đ uỷ quyền cho bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm A, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng (văn bản uỷ quyền ngày 02/7/2025).

2. Bị đơn: Ông Lục Văn H, sinh năm 1970; bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1969; địa chỉ: Số I H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền:

2.1. Ông Trần Quốc D, sinh năm 1999; địa chỉ: Số B, Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2025).

2.2. Ông Ngô Hoàng N, sinh năm 2000; địa chỉ: Số B, Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2025).

2.3 Ông Lâm Minh T2, sinh năm 1997; địa chỉ: Số B, Q, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản uỷ quyền ngày 25/12/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Văn K - Văn phòng Luật sư Thành Pháp thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số C (tầng trệt) N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Lục Văn K1, sinh năm 1968; bà Dương Thị M, sinh năm 1967; địa chỉ: Số G P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Trần Quốc D, sinh năm 1999; địa chỉ: Số B Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2025).

+ Ông Ngô Hoàng N, sinh năm 2000; địa chỉ: Số B Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2025).

+ Ông Lâm Minh T2, sinh năm 1997; địa chỉ: Số B, Q, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản uỷ quyền 25/12/2025).

3.2 Bà Lục Đình Đ1, sinh năm 1993; địa chỉ: Số I H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Trần Quốc D, sinh năm 1999; địa chỉ: Số B Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2025).

+ Ông Ngô Hoàng N, sinh năm 2000; địa chỉ: Số B Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2025).

3.3. Ông Lục Quế T3, sinh năm 1991; địa chỉ: Số I H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Trần Quốc D, sinh năm 1999; địa chỉ: Số B Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2025.

+ Ông Ngô Hoàng N, sinh năm 2000; địa chỉ: Số B Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2025.

3.4. Ông Lục Văn Q, sinh năm 1974; địa chỉ: Số I H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Trần Quốc D, sinh năm 1999; địa chỉ: Số B Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2025).

+ Ông Ngô Hoàng N, sinh năm 2000; địa chỉ: Số B Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2025).

+ Ông Lâm Minh T2, sinh năm 1997; địa chỉ: Số B, Q, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản uỷ quyền ngày 25/12/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lục Văn Q: Luật sư Trần Văn K - Văn phòng Luật sư Thành Pháp thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: Số C (tầng trệt) N, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ngân hàng N1; địa chỉ: Số B L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T4; chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc S; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh L1; địa chỉ: Số F Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2019).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn L; Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N1 - Chi nhánh L1 - Phòng G; địa chỉ: Xóm A, thôn T, xã T, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2022).

3.6. Văn phòng C1; địa chỉ: Số C, Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T5, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

3.7. Ông Hoàng Nam Đ2, sinh năm 1978; địa chỉ: Số E, Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hiện đang chấp hành án tại trại giam Đ5; địa chỉ: Thôn A, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

3.8. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: Số B, Quốc lộ B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo:

- Bị đơn ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn Q.

Bà T, ông T2, ông Q, Luật sư K, ông K1, bà M có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T; ông Đ ủy quyền cho bà Lê Thị Thu T trình bày:

Vào tháng 10/2010, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Hoàng N Đến diện tích 1.387m^2 đất, thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 47, TT.Liên Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đến ngày 02/11/2010, ông Đ, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài khác gắn liền với đất mang tên ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 926464 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 02/11/2010. Số vào sổ cấp GCN: CH.00042 – Q 010/SCGCN. Quyết định cấp GCN số 4996/QĐ – UBND ngày 02/11/2010.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất này ông Đ, bà T đã nhận đất và sử dụng nhưng sau đó do ông Đ, bà T ở trong xã T, huyện Đ nên năm 2014 ông Lục Văn H có xin canh tác lô đất này nên ông Đ, bà T để ông H sử dụng.

Tháng 5 năm 2017, ông Đ, bà T tính xây hàng rào lô đất thì ông H, bà T1 lại tranh chấp rào phía mặt tiền lô đất diện tích khoảng hơn 30m^2 đất. Hiện lô đất 3 phía đều đã có hàng rào, có trụ bê tông cố định.

Khi Tòa án xuống xem xét, thẩm định tại chỗ thì có thêm ông Lục Văn K1, anh ông Lục Văn H cùng lấn chiếm rào lại phần đất mặt tiền của ông Đ, bà T. Quá trình tố tụng thì ông cầu ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1; ông Lục Văn Q và ông Lục Văn K1 lấn chiếm toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 624, 400 tờ bản đồ 47 thị trấn L, huyện Đ của ông bà.

Nay ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T yêu cầu ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1; ông Lục Văn Q và ông Lục Văn K1 trả lại diện tích đất là 1.429,5m^2 (trừ 29 m^2 lộ giới) thuộc một phần thửa 624, 400 tờ bản đồ 47 thị trấn L, huyện Đ, Lâm Đồng cho ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T, đồng thời tháo dỡ toàn bộ hàng rào và cột bê tông trên đất cho ông Đ, bà T (Theo kết quả đo đạc ngày 11/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

Đối với yêu cầu của ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lục Văn H và ông Hoàng N Đến được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng thực ngày

19/3/2010, số công chứng 1249, quyển số 01/TP-SCC/HĐGD do hợp đồng vô hiệu. Ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 842570 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/3/2010 mang tên ông Hoàng N Đến. Ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng N Đến và ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng thực ngày 07/10/2010, số công chứng 6614, quyển số 05/TP-SCC/HĐGD. Ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 926464 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 02/11/2010 mang tên ông Huỳnh Như D1, bà Lê Thị Thu T. Đối với toàn bộ yêu cầu trên ông Đ, bà T không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lục Văn Q ông bà hoàn toàn không đồng ý, ông bà xác định quyền sử dụng đất diện tích 171,4m^2 thửa 624 tờ bản đồ 47 thị trấn L, huyện Đ, Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng đất của ông bà, không phải của ông Q.

Bị đơn ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày: Năm 2008, ông bà có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 176695 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Lục Văn H để vay vốn Ngân hàng N1 – Chi nhánh Đ6. Năm 2010, ông Hoàng N Đến đang làm việc tại Ngân hàng N1 có đến nhà ông H, bà T1 gợi ý mua 10m đất bề ngang trong tổng số 17m thuộc thửa đất số 400 tờ bản đồ số 47 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Lúc đó ông H, bà T1 có ý định bán một phần đất nêu trên cho ông Đ2 để trả nợ Ngân hàng.

Sau đó do ông H, bà T1 có vay được tiền để trả nợ Ngân hàng nên không bán đất nữa. Ông H, bà T1 đến ngân hàng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Ngân hàng trả lời ông Đ2 đã trả thay và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà T1 về. Ông Đ2 tự trả nợ Ngân hàng 300.000.000đ cho ông H, bà T1 và cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 176695 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ ông Lục Văn H về ký hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Hoàng N Đến rồi mới đi xóa thế chấp đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 176695 và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) ngày 19/3/2010, số công chứng 1249, quyển số 01TP/SCC-CC/HĐGD giữa ông Lục Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh T1 thì ông H và bà T1 không nhớ có ký và viết tại trang cuối hợp đồng không, do tại thời điểm đó ông H, bà T1 bị di chứng do tai nạn giao thông. Trên thực tế ông H, bà T1 không bán đất cho ông Đ2, không nhận tiền và giao đất cho ông Đ2. Trên thực tế năm 2010 ông H, bà T1 bị tai nạn giao thông ảnh hưởng đến bộ não nên trí nhớ không ổn

định, có nhớ ông Đ2 có đưa các văn bản đến nhà cho ông H và bà T1 đến ký nhiều lần nhưng không nhớ là ký vào văn bản gì, riêng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Văn phòng C2 thì ông H, bà T1 không nhớ có ký văn bản trên không. Ông H bà T1 cũng không bán đất cho ông Đ, bà T.

Nay ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T yêu cầu ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1; ông Lục Văn Q và ông Lục Văn K1 trả lại diện tích đất là 1.429,5m^2 (trừ 29m^2 lộ giới) thuộc một phần thửa 624, 400 tờ bản đồ 47 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T. (Theo kết quả đo đạc ngày 11/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ) thì ông H, bà T1 không đồng ý.

Đối với họa đồ đo vẽ, bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng kết quả đo đạc ngày 11/7/2022 để giải quyết vụ án.

- Ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lục Văn H và ông Hoàng N Đến được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng thực ngày 19/3/2010, số công chứng 1249, quyển số 01/TP-SCC/HĐGD do hợp đồng vô hiệu.

- Ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 842570 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/3/2010 mang tên ông Hoàng N Đến.

- Ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng N Đến và ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng thực ngày 07/10/2010, số công chứng 6614, quyển số 05/TP-SCC/HĐGD.

- Ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 926464 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 02/11/2010 mang tên ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lục Văn Q uỷ quyền cho ông ông Phạm Văn Q1 trình bày: Diện tích đất hiện nay ông Đ, bà T tranh chấp với ông H, bà T1 có phần đất trước đây cha mẹ ông Q để lại cho ông Q sử dụng từ trước năm 1975 và ông Q sử dụng ổn định và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Nay ông Đ, bà T khởi kiện đòi ông H, bà T1 trả diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 624, 400, tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì ông không đồng ý vì trong phần đất tranh chấp nêu trên có đất của ông. Do đó, ông Lục Văn Q yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 171,4m^2 thửa 624, tờ bản đồ 47, thị trấn L, huyện

Đ, Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng đất của ông Lục Văn Q. Ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà T.

Ông Lục Văn K1, bà Dương Thị M uỷ quyền cho ông Phạm Văn Q1 trình bày: Ông K1, bà Minh xác Đ3 phần diện tích đất 171,4m^2 thửa 624, tờ bản đồ 47, thị trấn L, huyện Đ, Lâm Đồng là của ông Lục Văn Q và không có ý kiến yêu cầu gì. Ông K1, bà M đồng ý với yêu cầu của ông H, bà T1 và không đồng ý với yêu cầu của ông Đ, bà T.

Bà Lục Đình Đ1 uỷ quyền cho ông Phạm Văn Q1 trình bày: Bà Đ1 thống nhất với lời trình bày của ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 và không có ý kiến, yêu cầu gì.

Ngân hàng N1 do ông Nguyễn Văn L đại diện theo ủy quyền trình bày: Khoản vay vốn của ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T thế chấp tài sản là QSDĐ có tranh chấp với ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 đã trả hết nợ và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/7/2022. Việc nhận thế chấp tài sản trên là ngay tình và đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Ngân hàng không còn liên quan đến vụ án tranh chấp trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:

Đường A nằm trong quy hoạch chi tiết T đã được UBND tỉnh L phê duyệt tại các Quyết định: số 2063/QĐ-UB ngày 29/12/1997, số 44/2001/QĐ-UB ngày 25/6/2001 và đã được UBND huyện Đ phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 14/3/2007. Tuy nhiên, theo hồ sơ phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư công trình xây dựng hệ thống thoát nước, thảm nhựa đường An Dương V được Ủy ban nhân dân huyện Đ phê duyệt tại Quyết định 1724/QĐ ngày 26/10/2018 thì đường A được thi công theo đường hiện hữu, đường rộng 6 mét.

Năm 2018, khi thực hiện hệ thống thoát nước, thảm nhựa đường An Dương D2 thì chủ trương vận động nhân dân hiến đất, không tiến hành thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ đối với diện tích thuộc thửa đất số 624, tờ bản đồ số 47 (2014) và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 47(2001), thị trấn L. Đối với thửa đất số 624, tờ bản đồ số 47 (2014), thị trấn L có một phần diện tích thuộc đường quy hoạch An Dương V trước đây nhưng năm 2018 khi thi công hệ thống thoát nước, thảm nhựa đường An Dương D2 không thực hiện theo đường quy hoạch trước đây mà thi công theo đường hiện hữu có lệch so với đường quy hoạch trước đây. Hiện thửa đất số 624, tờ bản đồ số 47 (2014), thị trấn L chưa giao cho ai quản lý sử dụng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì qua rà soát hồ sơ cho thấy:Ngày 11/8/2003, hộ ông Lục Văn H được UBND huyện cấp GCNQSD đất số X 176695 đối với thửa đất số 14/2.041m² (300m² ODT, 1.741m² HNK), tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ. Ngày 04/5/2004, ông Lục Văn H chuyển nhượng 190m² HNK thuộc thửa 298 (tách từ thửa 14) cho bà Vũ Thị C theo Hợp đồng số 763 ngày 22/4/2004 của UBND huyện Đ và chuyển nhượng 224m² HNK thuộc thửa 296 (tách từ thửa 14) cho Phan Ngọc S1 theo hợp đồng số 764 của UBND huyện Đ. Diện tích còn lại của thửa đất số 14 là 1.627m² (300m² ODT, 1.327m² HNK). Thửa đất số 14/1.627m² (300m² ODT, 1.327m² HNK) được hợp với thửa đất số 25/49m² HNK trong GCNQSD đất số Đ 033505 và tách thành thửa đất số 399/289m² (100m² ODT, 189m² HNK) và thửa 400/1.387m² (200m² ODT, 1.187m² HNK), tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ. Ngày 05/10/2008, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã xác nhận việc tách thửa nêu trên vào trang bổ sung của GCNQSD đất.

Năm 2010, hộ ông Lục Văn H đã chuyển nhượng thửa đất số 400/1.387m² (200m² ODT, 1.187m² HNK), tờ bản đồ số 47, thị trấn L cho ông Hoàng N Đến theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T5 công chứng số 1249, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2010. Ngày 23/3/2010, ông Hoàng N Đến có đơn đề nghị cấp GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và ngày 26/3/2010, ông Hoàng N Đến được UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 842570 đối với thửa đất số 400/1.387m² (200m² ODT, 1.187m² HNK), tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ. Trình tự thủ tục cấp giấy được thực hiện đúng theo quy định.

2. Đối với việc cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 926464 ngày 02/11/2010 cho ông Huỳnh Như Đ và bà Lê Thị Thu T:

Ngày 07/10/2010, ông Hoàng N Đến đã chuyển nhượng thửa đất số 400/1.387m² (200m² ODT, 1.187m² HNK), tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ cho ông Huỳnh Như Đ và bà Lê Thị Thu T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 là Văn phòng C1, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD. Sau đó, ông Huỳnh Như Đ và bà Lê Thị Thu T có đơn đề nghị cấp GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và ngày 02/11/2010, ông Huỳnh Như Đ và bà Lê Thị Thu T được UBND huyện cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 926464 đối với thửa đất số 400/1.387m² (200m² ODT, 1.187m² HNK), tờ bản đồ số 47,

thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Trình tự thủ tục cấp giấy được thực hiện đúng theo quy định.

Ông Lục Quế T3 trình bày: Chữ ký và chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T5 công chứng số 1249, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2010 là của ông, ông xác định do hợp đồng trên đã lâu nên ông không nhớ nội dung, ông được bố mẹ là ông H, bà T1 yêu cầu lên Văn phòng công chứng ký giấy tờ thì ông ký. Qua việc khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập của các đương sự trong vụ án, ông T3 đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Hoàng N Đến trình bày: Năm 2010, ông Đ2 có quen ông Lục Văn H. Do ông H làm ăn thất bại nên ông H có đề cập đến việc bán đất trả nợ Ngân hàng. Ông H có chuyển nhượng cho ông 02 thửa đất là thửa 400, tờ bản đồ 47, thị trấn L và một miếng sau lưng nhà ông Lục Văn H. Việc thoả thuận chuyển nhượng thể hiện rõ trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T5 công chứng số 1249, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2010. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000đ, tuy nhiên giá trị thực tế cao hơn so với hợp đồng. Ông Đ2 đưa tiền trực tiếp cho ông H để trả nợ tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh L1, ông Đ2 đưa cho ông H khoảng 250.000.000đ, do lâu ngày ông Đ2 không nhớ cụ thể bao nhiêu. Việc chuyển nhượng đất giữa ông và ông H, bà T1 đã hoàn thành, ông H, bà T1 đã giao đất cho ông và ông đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H, bà T1. Tại thời điểm ông Đ2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Đ, bà T có cán bộ địa chính, ông H, bà T, ông Đ2 cắm mốc, bàn giao đất cho ông Đ, bà T.

Qua việc ông H, bà T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông H, bà T1 ông không đồng ý.

Văn phòng C1 trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1249, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6614, quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 07/10/2010.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1249, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2010 như sau:

Ngày 19/3/2010, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng N Đến. Sau khi nhận được yêu cầu, Văn phòng công chứng đã thụ lý hồ sơ và công chứng

viên tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan. Qua kiểm tra nhận thấy, hồ sơ người yêu cầu công chứng cung cấp gồm có:

+ Đầy đủ giấy tờ tùy thân là chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của các bên tham gia giao dịch;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 176695 do UBND huyện Đ cấp ngày 11/8/2003 mang tên hộ ông Lục Văn H. Đối chiếu toàn bộ hồ sơ có liên quan với các quy định của pháp luật, nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện để thực hiện công chứng và công chứng viên cho tiến hành soạn thảo hợp đồng. Cùng ngày 19/3/2010, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1249, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Lục Văn H cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thanh T1 cùng con là anh Lục Quế T3 và bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Nam Đ2.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6614, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2010 như sau: Ngày 07/10/2010, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng N Đến. Sau khi nhận được yêu cầu, Văn phòng công chứng đã thụ lý hồ sơ và được công chứng viên tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan. Qua kiểm tra nhận thấy, hồ sơ người yêu cầu công chứng cung cấp gồm có:

+ Đầy đủ giấy tờ tùy thân là chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của các bên tham gia giao dịch:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 842570 do UBND huyện Đ cấp ngày 26/3/2010. Đối chiếu toàn bộ hồ sơ có liên quan với các quy định của pháp luật, nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện để thực hiện công chứng và công chứng viên cho tiến hành soạn thảo hợp đồng. Cùng ngày 07/10/2010, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) đã tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6614, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Nam Đ2 và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T. Việc Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1249, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/3/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6614, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2010 là đúng quy định trình tự thủ tục quy định tại Điều 35, 36 Luật công chứng 2006, Bộ luật dân sự và các pháp luật có liên quan.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 26/2024/DSST ngày 16/5/2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng (nay là Toà án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu T, ông Huỳnh Như Đ.

Công nhận diện tích đất 1.458,5m^2 (trong đó có 29m^2 lộ giới) thửa đất số 624, 400, tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thu T, ông Huỳnh Như Đ. Buộc ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Lục Văn K1, ông Lục văn Q chấm dứt hành vi lấn chiếm toàn bộ diện tích đất trên và tháo dỡ toàn bộ hàng rào và trụ bê tông trên thửa đất 624, 400 tờ bản đồ 47 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để trả lại cho ông Đ, bà T.

Bà Lê Thị Thu T, ông Huỳnh Như Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 145,92m^2 (trong đó có 28,46m^2 lộ giới) thuộc thửa 624, tờ bản đồ 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lục Văn H và ông Hoàng N Đến được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng thực ngày 19/3/2010, số công chứng 1249, quyển số 01/TP-SCC/HĐGD do hợp đồng vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 842570 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/3/2010 mang tên ông Hoàng N Đến; Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng N Đến và ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng thực ngày 07/10/2010, số công chứng 6614, quyển số 05/TP-SCC/HĐGD; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 926464 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 02/11/2010 mang tên ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lục Văn Q.

Buộc Lê Thị Thu T, ông Huỳnh Như Đ có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lục Văn Q số tiền là 330.000.000đ.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Lục Văn K1 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất thuộc thửa 624, tờ bản đồ 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Lục Văn K1.

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

Ngày 27/5/2024, bị đơn ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm. Đề nghị, Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Ngày 27/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn Q kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm. Đề nghị, Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn Q và người đại diện theo uỷ quyền của ông Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ông Q đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của ông Lực Văn Q2.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q2, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn Q, công nhận diện tích đất thửa đất số 624, tờ bản đồ số 47, xã Đ cho ông Lục Văn Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1, Ngân hàng N1 – Chi nhánh L1; Ủy ban nhân dân huyện Đ (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ) có đơn xin xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật, đơn kháng cáo của bị đơn ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn Q nộp trong thời hạn luật định và thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 47 toạ lạc tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng của hộ ông Lục Văn H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 176695 ngày 11/8/2003 diện tích 2.041m^2 (trong đó có 300m^2 ODT, 1.741m^2 HNK). Ngày 04/5/2004, ông H chuyển nhượng diện tích đất 190m^2 HNK thuộc thửa 298 (tách từ thửa 14) cho bà Vũ Thị C và chuyển nhượng diện tích đất 224m^2 HNK thửa 296 (tách từ thửa 14) cho ông Phan Ngọc S1 và còn lại diện tích 1.627m^2 (trong đó có 300m^2 ODT, 1.327m^2 HNK). Ngày 19/9/2008, ông H có đơn xin tách, hợp thửa đất. Thửa 14/1.627m^2 (300m^2 ODT, 1.327m^2 HNK) được hợp với thửa đất số 25/49m^2 HNK trong GCNQSDĐ số Đ 033505 và tách thành thửa đất số 399/289 (100m^2 ODT, 189m^2 HNK) và thửa 400/1.387m^2 (200m^2 ODT, 1.187m^2 HNK), tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng). Ngày 05/10/2008, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã xác nhận việc tách, hợp thửa nêu trên.

Năm 2010, ông H, bà T1 đã chuyển nhượng thửa đất số 400/1.387m^2 (200m^2 ODT, 1.187m^2 HNK), tờ bản đồ số 47 cho ông Hoàng N Đến, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) công chứng. Ngày 26/3/2010 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng N Đến.

Ngày 07/10/2010, ông Đ2 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) công chứng. Ngày 02/11/2010, ông Đ, bà T đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đây là những tình tiết sự kiện được các bên thừa nhận không phải chứng minh.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hộ ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 và ông Hoàng N Đến: ông H, bà T1 xác nhận trước khi chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 400 cho ông Đ2, ông H, bà T1 có thế chấp thửa đất

số 400 để vay tiền Ngân hàng N1- Chi nhánh L2, Phòng G1. Do đến hạn không có tiền trả ông Đ2 tự ý trả nợ thay cho ông bà số tiền nợ 295.000.000đ tại Ngân hàng, ông bà không uỷ quyền cho ông Đ2 trả nợ thay và ông H, bà T1 không nhớ có ký vào hợp đồng chuyển nhượng hay không; Tại thời điểm ký kết bà Đ1 là thành viên trong hộ nhưng không ký, hợp đồng chuyển nhượng không ký từng trang nên có yêu cầu phản tố huỷ hợp đồng chuyển nhượng và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đ, bà T.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/3/2018 ông H, bà T1 khai nhận: *"Nguyên vợ chồng tôi có diện tích 1.387m^2 đất, thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó chuyển nhượng cho ông Hoàng N Đến được khoảng 7 đến 8 năm. Sau đó ông Đ2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà T. Lúc đó mặt tiền là đất có con đường đi, sau này mở con đường khác nên không sử dụng con đường đó nữa nên vợ chồng tôi vào lại khoảng 30m đất. Đất này của vợ chồng tôi nên vợ chồng tôi vào lại. Còn vợ chồng ông Đ, bà T cho rằng vợ chồng tôi lấn chiếm là không có".* Sau đó, ông H, bà T1 thay đổi lời khai và trình bày không nhớ có ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ2 hay không là mâu thuẫn, lời khai bất nhất nên không có căn cứ chấp nhận đối với lời trình bày này.

Hơn nữa, ông H, bà T1 khai ông Đ2 trả nợ thay cho ông, bà tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh L2- Phòng G1, tuy nhiên toàn bộ chứng từ giao dịch ngày 11/3/2010 do ông Lục Văn H là người nộp tiền vào ngân hàng; phiếu hạch toán ngày 12/3/2010 và phiếu xuất kho tài sản cầm cố thế chấp ngày 12/3/2010, ông Lục Văn H là người trực tiếp nhận giấy chứng nhận tài sản thế chấp số X 176695 (quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho ông Đ2) và K 672137.

Ngoài ra, anh Lục Quế T3 là con của ông H, bà T1 thừa nhận có việc bố mẹ đưa ông đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng bà Lục Đình Đ1 chưa đủ 18 tuổi theo quy định tại Điều 21 Bộ luật dân sự nên người giám hộ đương nhiên là bố mẹ bà Đ1 ký hợp đồng. Ông Hoàng N Đến trình bày đã giao tiền chuyển nhượng đất cho ông H, bà T1 để ông H, bà T1 trả nợ ngân hàng, nợ ngoài của ông H và đã giao đất cho ông Đ2.

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lục Văn H và ông Hoàng N Đến được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng thực ngày 19/3/2010, số công chứng 1249, quyển số 01/TP-SCC/HĐGD hợp đồng trên không ký và điểm chỉ từng trang, công chứng viên không ký vào từng trang của hợp đồng, tại thời điểm công chứng hợp đồng trên diện tích đất còn đang thế chấp tại ngân hàng chưa được xóa thế chấp tại thời điểm chuyển nhượng là không tuân

thủ về hình thức của hợp đồng công chứng nhưng trên thực tế các bên có thực hiện việc chuyển nhượng này, hợp đồng thể hiện đúng ý chí của các bên.

Tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông bà trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2010; giấy nộp tiền vào ngân hàng; phiếu hạch toán ngày 12/3/2010 và phiếu xuất kho tài sản cầm cố thế chấp ngày 12/3/2010. Kết luận giám định số 1197/KL-KTHS ngày 17/11/2025 của Phòng K2 Công an tỉnh L, kết lục chữ ký, chữ viết Lục Văn H so với tài liệu cần giám định là do cùng một người ký, viết ra.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với ông Đ2 có vi phạm về hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đất đã nhận đất và trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất thì cần áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 và ông Đ2 là có căn cứ.

[2.3] Ngày 07/10/2010, ông Hoàng N Đến đã chuyển nhượng thửa đất số 400/1.387m² (200m² ODT, 1.187m² HNK), tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ (nay là xã Đ) cho ông Huỳnh Như Đ và bà Lê Thị Thu T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 là Văn phòng C1, quyển số 05 TP/CC- SCC/HĐGD. Sau đó, ông Huỳnh Như Đ và bà Lê Thị Thu T có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 02/11/2010, ông Huỳnh Như Đ và bà Lê Thị Thu T được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 926464 đối với thửa đất số 400/1.387m² (200m² ODT, 1.187m² HNK), tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ (nay là xã Đ). Trình tự thủ tục cấp giấy được thực hiện đúng theo quy định. Ông Đ, bà T và ông Đ2 thừa nhận đã bàn giao tài sản chuyển nhượng và thực hiện xong nghĩa vụ chuyển nhượng đất với nhau, không thắc mắc gì về quyền và nghĩa vụ của hợp đồng. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp quyền sử dụng tại thửa 400 và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy các hợp đồng tại mục 2.2; mục 2.3 là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn Q đối với thửa đất 624, tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ (nay là xã Đ):

[3.1] Đối với diện tích đất thuộc một phần thửa 624, tờ bản đồ 47 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) nguồn gốc là do bố mẹ ông Lục Văn Q cho ông Q sử dụng. Sau đó, Nhà nước có quy hoạch để làm đường

A thì có thửa 624. Qua xem xét hồ sơ thể hiện: đường A nằm trong quy hoạch chi tiết T đã được ủy ban nhân dân tỉnh L phê duyệt tại các Quyết định số 2063/QĐ-UB ngày 29/12/1997, số 44/2001/QĐ-UB ngày 25/6/2001 và đã UBND huyện Đức Trọng phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 14/3/2007. Theo hồ sơ phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư công trình xây dựng hệ thống thoát nước, thảm nhựa đường An Dương V được Ủy ban nhân dân huyện Đ phê duyệt tại Quyết 1724/QĐ- UBND 26/10/2018 thì đường A được thi công theo đường hiện hữu, đường rộng 6 mét. Năm 2018, khi thực hiện xây dựng hệ thống thoát nước, thảm nhựa đường An Dương D2 thì chủ trương vận động nhân dân hiến đất, không tiến hành thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ đối với diện tích thuộc thửa đất số 624, tờ bản đồ số 47 (2014) và thửa đất số 08, tờ bản đồ số 47 (2001), xã Đ. Đối với thửa đất số 624, tờ bản đồ số 47 (2014), xã Đ có một phần diện tích thuộc đường quy hoạch An Dương V trước đây nhưng năm 2018 khi thi công hệ thống thoát nước, thảm nhựa đường An Dương D2 không thực hiện theo đường quy hoạch trước đây mà thi công theo đường hiện hữu có lệch so với đường quy hoạch trước đây.

Trên thực tế, thửa đất số 624, tờ bản đồ số 47 (2014), thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm, Đ4) cơ quan chức năng khẳng định diện tích đất trên chưa giao cho ai quản lý, sử dụng. Qua tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, thửa đất 624 trước đây do ông Lục Văn Q là người đăng ký sử dụng đất và đã hiến đất cho Nhà nước thực hiện công trình công cộng phục vụ cộng đồng nhưng Nhà nước không sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án tiến hành lấy lời khai của ông Đ2 về việc thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 400: …*ông Đ2 khẳng định ông chỉ nhận chuyển nhượng đối với thửa đất 400 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất này không nằm sát đường A, sau đó ông Đ2 chuyển nhượng lại cho nguyên đơn cũng chuyển nhượng đối với diện tích thửa 400 cũng không có mặt tiền nằm sát đường*… và chính nguyên đơn cũng thừa nhận chỉ chuyển nhượng thửa 400, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q là có căn cứ. Tuy nhiên, diện tích thửa 624, tờ bản đồ số 47 nằm liền kề thửa 400, tờ bản đồ số 47 và tại thời điểm chuyển nhượng thửa 400 tiếp giáp thửa 624 là đường A dự kiến mở. Để đảm bảo công năng cho việc sử dụng thửa đất số 400 và thửa 624 cần buộc nguyên đơn ông Đ, bà T thanh toán cho ông Lục Văn Q giá trị quyền sử dụng đất tại thửa 624 là phù hợp.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản thỏa thuận giá để buộc nguyên đơn thanh toán cho ông Q số tiền 330.000.000 đồng là giá trị của thửa 624. Tại giai đoạn phúc thẩm, ông Q yêu cầu định giá lại giá trị thửa 624. Theo kết quả định giá của Công ty T6 ngày 11/12/2024:

Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa 624 có diện tích 145,29m^2 - 28,46m^2 lộ giới = 116,83m^2 x 9.000.000 đồng/1m^2 = 1.051.470.000 đồng.

Do đó, cần buộc ông Đ, bà T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lục Văn Q3 số tiền 1.051.470.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất 145,29m^2 - 28,46m^2 lộ giới = 116.83m^2 và giao cho ông Đ, bà T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 116,83m^2 thuộc thửa 624 tờ bản đồ 47 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng). Tạm giao phần diện tích đất 28,46m^2 nằm trong lộ giới cho ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T được quản lý, sử dụng, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 116,83m^2 thuộc thửa 624 tờ bản đồ 47 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) theo quy định Luật đất đai là đảm bảo quyền lợi của các bên.

Có hoạ đồ đo đạc ngày 11/7/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) kèm theo phần diện tích đất tại thửa 400 và thửa 624.

[4] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn Q. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[5] Về chi phí tố tụng:

Tổng chi phí tố tụng: đo vẽ, định giá, giám định, thẩm định tại chỗ 40.235.000 đồng (tại giai đoạn sơ thẩm 7.204.000 đồng (nguyên đơn đã nộp và quyết toán xong) + giai đoạn phúc thẩm là 33.031.000 đồng (bị đơn đã nộp và quyết toán xong).

Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn và kháng cáo của ông Q được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu ½ chi phí này là 20.177.000 đồng. Cấn trừ số tiền nguyên đơn đã nộp 7.204.000 đồng cần buộc ông Đ, bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông H, bà T1 số tiền 12.913.000 đồng là phù hợp.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn Q được chấp nhận nên ông Q không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lục Văn H và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn Q.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng (nay là Toà án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng).

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Lục Văn K1 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất thuộc thửa 624 tờ bản đồ 47 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) thuộc quyền sử dụng của ông Lục Văn K1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu T, ông Huỳnh Như Đ về việc " *Tranh chấp về quyền sử dụng đất, tại thửa số 400, tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng"* đối với ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1.

2.1 Công nhận diện tích đất 1.341.67m^2 thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) cho bà Lê Thị Thu T, ông Huỳnh Như Đ được trọn quyền, quản lý sử dụng.

2.2 Buộc ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Lục Văn K1, ông Lục Văn Q tháo dỡ toàn bộ hàng rào và trụ bê tông trên thửa đất 400, tờ bản đồ 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) để trả lại cho ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 về yêu cầu:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lục Văn H và ông Hoàng N Đến được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng thực ngày 19/3/2010, số công chứng 1249, quyển số 01/TP-SCC/HĐGD do hợp đồng vô hiệu.

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 842570 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/3/2010 mang tên ông Hoàng N Đến;

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng N Đến và ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng thực ngày 07/10/2010, số công chứng 6614, quyển số 05/TP-SCC/HĐGD;

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 926464 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 02/11/2010 mang tên ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Lục Văn Q về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa 624 tờ bản đồ 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng)"* đối với bà Lê Thị Thu T và ông Huỳnh Như Đ.

4.1 Buộc bà Lê Thị Thu T, ông Huỳnh Như Đ có trách nhiệm trả cho ông Lục Văn Q số tiền là 1.051.000.000 (Một tỷ không trăm năm mươi mốt triệu đồng) là giá trị quyền sử dụng đất diện tích 145,92m^2 (trong đó có 28,46m^2 lộ giới) thuộc thửa 624, tờ bản đồ 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

4.2 Bà Lê Thị Thu T, ông Huỳnh Như Đ được trọn quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 116,83m^2 thuộc thửa 624 tờ bản đồ 47 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng).

Tạm giao phần diện tích đất 28,46m^2 nằm trong lộ giới cho ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T được quản lý, sử dụng, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời phải chấp hành việc xử lý hoặc thu hồi khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

4.3 Buộc ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1, ông Lục Văn K1, ông Lục Văn Q tháo dỡ toàn bộ hàng rào và trụ bê tông trên thửa đất 624, tờ bản đồ 47, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) để trả lại cho ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 116,83m^2 thuộc

thửa 624, tờ bản đồ 47 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) theo quy định Luật đất đai.

Kèm theo hoạ đồ đo đạc ngày 11/7/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ) đối với phần diện tích đất tại mục 2 và mục 4 nêu trên.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T trả cho ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 số tiền 12.913.000 đồng.

Buộc ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu 20.177.000 đồng (đã nộp và quyết toán xong).

6. Về án phí:

- Án phí Dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T phải chịu 43.530.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0007158 ngày 20/12/2017, số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu số 0003490 ngày 12/01/2024 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Trọng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng). Ông Huỳnh Như Đ, bà Lê Thị Thu T còn phải nộp 40.930.000 đồng án phí còn thiếu.

Buộc ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu 600.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 007553 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Trọng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng). Ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 đã nộp đủ án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Lục Văn Q số tiền là 7.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002011 ngày 14/7/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Trọng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng).

Hoàn trả cho ông Lục Văn K1 số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0007571 ngày 30/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng).

- Án phí Dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu 600.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0003956 ngày 31/5/2024 và biên lai thu số 0003955 cùng ngày 31/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng (nay là

Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng). Ông Lục Văn H, bà Nguyễn Thị Thanh T1 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Lục Văn Q số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003960 ngày 31/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Lâm Đồng).

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành 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, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng GĐ,TT,KT&THA;
- TAND khu vực 2 – Lâm Đồng ;
- Phòng THADS khu vực 2 – Lâm Đồng;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Tâm