TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI
TẠI THÀNH PHỐ H

CỘNG H7 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **290**/2025/DS-PT
Ngày 12 thàng 9 năm 2025
Về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H7 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các thẩm phán: Ông Phan Tô Ngọc

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Hồng Vân - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố H.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày ngày 10 và 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 958/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 356/2025/QĐPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số 58, đường D, Khu phố 1, phường T1, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1984, văn bản ủy quyền ngày 25/8/2016.

Địa chỉ: Số 19, đường T2, phường B1, thành phố TD, Thành phố H (nay là phường TD, Thành phố H).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đặng Ngọc C, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số 03, Tổ 1, Ấp 1, xã PL, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã TP, tỉnh Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Ngọc C: Bà Mai Thị Ngọc S1, văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 9 năm 2017);

2.2. Bà Mai Thị Ngọc S1, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số 03, Tổ 1, Ấp 1, xã PL, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã TP, tỉnh Đ).

2.3. Ông Đỗ S3 T5, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Ấp PM 3, xã PL, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã PL, tỉnh Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ S3 T5: Bà Dương Thị Ng, sinh năm 1961, văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 7 năm 2019;

Địa chỉ: Số nhà 5/4, ấp PM, xã PL, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã PL, tỉnh Đ).

2.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP, tỉnh Đ.

Địa chỉ: Khu 10, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã TP, tỉnh Đ).

***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng*:** Phòng Thi hành án dân sự KV8 – Đ.

Địa chỉ: Số 179 đường NTT, xã TP, tỉnh Đ.

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

3.1. Ông Nguyễn Thế K1, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số , Tổ 5, Khu 10, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã TP, tỉnh Đ).

3.2. Bà Vũ Thị H4, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số 111, Tổ 5, Khu 10, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã TP, tỉnh Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế K1 và bà Vũ Thị H4: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1984, các văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 4 năm 2017 và ngày 20 tháng 4 năm 2017;

Địa chỉ: Số 19, đường T2, phường B1, thành phố TD, Thành phố H (nay là phường TD, Thành phố H).

3.3. Bà Hồ Thị H5, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 58, đường D, Khu phố 1, phường T1, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường T, tỉnh Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị H5: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1984, văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 4 năm 2017.

Địa chỉ: 19, đường T2, phường B1, thành phố TD, Thành phố H (nay là phường TD, Thành phố H).

3.4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1946;

Địa chỉ: Tổ 1, Khu 11, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã TP, tỉnh Đ).

3.5. Ông Nguyễn Hồng S3, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp 4, xã TC, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã TP, tỉnh Đ).

3.6. Ông Trần Văn B5, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp 4, xã TC, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã TP, tỉnh Đ).

3.7. Ủy ban nhân dân huyện TP, tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số 175, đường NTT, Khu 10, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã TP, tỉnh Đ).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã TP, tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số 175, đường NTT, Khu 10, xã TP, tỉnh Đ.

Địa chỉ: Khu 10, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã TP, tỉnh Đ).

3.8. Ông Đỗ Xuân H7, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp PM 1, xã PL, huyện TP, tỉnh Đ.

3.9. Bà Trần Thụy Vĩnh Trinh, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp PM 1, xã PL, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã PL, Đ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn K và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 12/8/1989, ông và anh trai là ông Nguyễn Thế K1, cùng nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T6, sinh năm 1954 diện tích đất 10m x 64m, với giá 08 chỉ vàng. Sau khi chuyển nhượng đất, các ông đã thanh toán đầy đủ, ông T8 đi khỏi địa phương và không rõ nơi đến.

Năm 1999, ông và ông K1 đi đăng ký kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được gọi tắt là giấy chứng nhận) và được tách thành hai thửa 42 và 43. Trong đó, thửa 42 là của ông chưa được cấp giấy chứng nhận, thửa 43 của ông K1 đã được Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận số BU 043782 ngày 29/9/2014. Riêng hồ sơ kê khai của ông đã được niêm yết theo quy định nhưng chưa được

cấp giấy chứng nhận vì phát sinh tranh chấp. Ông đã đóng thuế đất từ năm 1996 cho đến nay.

Năm 1992, bà Vũ Thị H4 (vợ ông K1) không trả được nợ cho các ông Nguyễn Văn M, ông Trần Văn B5 và ông Nguyễn Hồng S3, nên những người này đã khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện TP đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Do bà H4 không tự nguyện thi hành án nên Đội Thi hành án huyện TP ra Lệnh kê biên số: 167/LKB ngày 14/12/1992; trong đó, có diện tích 237,6 m^2 đất thuộc thửa số 42, tờ bản đồ số 29, thị trấn TP là tài sản của ông. Việc thi hành án này là vi phạm pháp luật, được thể hiện tại Công văn số: 3934/CV-UBT ngày 04/10/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Sau đó, Đội Thi hành án huyện TP đã ra Quyết định cưỡng chế số: 05 ngày 20/5/1994; đến ngày 30/5/1994, tổ chức cưỡng chế. Tuy nhiên, trước đó, ngày 29/4/1994, ông M, ông B5 và ông S3 đã tự ý chuyển nhượng bằng giấy tay đất cho ông Đặng Ngọc C và bà Nguyễn Thị L6 với sự chứng kiến của Đội trưởng Đội Thi hành án huyện TP. Bà L6 nhận thấy việc chuyển nhượng này là sai nên đã hủy giao dịch.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 035745 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 21/8/1992 cho ông Nguyễn Thế K1 không có giá trị pháp lý vì không có hồ sơ gốc. Tuy nhiên, Đội Thi hành án dân sự huyện TP vẫn cưỡng chế thi hành án nêu trên, tự ý cho các ông M, ông B5 và ông S3 chuyển nhượng đất cho ông Đặng Ngọc C.

Từ những nội dung trên, thửa đất số 42, bản đồ địa chính số 29, thị trấn TP chưa được cấp giấy chứng nhận, thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông và giấy chứng nhận số B 035745 nêu trên là văn bản hành chính trái pháp luật.

Năm 2008, ông Đặng Ngọc C khởi kiện ông Nguyễn Thế K1 chiếm đất. Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2008/DS-ST ngày 16/7/2008 của Tòa án nhân dân huyện TP và Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2009/DS-PT ngày 14/5/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, Cơ quan Thi hành án dân sự huyện TP đã cưỡng chế giao diện tích 237,6 m^2 đất thuộc thử số 42, tờ bản đồ số 29, thị trấn TP cho ông Đặng Ngọc C và bà Mai Thị Ngọc S1. Sau khi ông C và bà S1 được Ủy ban nhân dân huyện TP cấp Giấy chứng nhận số BB 992341 ngày 13/12/2010. 03 ngày sau, ông C và bà S1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Đỗ S3 T5 và ông T5 được Ủy ban nhân dân huyện TP cấp Giấy chứng nhận số BB 965215 ngày 07/01/2011.

Ngày 21/8/2012, Tại Quyết định giám đốc thẩm số 380, Tòa án nhân dân tối cao đã hủy cả 02 bản án nêu trên để giải quyết lại; đồng thời, xác định rõ diện tích 237,6 m^2 đất thuộc quyền sử dụng của ông và việc chuyển nhượng đất giữa các ông M, ông B5 và ông S3 với ông C là vô hiệu. Tuy nhiên, khi Tòa án nhân dân huyện TP thụ lý lại vụ án thì ông C rút đơn khởi kiện, nên Tòa án đình chỉ giải quyết.

Vào thời điểm chuyển nhượng, bà Mai Thị Ngọc S1 và ông Đỗ S3 T5 đều là cán bộ các cơ quan tố tụng của huyện TP, cả hai đều nắm rõ pháp luật, biết rõ đất đang có tranh chấp nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng; do đó, có căn cứ cho rằng giao dịch giữa các bên là không Ngy tình.

Ông Nguyễn Văn K yêu cầu:

- Hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/12/1994, giữa bà Nguyễn Văn M, ông Trần Văn B5 và ông Nguyễn Hồng S3 với ông Đặng Ngọc C.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Đặng Ngọc C và bà Mai Thị Ngọc S1 với ông Đỗ S3 T5, đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 29, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ; hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn TP chứng thực ngày 17/12/2010.

- Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông (Nguyễn Văn K), đối với diện tích đất 237,6 m^2, thửa số 42, tờ bản đồ số 29, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ. Buộc ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 và ông Đỗ S3 T5 phải giao trả diện tích đất nêu trên cho ông. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản của ông, đề nghị Tòa án buộc Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP, ông Đặng ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 và ông Đỗ S3 T5 có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông giá trị tài sản theo giá thị trị trường tại thời điểm hiện tại.

- Yêu cầu hủy các văn bản hành chính: Quyết định số 185/QĐ-UB ngày 21/8/1992 của Ủy ban nhân dân huyện TP về việc cấp Giấy chứng nhận số B 035745 ngày 21/8/1992 cho ông Nguyễn Thế K1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 992341 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 13/12/2010 cho ông C và bà S1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 965215 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 17/01/2011 cho ông T5.

Bị đơn - ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1994, ông bà thấy đăng bảng chuyển nhượng diện tích đất 5 m x 70 m tại khu 10, thị trấn TP. Qua tìm hiểu, ông bà được biết nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Thế K1 và bà Vũ Thị H4, phải thi hành án dân sự theo quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật từ năm 1992, cho những người được thi hành án là các ông Trần Văn B5, ông Nguyễn Hồng S3 và ông Nguyễn Văn M; những người này, đã đăng bảng để chuyển nhượng đất. Tiếp tục tìm hiểu, ông bà được biết ông K1 và bà H4 phải thi hành theo Quyết định cưỡng chế số 05/QĐ ngày 20/5/1994 của Đội Thi hành án huyện TP.

Ngày 30/5/1994, Đội Thi hành án huyện TP đã cưỡng chế toàn bộ diện tích đất 10 m x 70 m nêu trên, đất này của ông Nguyễn Thế K1, thửa đất số 878, tờ bản đồ số 10, xã PL (nay là thị trấn TP), đã được Ủy ban nhân dân huyện TP cấp Giấy chứng nhận ngày 21/8/1992. Sau đó, căn cứ Quyết định số 593/TCCP, Ủy ban nhân dân huyện TP đã đổi thửa đất trên là thửa 686, tờ bản đồ số 2, thị trấn TP. Trong số đất 10 m x 70 m, Đội Thi hành án dân sự huyện TP giao diện tích 5 m x 70 m, để thi hành cho ông B5, ông S3 và ông M; phần còn lại, bà Nguyễn Thị L6 nhận chuyển nhượng trực tiếp tại Đội Thi hành án huyện TP. Tuy nhiên, do ông K1 không đồng ý nhận tiền, nên bà L6 đã không nhận chuyển nhượng nữa, ông K1 tiếp tục sử dụng đất cho đến nay.

Ông Ngọc C chuyển nhượng diện tích đất trên với giá 20.500.000 đồng từ ông B5, ông S3 và ông M. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và ký giấy sang nhượng đất thổ cư vào ngày 18/12/1994. Đất có tứ cận: Đông giáp nhà BT; Tây giáp đất bà Nguyễn Thị L6; Nam giáp đất rẫy ông Vi; Bắc giáp Quốc lộ 20.

Sau khi mua bán xong, trong lúc ông Ngọc C đang làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận, ông K1 dựng căn nhà tạm để chiếm lại đất. Do đó, ông Ngọc C đã khởi kiện, yêu cầu ông K1 phải trả lại đất cho ông bà. Qua hai cấp xét xử sơ thẩm và phúc thẩm, đã tuyên buộc ông K1 phải giao trả lại cho ông bà diện tích đất nêu trên.

Năm 2009, thực hiện bản án có hiệu lực pháp luật, Cơ quan Thi hành án dân sự huyện TP đã cưỡng chế giao cho ông bà diện tích đất 5 m x 64 m có tứ cận đã ghi trên; ông bà đã thực hiện đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận với diện tích 237,6 m^2, thửa số 42, tờ bản đồ 29, thị trấn TP, huyện TP. Năm 2010, ông bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Đỗ S3 T5; ông T5 đã được cấp giấy chứng nhận và xây nhà ở cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà có ý kiến như sau:

Kể từ khi kê biên thi hành án năm 1992 cho đến khi Tòa án nhân dân huyện TP thụ lý vụ án năm 2008, ông Nguyễn Văn K cũng như ông K1 đều không khiếu nại về quyền sử dụng chung đất.

02 tờ giấy viết tay "Giấy nhượng đất nền nhà" mà ông K cung cấp đều là bản pho-to-co-py, không phải là bản chính; nội dung văn bản không T2, không thể hiện cụ thể phần của "hai anh em" ra sao và cũng không có chữ ký của ông K. Ông bà khẳng định 02 tờ giấy này được lập sau năm 2008, giả tạo và không có giao dịch diễn ra trên thực tế.

02 tờ "Biên lai thu thuế nhà đất" mà ông K nộp, không có quy định nào thể hiện người đóng thuế được xem là chủ sở hữu nhà đất đã đóng thuế.

"Tờ trình nguồn gốc đất", "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" và "Biên bản thỏa thuận về ranh giới thửa đất" cùng ngày 26/6/1999 được xác nhận bởi ông Võ Chí Công với chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn TP. Theo ông bà, các tài liệu này có dấu hiệu của việc làm giả mạo giấy tờ, tài liệu của cơ quan Nhà nước; bởi vì, nhiệm kỳ năm 2004 - 2008, ông Công mới giữ chức vụ Phó Chủ tịch và nhiệm kỳ 2008 - 2012, ông Công mới giữ chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn TP.

Việc ông K khởi kiện cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C với người được thi hành án nêu trên bị vô hiệu là không đúng; bởi vì, điểm 2.3 mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hợp đồng này vẫn có hiệu lực.

Các văn bản của Tổng cục Thi hành án dân sự và Bộ Tư pháp vào năm 2001, đều xác định: "Không có căn cứ để hủy quyết định cưỡng chế số 05/QĐ ngày 20/5/1994 của Đội Thi hánh án huyện TP".

Khi giải quyết giám đốc thẩm vào năm 2012, Tòa án nhân dân tối cao không có Công văn số: 167/TP-THA ngày 06/4/2001 của Tổng cục Thi hành án dân sự và Công văn số: 315/TP-THA ngày 07/12/2001 của Bộ Tư pháp; do đó, chỉ xem xét các tài liệu do ông K và ông K1 cung cấp.

Từ những căn cứ trên, ông bà không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn - ông Đỗ S3 T5 trình bày:

Vào cuối năm 2010, ông được ông Đặng Ngọc C và bà Mai Thị Ngọc S1 chuyển nhượng lại 319,9 m^2 (trong đó đất ở đô thị là 237,6 m^2 và đất không được cấp giấy chứng nhận là 82,3 m^2), thửa đất số 42, tờ bản đồ số 29, thị trấn

TP, huyện TP, đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông C và bà S1; ông đã thực hiện nghĩa vụ thuế đầy đủ đối với diện tích đất trên. Ngày 07/01/2011, ông được Ủy ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận số BB 965215. Ông đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất với diện tích là 30 m^2 để ở tạm. Hiện tại phần đất này không có ai sinh sống, ông chưa chuyển nhượng lại cho ai và vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của cá nhân ông và ông chưa có vợ.

Việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C và bà S1 là hợp pháp. Nay ông K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông C và bà S1, hủy giấy chứng nhận cấp cho ông thì ông không đồng ý.

Bị đơn - Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP, tỉnh Đ do người đại diện theo pháp luật trình bày:

Năm 2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP có thụ lý giải quyết vụ việc thi hành án theo Bản án số 107/2009/DSPT ngày 14/5/2009 của Tòa án nhân dân huyện TP. Nội dung bản án tuyên buộc ông Nguyễn Thế K1 và bà Vũ Thị H4 tháo gỡ căn nhà 3,2 m x 8 m nền đất, cột gỗ, mái lợp tôn vách bạt và tôn để trả cho ông Đặng Ngọc C; có tứ cận và kích thước: Phía Nam giáp Quốc lộ 20: 05m; phía Đông giáp đất ông K1 và bà H4: 64,1m; phía Tây giáp đất ông Mận: 63,7m; phía Bắc giáp đất ông Nguyên: 5m. Đất tọa lạc tại Tổ 5, Khu 10, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ.

Trong quá trình thi hành án, do ông Nguyễn Thế K1 và bà Vũ Thị H4 không tự nguyện thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP đã ra quyết định cưỡng chế giao tài sản cho ông Đặng Ngọc C vào năm 2012. Vì cơ quan Thi hành án đã thi hành đúng nội dung bản án đã tuyên, đúng trình tự quy định của pháp luật.

Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP đề nghị không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Thế K1 trình bày:

Ngày 12/8/1989, ông và ông Nguyễn Văn K (em trai ông) cùng nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T8 diện tích đất 10m x 64m, với giá 08 chỉ vàng. Sau khi chuyển nhượng đất, các ông đã thanh toán đầy đủ, ông T8 đi khỏi địa phương và không rõ nơi đến. Năm 1999, ông và ông K đi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận đất nêu trên, được tách thành hai thửa 42 và 43; trong đó, ông K đăng ký thửa số 42 (đang tranh chấp); còn ông đăng ký thửa đất số 43,

được Ủy ban nhân dân huyện TP cấp Giấy chứng nhận số BU 043782 ngày 29/9/2014.

Khoảng năm 1992, bà Vũ Thị H4 là vợ ông có vay mượn tiền, vàng của ông Nguyễn Văn M, ông Trần Văn B5 và ông Nguyễn Hồng S3. Vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện TP giải quyết. Ngày 14/12/1992, Tòa án nhân dân huyện TP ban hành Lệnh kê biên số 167, buộc ông thi hành án. Việc kê biên cả phần tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 42 của ông K là hoàn toàn sai trái; bởi vì, ông K không có liên quan đến vay nợ. Chỉ sau một lần bán đấu giá mà không có người mua, Đội Thi hành án huyện TP đã giao tài sản cho ông M, ông B5 và ông S3.

Năm 1992, Đội Thi hành án huyện TP căn cứ Giấy chứng nhận số B 035745 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 21/9/1992 cấp cho ông, thuộc thửa số 878, tờ bản đồ số 10, xã PL (nay thuộc thị trấn TP), để cưỡng chế thi hành án cho các khoản vay của bà H4. Sau đó, Cơ quan thi hành án tự ý giao cho ông B5, ông M và ông S3 sang nhượng cho ông Đặng Ngọc C. Ông khẳng định, giấy chứng nhận nêu trên ban hành là hoàn toàn trái pháp luật; vì thực tế, ông chưa từng đi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận vào năm 1992 và trước đó.

Nay ông đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K. Đối với bản chính "Giấy chuyển nhượng đất nền nhà" ngày 12/8/1989 sau khi nhận chuyển nhượng ông là người giữ bản chính. Hiện nay, ông không còn lưu giữ; ông không nhớ đã nộp cho Tòa án hay Ủy ban nhân dân huyện TP. Vì lý do công việc, ông xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Vũ Thị H4 trình bày: T2 với trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Thế K1, bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Thị H5 trình bày: Ngày 12/8/1989, ông Nguyễn Thế K1 (anh trai ông K) và ông K cùng nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T8 diện tích đất 10 m x 64 m như ông K1 trình bày. Bà và ông K đăng ký kết hôn vào năm 1995, nên tài sản nêu trên là tài sản riêng của ông K, không liên quan đến tài sản chung vợ chồng. Bà xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hồng S3 và ông Trần Văn B5 cùng trình bày (theo các hồ sơ trước đây):

Ông Nguyễn Thế K1 và bà Vũ Thị H4 trước đây nợ rất nhiều người, 03 ông đã khởi kiện tại Tòa án. Ngày 30/5/1994, Đội Thi hành án huyện TP cưỡng chế, giao đất của ông K1 - bà H4 cho các ông. Ngày 18/12/1994, các ông sang nhượng lại đất cho ông Đặng Ngọc C, chiều Ngng 5 m x dài 70 m, với giá 22.500.000 đồng. Ông C đã giao đủ tiền cho các ông, nhưng sau đó, ông K1 - bà H4 vẫn cố tình ở trên đất nên phát sinh tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện TP, tỉnh Đ trình bày:

Theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2008/DS-ST ngày 16/7/2008 của Tòa án nhân dân huyện TP và Bản án dân sự phúc thẩm số 107/2009/DS-PT ngày 14/5/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, ông Đặng Ngọc C và bà Mai Thị Ngọc S1 lập hồ sơ đăng ký. Căn cứ quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân huyện TP cấp Giấy chứng nhận số BB 992341 cấp ngày 22/12/2010 cho ông C và bà S1.

Ngày 17/12/2010, ông Đặng Ngọc C và bà Mai Thị Ngọc S1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ S3 T5, hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn TP chứng thực số 289, quyển số 01/2010 TP/SCT/HĐGD. Sau khi các bên thực hiện xong các thủ tục, căn cứ quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân huyện TP cấp Giấy chứng nhận số BB 965125 ngày 07/01/2011 cho ông Đỗ S3 T5.

Ngày 21/8/2012, Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định Giám đốc thẩm số 380/DS-GĐT, hủy toàn bộ 02 bản án nêu trên; do đó, việc hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đỗ S3 T5, chỉ được thực hiện theo quyết định của Tòa án có thẩm quyền.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đ đã quyết định:

Căn cứ Điều 34, Điều 37, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 127, 410 và 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt.

1/Hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/12/1994, giữa các Nguyễn Văn M, ông Trần Văn B5 và ông Nguyễn Hồng S3 với ông Đặng Ngọc C.

2/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Đặng Ngọc C và bà Mai Thị Ngọc S1 với ông Đỗ S3 T5, đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 29, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ; hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn TP chứng thực ngày 17/12/2010.

3/ Công nhận quyền sử dụng đất cho ông (Nguyễn Văn K), đối với diện tích đất 237,6 m^2, thửa số 42, tờ bản đồ số 29, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 5879/2021 ngày 29-5-2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. Buộc ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 và ông Đỗ S3 T5 phải di dời toàn bộ tài sản trên đất (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29-12-2020 và giao trả diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn K.

4/ Hủy Quyết định số: 185/QĐ-UB ngày 21/8/1992 của Ủy ban nhân dân huyện TP về việc cấp Giấy chứng nhận số B 035745 ngày 21/8/1992 cho ông Nguyễn Thế K1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 992341 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 13/12/2010 cho ông Đặng Ngọc C và bà Mai Thị Ngọc S1.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 965215 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 17/01/2011 cho ông Đỗ S3 T5.

5/ Ông Nguyễn Văn K được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Khi có yêu cầu của đương sự; Ủy ban nhân dân huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện TP; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với nội dung bản án.

6/ Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết trong vụ án nên có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/8/2024, ông Đỗ S3 T5 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bảo vệ quyền lợi của người thứ ba Ngy tình trong giao dịch dân sự.

Ngày 11/9/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 03/9/2024, ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/8/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định kháng nghị số 289/QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đỗ S3 T5 trình bày: Giữ nguyên kháng cáo, ông là người nhận chuyển nhượng hợp pháp và Ngy tình đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bởi vì ông bà nhận chuyển nhượng hợp lệ, ông bà có lập giấy sang nhượng với ông K1. Sau đo, ông K1 tiếp tục tái chiếm nên ông bà không làm thủ thục đăng ký để xin cấp giấy được nên đã khiếu nại nhiều lần đến cơ quan có thẩm quyền và khởi kiện ông K1. Phần đất này đã được xác định của Tòa án tỉnh Đ và đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010 và chuyển nhượng cho ông T5 năm 2010. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Phạm Văn T trình bày: Khu đất này của ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Thế K1 là hai anh em ruột cùng nhau mua vào năm 1998-1999. Đối với Giấy được cấp năm 1992, giấy này được sử dụng để cưỡng chế thi hành án cho ông M ông S3 thì ông K1 cho rằng ông K1 không biết, cũng không xin cấp giấy này. Việc đăng ký kê khai là đăng ký đại trà trên toàn quốc thì ông K1 đi thực hiện nên giấy chủ quyền đất đứng tên ông K1. Giấy chứng nhận năm 1992 thì không có hồ sơ gốc, bản thân người được cấp không nhận giấy không đi đăng ký, tuy nhiên năm 2014 cơ quan cấp giấy khẳng định cấp giấy lần đầu nên giấy năm 1992 là giả mạo không có giá trị pháp lý. Ông K1 biết giấy này từ năm 2008-2009 khi bị khởi kiện chứ không có việc T2 cho ông K1 đứng tên. Về giấy tay mua bán đất không còn lưu giữ bản chính, ông K1 trước đây là người giữ bản chính và đã đi nộp cho cơ quan nhà nước để đăng ký cấp giấy chủ quyền đất mà không nhớ đã nộp ở đâu. Về việc cho rằng bản có sự sửa chữa viết thêm là không đúng không có căn cứ. Việc sai phạm đã được Tòa án tối cao xác định và bản án còn hiệu lực cho đến hiện nay, đó là bản án cao nhất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo cáo của bị đơn.

Quan điểm của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố H:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi xem xét tài liệu cũng như phần tranh tụng tại phiên tòa thì thấy rằng ông K cung cấp 02 giấy sang nhượng viết tay đều là giấy phô tô, 02 giấy có nội dung khác nhau, bản phô tô không có giá trị pháp lý. Viện kiểm sát sơ thẩm đã xác minh và xác định nhân viên địa chính không trung thực, các tờ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của ông K sau khi tranh chấp xảy ra vào năm 2014, những tờ kê khai của ông K và ông K1 giống hệt nhau nên Ủy ban chấp nhận tờ đăng ký của ông K1. Nhưng từ năm 1992 ông K1 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 910m^2. Ông K cho rằng mua chung với ông K1 nhưng không có căn cứ, trong suốt quá trình giải quyết tranh chấp từ khi ông K1 bị khởi kiện cho đến khi bị cưỡng chế thi hành án đến trước khi tranh chấp giữa ông C với ông K1 thì ông K cũng hoàn toàn không có ý kiến và tranh chấp gì, cũng không hề cho ý kiến đó là ½ đất của ông K mua cùng ông K1. Việc ông C bà S1 mua lại tài sản và đã chuyển nhượng tiếp cho ông T5, việc mua bán là hợp pháp và thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng. Theo Công văn số 315 ngày 7/12/2001, Bộ Tư pháp đã trả lời khiếu nại của ông K1 với Quyết định cưỡng chế số 05 ngày 20/5/1994 của Đội thi hành án dân sự huyện TP thì xác định Cục thi hành án dân sự huyện TP đã thực hiện đúng thủ tục quy định về thi hành án dân sự và ngày Cục Thi hành án huyện TP cũng đã trả lời cho Sở tư pháp tỉnh Đ về việc không có căn cứ để hủy Quyết định cưỡng chế nói trên của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ. Thi hành án dân sự huyện TP đã mời bà Năm làm việc và bà Năm cũng đã đồng ý nhận số tiền và trả lại diện tích đã nhận chuyển nhượng cho cơ quan thi hành án và cơ quan thi hành án đã giao ½ diện tích cho ông K1 và ông K1 kê khai đăng ký và được Ủy ban cấp giấy chứng nhận đối với thửa số 43, như vậy cơ quan thi hành án đã thực hiện cưỡng chế ½ thửa đất của ông K1 để phát mãi thi hành cho các ông M, ông B5, ông S3 theo quy định. Nguyên đơn căn cứ vào Quyết định Giám đốc thẩm để yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cho rằng cơ quan thi hành án thực hiện chưa đúng là không có căn cứ. Vì vậy thấy rằng không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo ông Đỗ S3 T5, ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ, chấp nhận một phần kháng cáo của của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP; sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thủ tục kháng cáo kháng cáo của ông Đỗ S3 T5, ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt, tuy nhiên họ đã có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp có diện tích đất 237,6m^2, thửa số 42, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ (nay là xã TP, tỉnh Đ) hiện do ông Đỗ S3 T5 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 965215 cấp ngày 07/01/2011 và đang quản lý, sử dụng.

Nguồn gốc thửa đất số 42 nêu trên trước đây thuộc một phần thửa đất số số 878, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 42, 43 tờ bản đồ số 29 thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ) do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp cho ông Nguyễn Thế K1 ngày 21/8/1992. Năm 1993, do vợ chồng ông K1, bà Vũ Thị H4 phải thi hành án trả nợ cho Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hồng S3, ông Trần Văn B5, nên Đội Thi hành án huyện TP đã kê biên, phát mãi toàn bộ thửa đất số 878, tờ bản đồ số 10. Do không có người mua tài sản đấu giá, Đội Thi hành án huyện TP đã giao tài sản này cho người được thi hành án là ông M, ông S3 và ông B5. Năm 1994, ông M, ông S3 và ông B5 chuyển nhượng cho ông Đặng Ngọc C diện tích Ngng 5m, dài 70m, thuộc một phần thửa 878 (nay là thửa đất số 42 đang tranh chấp). Phần đất còn lại thuộc thửa 878 (Ngng 5m, dài 70m) bà Nguyễn Thị L6 nhận chuyển nhượng qua Đội Thi hành án huyện TP nhưng sau đó bà L6 trả lại đất, đòi lại tiền. Phần đất này (nay là thửa 43) đã được giao lại cho ông K1, bà H4. Năm 2014, ông K1 và bà H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 43, diện tích 396,5m^2.

Đối với thửa đất 42, vợ chồng ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, ông S3 và ông B5; đã nhận đất sử dụng, kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB992341 ngày 13/12/2010. Sau đó, ông C, bà S1 chuyển nhượng thửa đất số 42 cho ông Đỗ S3 T5. Thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, ông T5 được đứng tên trên giấy chứng nhận và sử dụng cho đến nay.

[2.2] Ông Nguyễn Văn K (là em ruột của ông Nguyễn Thế K1) khởi kiện cho rằng thửa đất số 878 là do ông và ông K1 nhận chuyển nhượng của ông

Trần Văn T8 vào năm 1989; ông đã kê khai đăng ký đối với ½ thửa đất (nay là thửa đất số 42), việc Đội Thi hành án huyện TP phát mãi toàn bộ thửa đất số 878, trong đó có diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông là không đúng pháp luật. Ông K yêu cầu ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 và ông Đỗ S3 T5 trả lại thửa đất số 42 cho ông.

Xét, tài liệu, chứng cứ do ông K cung cấp để chứng minh thửa đất số 42 thuộc quyền sử dụng của mình như sau:

Đối với "*Giấy nhượng đất nền nhà*" viết tay (bút lục số 05) có nội dung: Ông Trần Văn T8 nhượng lại cho ông Nguyễn Thế K1 và ông Nguyễn Văn K một mảnh đất nền nhà chiều Ngng giáp quốc lộ 20 là 10m, đông giáp đường mòn dài 64m, với giá là 8 chỉ vàng. Phía dưới, có chữ ký người giao là Trần Văn T8, người nhận là Thế K1, người làm chứng là ông Lê Văn Triết. Tuy nhiên, "*Giấy nhượng đất nền nhà*" này, ông K chỉ cung cấp được bản sao, không có công chứng, chứng thực. Theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: "*Tài liệu đọc 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 có thẩm quyền cung cấp, xác nhận*". Ngoài ra, tại Bản tự khai ngày 15/12/2020, ông Trần Văn T8 trình bày: "*Khoảng cuối năm 1998 tôi Trần Văn T8 có bán cho cha ông Nguyễn Thế K1 một miếng đất Ngng 10 m dài 50 m bằng giấy tay tại xã PL. Sau này cha Nguyễn Thế K1 nhờ tôi xác nhận Nguyễn Thế K1 đứng tên miếng đất này là sự thật, Tôi hoàn toàn minh mẫn sáng suốt và có đủ năng lực hành vi dân sự, xin cam đoan đoan bản tự khai này là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật*". Tại Biên bản lấy lời khai của ông Lê Văn Triết (Bút lục số 317), ông Triết trình bày: "*Do tôi có diện tích liền kề với đất của ông T8 nên đã được ông T8 và ông K1 gọi sang và nhờ ký vào giấy nhượng đất với tư cách người làm chứng thì tôi ký chứ cụ thể hai bên mua bán sang nhượng về kích thước cũng như số vàng bao nhiêu thì tôi không được biết. Khi tôi ký giấy thì chỉ có ông K1 và ông T8 riêng ông K sinh sống ở đâu thì tôi không được biết*".

Đối với hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K thể hiện, ông K có làm "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" kê khai ngày 26/6/1999, có xác nhận của ông Lê Minh Trí (cán bộ địa chính thị trấn TP) và ông Võ Chí Công (chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thị trấn

TP) vào ngày 20/4/1999. Tuy nhiên, ngày xác nhận của ông Trí, ông Công có trước ngày ông K kê khai đăng ký, là không hợp lý.

Vào ngày 13/8/2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân huyện TP về chức vụ của ông Lê Minh Trí và ông Võ Chí Công. Ông Nguyễn Thanh Sang (Phó Phòng nội vụ huyện TP) cung cấp thông tin như sau: "*Ông Lê Minh Trí được tuyển dụng ngày 17/3/2003 theo Quyết định số 100/BTCCQ vị trí công tác là Phòng địa chính huyện TP. Ngày 01/7/2004 ông Trí được bổ nhiệm làm cán bộ địa chính thị trấn TP theo Quyết định số 357/UBTP; Ông Võ Chí Công được tuyển dụng theo Quyết định số 180/UBTP ngày 23/3/2000 vị trí công tác là cán bộ địa chính thị trấn TP*". Như vậy, ông Công xác nhận trong "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" kê khai ngày 26/6/1999 của ông K với tư cách là cán bộ địa chính thị trấn TP và ông Trí xác nhận trong "Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất" kê khai ngày 26/6/1999 của ông K với tư cách là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thị trấn TP là không phù hợp với chức vụ tại thời điểm xác nhận.

Đối với các thông báo và chứng từ nộp thuế do ông K cung cấp, thấy rằng, tại Công văn số 1316/CCTKV0KK ngày 18/4/2022 của Chi cục thuế khu vực Định Quán - TP có nội dung: "*Thời gian từ năm 1996 đến hết năm 2011 thực hiện theo Pháp lệnh Thuế Nhà đất, sổ bộ thuế nhà đất do UBND các xã, thị trấn lập. Do thời gian đó thuộc Chi cục Thuế huyện TP (cũ) quản lý, hiện Chi cục Thuế khu vực Định Quán - TP không lưu trữ sổ bộ thế nhà đất này, nên không biết hộ ông Nguyễn Văn K có lập bộ thuế nhà đất hay không. Do số thuế nhà đất không có số thửa, số tờ bản đồ nên không xác định được vị trí thửa đất và nguồn gốc diện tích đất lập bộ (nếu có) thuộc thửa nào, tờ bản đồ số mấy như quý Tòa yêu cầu. Chi cục Thuế khu vực Định Quán - TP đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đ liên hệ UBND và địa chính thị trấn TP để được cung cấp nguồn gốc đất của diện tích đất tranh chấp. Thời gian từ năm 2012 đến năm 2013 thực hiện Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, qua tra cứu dữ liệu từ chương trình quản lý Thuế tập trung – TMS thể hiện hộ ông Nguyễn Văn K không có kê khai, lập bộ*". Hơn nữa, các biên lai thuế mà ông K cung cấp không phải là chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc thửa 42 do ông K quản lý, sử dụng.

Như vậy, những tài liệu mà ông K cung cấp cho Tòa án nêu trên không có cơ sở xác thực và không có giá trị pháp lý để xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông K.

Mặt khác, toàn bộ diện tích thửa số 878 tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 42, 43 tờ bản đồ số 29 thị trấn TP, huyện TP tỉnh Đ) do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp cho ông Nguyễn Thế K1 ngày 21/8/1992, nhưng ông K không phản đối, tranh chấp. Suốt quá trình cơ quan Thi hành án dân sự huyện TP tổ chức kê biên, cưỡng chế cũng như Tòa án nhân dân huyện TP thụ lý giải quyết tranh chấp vụ án giữa ông Đặng Ngọc C với ông Nguyễn Thế K1 (từ năm 1994 đến năm 2015), ông K không có ý kiến gì đối với phần đất tranh chấp.

Từ những nhận định nêu trên, đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông K. Do đó, ông K yêu cầu ông C bà S1 và ông T5 trả lại tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 237,6m², thuộc thửa 42 tờ bản đồ số 29 Thị trấn TP, huyện TP là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc hủy giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa các ông Nguyễn Văn Miên, Trần Văn Bình, Nguyễn Hồng S3 với ông Đặng Ngọc C và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 với ông Đỗ S3 T5, thấy rằng:

Tại Công văn số 393/UBT ngày 04/10/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc xử lý việc thi hành án vụ Nguyễn Thế K1 có nội dung: *"Nhất trí với đề nghị của Sở Tư Pháp, giao trách nhiệm cho Giám đốc Sở Tư pháp và Chủ tịch UBND huyện TP chỉ đạo Đội Thi hành án thu hồi Quyết định cưỡng chế số 05/THA ngày 20/5/1994, thi hành lại theo đúng quy định và trình tự thủ tục của Pháp lệnh thi hành án dân sự…".* Tuy nhiên, theo Công văn số 315/TP-THA ngày 07/12/2001 của Bộ Tư Pháp có ý kiến đối với khiếu nại của ông Nguyễn Thế K1 về Quyết định cưỡng chế số 05/QĐ ngày 20/05/1994 của Đội Thi hành án dân sự huyện TP có nội dung: "*Việc Đội Thi hành án dân sự huyện TP trong quá trình tổ chức thi hành án đã thực hiện đúng thủ tục quy định tại các văn bản pháp luật về thi hành án dân sự, do đó ngày 06/4/2001 Cục quản lý thi hành án dân sự đã có công văn số 167/TP-THA trả lời Sở Tư pháp Đ, nội dung nêu rõ không có căn cứ để hủy Quyết định cưỡng chế số 05 nói trên*".

Đối với khiếu nại của bà Nguyễn Thị L6 về việc không được nhận tài sản đã mua, Bộ Tư pháp cho rằng "*Đội Thi hành án dân sự huyện TP đã căn cứ khoản 2 Điều 34 Pháp lệnh Thi hành án dân sự đã lập biên bản giao tài sản và đã cưỡng chế giao nhà đất của ông K1, bà H4 cho đại diện những người được thi hành án nhận để thi hành án, không giao tài sản cho ông C, bà L6. Ông C, bà L6 đã thanh toán xong tiền nhưng chưa được nhận tài sản hoặc đã nhận tài sản nhưng sau đó ông K1, bà H4 vào tái chiếm thì họ có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án và các cơ quan chức năng có thẩm quyền xem xét giải quyết. Đồng thời Bộ Tư Pháp cho rằng bộ tài sản nhà đất của người phải thi hành án trước đó Tòa án đã kê biên nhưng khi xử lý tài sản này Chấp hành viên chưa xem xét đến điều kiện, hoàn cảnh cụ thể của người phải thi hành án (không có nơi ở nào khác) mà đã giao cho người được thi hành án toàn bộ tài sản nhà đất là chưa thấu tình đạt lý... Bộ Tư pháp đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh Đ chủ trì cuộc họp với các ban ngành T2 quan điểm giải quyết theo hướng trả lại tiền thừa sau khi ông K1 bị cưỡng chế thi hành án 20.500.000đ bằng phương thức để lại một phần diện tích đất có giá trị tương đương với số tiền này ... tạo điều kiện cho gia đình ông K1 có đất để xây dựng nhà ở...".* Thực tế, Cơ quan Thi hành án đã giao lại ½ diện tích đất cho ông K1 và ông K1 đã đi kê khai đăng ký (Hồ sơ kê khai của ông K1 mặc dù ghi ngày 26/6/1999, nhưng Ủy ban nhân dân thị trấn ký xác nhận ngày 4/7/2014, ngày nhận hồ sơ 02/8/2014). Ngày 29/9/2014 ông Nguyễn Thế K1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43.

Như vậy, cơ quan Thi hành án cưỡng chế kê biên phát mãi ½ diện tích đất của ông K1 bà H4 để thi hành án; ½ diện tích đất còn lại đã trả lại cho ông K1, bà H4. Ông Miên, ông Bình, ông S3 được cơ quan thi hành án giao tài sản phải thi hành án cho người được thi hành án là phù hợp. Sau đó ông Miên, ông Bình và ông S3 chuyển nhượng lại cho ông C, ông C chuyển nhượng cho ông T5. Việc thi hành án và chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 42 nêu trên đúng quy định của pháp luật nên ông K yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất trên, là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn K, về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B0 35745 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp cho ông Nguyễn Thế K1 ngày 21/8/1992; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 992341 ngày 13/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp cho ông Đặng

Ngọc C và bà Mai Thị Ngọc S1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 965215 do Uỷ ban nhân dân huyện TP cấp cho ông Đỗ S3 T5 ngày 07/01/2011, thấy rằng:

Tại Công văn số 53/CV-VPĐK ngày 09/9/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh huyện TP có nội dung: "*Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn Thế Kỳ vào năm 1992 xã PL cũ nay thuộc thị trấn TP, do thời điểm chia tách xã, hồ sơ cấp giấy thuộc xã PL cũ nên Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh huyện TP hiện không có lưu hồ sơ tại cơ quan*" (bút lục số 29). Tại công văn số 3679/UBND-NN ngày 28/11/2023 của Ủy ban nhân dân huyện TP có nội dung: *"... Qua rà soát cơ sở dữ liệu phân hệ quản lý đất đai và hồ sơ địa chính đang được lưu trữ tại đơn vị. Do hồ sơ cấp năm 1992 không được cập nhật vào cơ sở dữ liệu phân hệ quản lý đất đai nên không có thông tin trích sao hồ sơ..."*. Như vậy, mặc dù hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế K1 vào năm 1992 đối với thửa đất số 878 tờ bản đồ số 10, xã PL do chia tách xã nên Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh huyện TP không có lưu tại cơ quan, đồng thời không được cập nhật vào cơ sở dữ liệu phân hệ quản lý đất đai. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp cho ông Nguyễn Thế K1 theo Quyết định số 185/QĐ-UB ngày 21/8/1992, đồng thời ngày 02/11/1992 đã cập nhật chỉnh lý thông tin tại trang số 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung "*Căn cứ QĐ số 593/TCCP ngày 16/9/92 thửa 876 tờ BĐ số 10 = thửa 686 tờ bản đồ số 2 TT TP*". Và ngày 13/12/2010 cập nhật thông tin "*Thửa 42 tờ bản đồ số 29 chuyển quyền theo hồ sơ số 209, diện tích sử dụng còn lại 590,1m², loại đất ODT (tương ứng thửa cũ 686 tờ bản đồ số 2)*". Ngày 26/7/2024, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ Chi nhánh huyện TP có Công văn số 1635/VPĐKĐĐ.TP về việc cung cấp chứng cứ đã xác định "*Ngày 13/12/2010 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã chỉnh lý diện tích còn lại trên trang 4 giấy chứng nhận. Con dấu và chữ ký của bà Trần Cao Duy Nam thực hiện tại thời điểm đó là đúng quy định của pháp luật*".

Như vậy, có căn cứ xác định, Uỷ ban nhân dân huyện TP cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 878 tờ bản đồ số 10 xã PL cho ông Nguyễn Thế K1 là đúng quy định của pháp luật.

Theo hướng dẫn tại mục 2, Phần II Văn bản số 64/TANDTC – PC ngày 03/4/2019 của Toà án nhân dân tối cao, có nội dung...: *"Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 105 của Luật Đất đai*) *là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không được cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Toà án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Toà án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Toà án*". Do đó, yêu cầu của ông K về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, bà S1; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T5 là không có căn cứ.

[2.5] Do yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn K không có căn cứ pháp luật, nên đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu Chi cục Thi hành án cùng ông C, bà S1 và ông T5 liên đới bồi thường giá trị quyền sử dụng đất diện tích 237,6m² thuộc thửa 43 tờ bản đồ số 29 thị trấn TP, huyện TP theo chứng thư thẩm định giá là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc thửa đất số 42 là của ông K, xác định Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, cưỡng chế nhà đất không đúng pháp luật, từ đó hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; buộc ông C, bà S1, ông T5 trả lại đất cho ông K theo các yêu cầu khởi kiện của ông K là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo ông Đỗ S3 T5, ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị

Ngọc S1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ, chấp nhận một phần kháng cáo của của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP; sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K không được chấp nhận nên ông K phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 41.085.700 đồng. Trong đó 6.085.700 đồng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, ông K đã nộp xong; 35.000.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản, ông K đã nộp xong.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự ông K đã nộp là 200.000 đồng, theo Biên lai thu số 007328 ngày 21/7/2016.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí.

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Đỗ S3 T5, Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 19 Điều 4, Điều 9, Điều 10, Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ S3 T5, ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ; chấp nhận một

phần kháng cáo của của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP (nay là Phòng Thi hành án dân sự KV8 – Đ); Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K về việc:

2.1. Hủy Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 18/12/1994, giữa các Nguyễn Văn M, ông Trần Văn B5 và ông Nguyễn Hồng S3 với ông Đặng Ngọc C.

2.2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Đặng Ngọc C và bà Mai Thị Ngọc S1 với ông Đỗ S3 T5, đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 29, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ; hợp đồng được Ủy ban nhân dân thị trấn TP chứng thực ngày 17/12/2010.

2.3. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông (Nguyễn Văn K), đối với diện tích đất 237,6 m2, thửa số 42, tờ bản đồ số 29, thị trấn TP, huyện TP, tỉnh Đ theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 5879/2021 ngày 29-5-2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ. Buộc ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 và ông Đỗ S3 T5 phải di dời toàn bộ tài sản trên đất (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29-12-2020 và giao trả diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn K.

2.4. Hủy Quyết định số 185/QĐ-UB ngày 21/8/1992 của Ủy ban nhân dân huyện TP, tỉnh Đ về việc cấp Giấy chứng nhận số B 035745 ngày 21/8/1992 cho ông Nguyễn Thế K1.

2.5. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 992341 do Ủy ban nhân dân huyện TP, tỉnh Đ cấp ngày 13/12/2010 cho ông Đặng Ngọc C và bà Mai Thị Ngọc S1.

2.6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 965215 do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp ngày 17/01/2011 cho ông Đỗ S3 T5.

2.7. Yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP (nay là Phòng Thi hành án dân sự KV8 – Đ), ông Đặng Ngọc C, bà Mai Thị Ngọc S1 và ông Đỗ S3 T5 có trách nhiệm liên đới bồi thường tài sản theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn K phải chịu 41.085.700 đồng. Ông K đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông K phải chịu 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự ông K đã nộp là 200.000 đồng, theo Biên lai thu số 007328 ngày 21/7/2016.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ S3 T5 không phải chịu, hoàn trả cho ông Đỗ S3 T5 tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001033 ngày 15/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP, tỉnh Đ (nay là Phòng Thi hành án dân sự KV8 – Đ) không phải chịu, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP (nay là Phòng Thi hành án dân sự KV8 - Đ) 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001042 ngày 18/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đ.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP H (1);
- TAND tỉnh Đ (1);
- VKSND tỉnh Đ (1);
- THADS tỉnh Đ (1);
- Đương sự (8);
- Lưu VP(6), HS(2). 21b.ĐHV.

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

Vũ Ngọc Huynh