

Bản án số: 589/2024/DS-PT

Ngày 27/11/2024

V/v Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, đòi tiền cho thuê ruộng và hủy GCNQSD đất, yêu cầu công nhận mua bán tài sản qua đấu giá

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuyền;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phan Nam;

Ông Phạm Văn Lợi.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Cảnh Duy - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Bình - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 105/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 về việc “*Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, đòi tiền cho thuê ruộng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận mua bán tài sản qua đấu giá*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12506/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Hộ gia đình ông Mạc Xuân D gồm: Ông Mạc Xuân D, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963, chị Mạc Thị T, sinh năm 1987; anh Mạc Văn T1, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; bà H có mặt; ông D, chị T, anh Thanh vắng M.

1.2. Hộ gia đình ông Mạc Văn M1 gồm: Ông Mạc Văn M1, sinh năm 1963; bà Dương Thị L, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; chị Mạc Thị H1, sinh năm 1984; địa chỉ: Phường B, thành phố C, tỉnh Hải Dương; chị Mạc Thị H2, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương; anh Mạc Văn H3, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; ông M1 có mặt; bà L, chị H1, chị H2, anh H3 vắng

mặt.

1.3. Hộ gia đình bà Mạc Thị Y gồm: Bà Mạc Thị Y, sinh năm 1971; ông Mạc Văn T2, sinh năm 1971; anh Mạc Văn T3, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà Y có mặt; ông T2, anh T3 vắng mặt.**

1.4. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị L1 gồm: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1971; ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1964; chị Nguyễn Thị D1, sinh năm 1988; chị Nguyễn Thị D2, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.5. Hộ gia đình bà Bùi Thị C gồm: Bà Bùi Thị C, sinh năm 1965; ông Mạc Văn K, sinh năm 1965; chị Mạc Thị H4, sinh năm 1987; chị Mạc Thị Y, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.6. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị H5 gồm: Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1967; ông Mạc Đức C1, sinh năm 1966; anh Mạc Quốc Đ, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.7. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị C2 gồm: Bà Nguyễn Thị C2, sinh năm 1969; ông Mạc Văn T5, sinh năm 1968; chị Mạc Thị N, sinh năm 1991; chị Mạc Thị T6, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.8. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị X gồm: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1954; chị Mạc Thị H6, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; chị Mạc Thị H7, sinh năm 1981; địa chỉ: Phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh; chị Mạc Thị C3, sinh năm 1982; địa chỉ: Phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; **đều vắng mặt.**

1.9. Hộ gia đình bà Tạ Thị S gồm: Bà Tạ Thị S, sinh năm 1971; ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà S có mặt; ông V1 vắng mặt.**

1.10. Hộ gia đình bà Mạc Thị M2 gồm: Bà Mạc Thị M2, sinh năm 1982; anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1978; bà Mạc Thị H8, sinh năm 1938; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **anh B có mặt; bà M2, bà H8 vắng mặt.**

1.11. Hộ gia đình bà Mạc Thị H9 gồm: Bà Mạc Thị H9, sinh năm 1957; ông Nguyễn Văn Y1, sinh năm 1950; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; anh Nguyễn Văn T7, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà H9 có mặt; ông Y1, anh T7 vắng mặt.**

1.12. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị H10 gồm: Bà Nguyễn Thị H10, sinh năm 1959; ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1957; chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1982; anh Nguyễn Văn B1, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà H10 có mặt; ông L2, chị L1, anh B1 vắng mặt.**

1.13. Hộ gia đình ông Mạc Văn K1 gồm: Ông Mạc Văn K1, sinh năm

1947; bà Nguyễn Thị T8, sinh năm 1952; anh Mạc Thọ G, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; anh Mạc Thọ K2, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện N, tỉnh Hải Dương; anh Mạc Thọ L3, sinh năm 1980; địa chỉ: T, N, Hải Dương; **ông K1 có mặt; bà T8, anh G, anh K2, anh L3 vắng mặt.**

1.14. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị K3 gồm: Bà Nguyễn Thị K3, sinh năm 1945; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **Vắng mặt.**

1.15. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn T9 gồm: Ông Nguyễn Văn T9, sinh năm 1976; bà Mạc Thị R, sinh năm 1929; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt (có mặt bà Đặng Thị H11, sinh năm 1977 – vợ ông T9).**

1.16. Hộ gia đình ông Mạc Văn N1 gồm: Ông Mạc Văn N1, sinh năm 1945; bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1953; chị Mạc Thị Đ2, sinh năm 1975; chị Mạc Thị T10, sinh năm 1976; anh Mạc Văn T11, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà Đ1 có mặt; ông N1, chị Đ2, chị T10, anh T11 vắng mặt.**

1.17. Hộ gia đình ông Mạc Văn N2 gồm: Ông Mạc Văn N2, sinh năm 1973; bà Nguyễn Thị L4, sinh năm 1974; bà Phan Thị N3, sinh năm 1945; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **ông N2 có mặt; bà L4, bà N3 vắng mặt.**

1.18. Hộ gia đình bà Mạc Thị H12 gồm: Bà Mạc Thị H12, sinh năm 1963; ông Nguyễn Công T12, sinh năm 1982; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; bà Nguyễn Thị T13, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Hải Dương; chị Nguyễn Thị T14, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà H12 có mặt; ông T12, bà T13, chị Thanh vắng mặt.**

1.19. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn P gồm: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1965; bà Nguyễn Thị X1, sinh năm 1965; chị Nguyễn Thị H13, sinh năm 1989; anh Nguyễn Văn B2, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.20. Hộ gia đình ông Mạc Văn N4 gồm: Ông Mạc Văn N4, sinh năm 1959; ông Mạc Văn Đ3, sinh năm 1938; bà Tân Thị T15, sinh năm 1963; chị Mạc Thị Kim O, sinh năm 1991; chị Mạc Thị H14, sinh năm 1985; anh Mạc Văn H15, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà T15 có mặt; ông N4, ông Đ3, chị O, chị H14, anh H15 vắng mặt.**

1.21. Hộ gia đình bà Mạc Thị Q gồm: Bà Mạc Thị Q, sinh năm 1938; anh Nguyễn Văn H16, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà Q có mặt; anh H16 vắng mặt.**

1.22. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn S1 gồm: Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1973; cụ Mạc Thị C4, sinh năm 1933; bà Tân Thị H17, sinh năm 1978; bà Nguyễn Thị N5, sinh năm 1963; bà Nguyễn Thị B3, sinh năm 1975; cùng địa

chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.23. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị K4 gồm: Bà Nguyễn Thị K4, sinh năm 1947; chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.24. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị H18 gồm: Bà Nguyễn Thị H18, sinh năm 1972; ông Mạc Văn C5, sinh năm 1970; chị Mạc Thị N6, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **ông C5 có mặt; bà H18, chị N6 vắng mặt.**

1.25. Hộ gia đình bà Mạc Thị M3 gồm: Bà Mạc Thị M3, sinh năm 1964; chị Mạc Thị H1, sinh năm 1982; chị Mạc Thị H6, sinh năm 1985; chị Mạc Thị L5, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà M3 có mặt; chị H1, chị H6, chị L5 vắng mặt.**

1.26. Hộ gia đình ông Mạc Văn P1 gồm: Ông Mạc Văn P1, sinh năm 1959; bà Nguyễn Thị V2, sinh năm 1961; anh Mạc Văn P2, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà V2 có mặt; ông P1, anh P2 vắng mặt.**

1.27. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị T16 gồm: Bà Nguyễn Thị T16, sinh năm 1963; ông Nguyễn Văn L6, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; chị Nguyễn Thị T17, sinh năm 1985; địa chỉ: KDC N, phường C, thành phố H, tỉnh Hải Dương; chị Nguyễn Thị C6, sinh năm 1986; địa chỉ: Khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bắc Ninh; chị Nguyễn Thị N7, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn C, xã D, huyện L, tỉnh Bắc Giang; chị Nguyễn Thị N8, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà T16 có mặt; ông L6, chị T17, chị C6, chị N7, chị N8 vắng mặt.**

1.28. Hộ gia đình bà Lê Thị L7 gồm: Bà Lê Thị L7, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; ông Mạc Văn C7, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ A khu N, phường C, thành phố C, tỉnh Quảng Ninh; anh Mạc Công Q1, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; anh Mạc Văn Q2, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà L7 có mặt; ông C7, anh Q1, anh Q2 vắng mặt.**

1.29. Hộ gia đình bà Bùi Thị T18 gồm: Bà Bùi Thị T18, sinh năm 1968; ông Nguyễn Văn H19, sinh năm 1966; bà Nguyễn Thị Đ4, sinh năm 1929; anh Nguyễn Duy H20, sinh năm 1989; bà Nguyễn Thị L8, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà T18 có mặt; ông H19, bà Đ4, anh H20, bà L8 vắng mặt.**

1.30. Bà Mạc Thị H21, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **vắng mặt.**

1.31. Hộ gia đình ông Mạc Văn T19 gồm: Ông Mạc Văn T19, sinh năm 1966; chị Mạc Thị H22, sinh năm 1972; bà Mạc Thị T20, sinh năm 1924; chị Mạc Thị T21, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **ông T19 có mặt; chị H22, bà T20, chị T21 vắng mặt.**

1.32. Hộ gia đình bà Phạm Thị L9 gồm: Bà Phạm Thị L9, sinh năm 1953; anh Mạc Văn L10, sinh năm 1979; anh Mạc Văn T22, sinh năm 1982; anh Mạc Văn C8, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.33. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị C6 gồm: Bà Nguyễn Thị C6, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; ông Mạc Văn Đ5, sinh năm 1965; địa chỉ: Xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương; anh Mạc Văn Q3, sinh năm 1987; anh Mạc Văn L11, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà C6 có mặt; ông Đ5, anh Q3, anh L11 vắng mặt.**

1.34. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị P3 gồm: Bà Nguyễn Thị P3, sinh năm 1967; anh Mạc Văn G1, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; chị Mạc Thị H21, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà P3 có mặt; anh G1, chị H21 vắng mặt.**

1.35. Hộ gia đình bà Hoàng Thị N9 gồm: Bà Hoàng Thị N9, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; chị Mạc Thị L12, sinh năm 1983; địa chỉ: xã T, huyện N, tỉnh Hải Dương; chị Mạc Thị L13, sinh năm 1985; địa chỉ: huyện T, tỉnh Hải Dương; anh Mạc Văn T23, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà N9 có mặt; chị L12, chị L13, anh T23 vắng mặt.**

1.36. Hộ gia đình chị Mạc Thị A gồm: Chị Mạc Thị A, sinh năm 1976; anh Mạc Văn V3, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; bà Mạc Thị H23, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn L, xã Q, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà H23 có mặt; chị A, anh V3 vắng mặt.**

1.37. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn K5 gồm: Ông Nguyễn Văn K5, sinh năm 1964; bà Mạc Thị C3, sinh năm 1964; anh Nguyễn Văn C9, sinh năm 1987; chị Nguyễn Thị Y2, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước; **đều vắng mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn K5 và bà Mạc Thị C3: ông Nguyễn Thanh T24, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; có mặt.

1.38. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn B4 gồm: ông Nguyễn Văn B4, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thị T25, sinh năm 1972; chị Nguyễn Thị T26, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà T25 có mặt; ông B4, chị T26 vắng mặt.**

1.39. Hộ gia đình ông Mạc Văn T23, sinh năm 1970 và bà Lê Thị T27 sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **ông T23 có mặt; bà T27 vắng mặt.**

1.40. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị S2 gồm: Bà Nguyễn Thị S2, sinh năm 1949; anh Mạc Tiến D3, sinh năm 1978; chị Nguyễn Thị V2, sinh năm 1983; anh Mạc Tuấn M4, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **bà S2 có mặt; anh D3, chị V2, anh M4 vắng mặt.**

1.41. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn C10 gồm: Ông Nguyễn Văn C10, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; anh Nguyễn Văn X2, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn T, phường V, thành phố C, tỉnh Hải Dương; anh Nguyễn Văn C9, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; **ông C10 có mặt; anh X2, anh C9 vắng mặt.**

1.42. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Đ6 gồm: Ông Nguyễn Văn Đ6, sinh năm 1972; ông Nguyễn Văn C11, sinh năm 1965; bà Mạc Thị T28, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Thôn A, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước; **ông Đ6, ông C11, bà T28 vắng mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ6: Ông Nguyễn Thanh T24, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **có mặt.**

1.43. Bà Phạm Thị T29, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **có mặt.**

1.44. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị V4 gồm: Bà Nguyễn Thị V4, sinh năm 1953; anh Nguyễn Văn K6, sinh năm 1976; anh Nguyễn Văn K7, sinh năm 1978; chị Nguyễn Thị V2, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.45. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn M5 gồm: Ông Nguyễn Văn M5, sinh năm 1959; bà Nguyễn Thị H24, sinh năm 1962; anh Nguyễn Văn B1, sinh năm 1984; chị Nguyễn Thị H25, sinh năm 1986; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **ông M5 có mặt; bà H24, anh B1, chị H25 vắng mặt.**

1.46. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn V5 gồm: Ông Nguyễn Văn V5, sinh năm 1954; anh Nguyễn Quốc V6, sinh năm 1978; chị Nguyễn Thị T17, sinh năm 1980; anh Nguyễn Văn T30, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **ông V5 có mặt; anh V6, chị T17, anh T30 vắng mặt.**

1.47. Hộ gia đình ông Mạc Văn V7 gồm: Ông Mạc Văn V7, sinh năm 1963; bà Lê Thị T31, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **ông V7 có mặt; bà T31 vắng mặt.**

1.48. Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Q4 gồm: Bà Nguyễn Thị Q4, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; ông Nguyễn Hồng M6, sinh năm 1975; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đồng Nai; bà Nguyễn Thị Y2, sinh năm 1988; địa chỉ: Thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.49. Hộ gia đình ông Mạc Văn T32 gồm: Ông Mạc Văn T32, sinh năm 1957; ông Mạc Thị V8, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; chị Mạc Thị T33, sinh năm 1985; địa chỉ: Thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương; chị Mạc Thị T34, sinh năm 1987; địa chỉ: Đ, Đ, Hải Phòng; chị Mạc Thị T35, sinh năm 1990; địa chỉ: Xã Q, huyện N, tỉnh Hải Dương; **ông T32 có mặt; ông V8, chị T33, chị T34, chị T35 vắng mặt.**

1.50. Hộ gia đình bà Lê Thị C12 gồm: Bà Lê Thị C12, sinh năm 1972; ông Mạc Văn T36, sinh năm 1970; bà Mạc Thị T37, sinh năm 1966; cùng địa

chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.51. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn N10 gồm: Ông Nguyễn Văn N10, sinh năm 1960; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; chị Nguyễn Thị H13, sinh năm 1984; chị Nguyễn Thị H24, sinh năm 1986; anh Nguyễn Văn H26, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **ông N10 có mặt; bà H, chị H13, chị H24, anh H26 vắng mặt.**

1.52. Hộ gia đình anh Nguyễn Văn C11 gồm: Anh Nguyễn Văn C11, sinh năm 1972; chị Nguyễn Thị H27, sinh năm 1971; anh Nguyễn Văn P4, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **anh C11 có mặt; chị H27, anh P4 vắng mặt.**

1.53. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn Đ7 gồm: Ông Nguyễn Văn Đ7, sinh năm 1974; bà Nguyễn Thị Q4, sinh năm 1977; ông Nguyễn Văn Đ8, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.54. Hộ gia đình bà Phan Thị Đ9 gồm: Bà Phan Thị Đ9, sinh năm 1964; anh Nguyễn Văn M7, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **đều vắng mặt.**

1.55. Hộ gia đình ông Nguyễn Văn D4 gồm: Bà Trần Thị H28, sinh năm 1973; ông Nguyễn Văn D4, sinh năm 1973; bà Nguyễn Thị P3, sinh năm 1965; anh Nguyễn Văn Đ10, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **ông D4 có mặt; bà H28, bà P3, anh Đ10 vắng mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền của 55 hộ dân nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C10, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **có mặt.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của 55 hộ dân nguyên đơn: Luật sư Vi Văn A1, Luật sư Lê Cao T38 và Luật sư Nguyễn Văn T39 – Văn phòng L17, Đoàn Luật sư thành phố H; **đều có mặt.**

1.56. Bà Mạc Thị C13, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **vắng mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà C13: Ông Mạc Song C14, sinh năm 1954. địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **vắng mặt.**

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T40, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Ánh N11, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; **ông T40 có mặt; bà N11 vắng mặt.**

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Ngọc L14, chức vụ: Chủ tịch UBND.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Xuân T41, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND; **vắng mặt.**

3.2. Ủy ban nhân dân xã N, huyện N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T42, chức vụ: Chủ tịch UBND; **vắng mặt.**

3.3. Ngân hàng N12.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T43, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Q5, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N12 – chi nhánh H29; **vắng mặt.**

Người được ông Q5 ủy quyền lại: Ông Nguyễn Văn T44, chức vụ: Phó giám đốc ngân hàng N12 – chi nhánh H30; địa chỉ: Số A N, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương; **có mặt.**

3.4. Công ty cổ phần K8.

Địa chỉ trụ sở: Đường C khu T, phường Á, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị C15, chức vụ: Giám đốc; **vắng mặt.**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T45, chức vụ: Trưởng phòng hành chính nhân sự; **có mặt.**

3.5. Công ty Đ12.

Địa chỉ: Số E T, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế T46, chức vụ: Giám đốc; **vắng mặt.**

3.6. Phòng C16 tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Nam P5, chức vụ: Trưởng phòng; **vắng mặt.**

3.7. Văn phòng C17.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L15, chức vụ: Trưởng phòng; **vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.**

4. Người kháng cáo:

4.1. Người đại diện theo ủy quyền của 55 hộ gia đình nguyên đơn (không bao gồm hộ gia đình bà Mạc Thị C13) là ông Nguyễn Văn C10.

4.2. Bị đơn là ông Trần Văn T40.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn gồm 56 hộ gia đình tại thôn L, xã N thống nhất trình bày:

Năm 1993, 56 hộ gia đình nguyên đơn được giao sử dụng tổng diện tích 33.679m² đất nông nghiệp tại khu B, thôn L, xã N. Năm 2004, các hộ dân đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Văn T40 và bà Nguyễn Thị Ánh N11 diện tích đất nông nghiệp nêu trên. Các bên có lập “*Giấy biên nhận nhượng đất*”

03 sang vùng chuyển đổi”, có nội dung đại diện các chủ hộ có quyền sử dụng đất nông nghiệp tại khu B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ánh N11 diện tích đất nông nghiệp, giá thỏa thuận là 150.000 đồng/1 sào/1 năm, với thời gian còn lại của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD đất) là 09 năm, trả tiền một lần. Văn bản có chữ ký của đại diện các chủ hộ, xác nhận của trưởng thôn L – ông Mạc Song C14 và xác nhận của UBND xã N.

Năm 2014, sau khi hết thời hạn theo văn bản chuyển nhượng, các hộ dân đã nhiều lần đến gặp vợ chồng ông T40, bà N11 yêu cầu trả lại đất nhưng ông T40, bà N11 không trả lại. UBND xã N đã tổ chức hội nghị giữa các hộ dân với ông T40, bà N11 và thống nhất ông T40, bà N11 tiếp tục sử dụng diện tích đất ruộng nhưng phải trả 300.000 đồng/1 sào/1 năm, đã thanh toán tiền thuê năm 2014. Tuy nhiên, từ năm 2014 đến nay, ông T40, bà N11 không thanh toán số tiền theo thỏa thuận lại. Các hộ dân đã kiến nghị với chính quyền địa phương để tổ chức các buổi hòa giải nhưng không có kết quả.

Qua hòa giải tranh chấp, các hộ dân mới được biết: Ngày 25/01/2006, UBND huyện N đã ban hành Quyết định số 132/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Trần Văn Đ11 17.761m² (bố đẻ ông T40) và bà Nguyễn Thị Ánh N11 20.070m². Ngày 13/12/2010, hộ ông Trần Văn Đ11 đã tặng cho ông T40, bà N11 diện tích đất nông nghiệp trên. Năm 2015, ông T40, bà N11 được UBND huyện N cấp lại 02 GCNQSD đất đối với diện tích đất nông nghiệp tại khu B.

Hiện nay, hiện trạng khu đất đã có sự thay đổi do UBND huyện N điều chỉnh quy hoạch nên các hộ dân không biết chính xác vị trí đất của từng gia đình, chỉ biết nằm trong khu vực ông T40, bà N11 đã được cấp GCNQSD đất. Do các bên không tìm được phương án giải quyết nên các hộ dân khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông T40, bà N11 phải trả lại cho các hộ dân diện tích đất nông nghiệp đã thuê từ năm 2004 tại khu B, thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương. Riêng hộ gia đình bà Mạc Thị C13 có quan điểm, trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà được Tòa án chấp nhận, bà có nguyện vọng buộc ông T40, bà N11 trả bằng tiền theo giá Hội đồng định giá đã định giá.

- Hủy 02 GCNQSD đất do UBND huyện N cấp ngày 25/11/2015 mang tên ông Trần Văn T40, bà Nguyễn Thị Ánh N11.

- Buộc vợ chồng ông T40, bà N11 phải trả cho các hộ dân đủ số tiền thuê ruộng 300.000 đồng/ 1 sào/ 1 năm từ năm 2015 cho đến trước ngày 31/12/2022. Tổng số tiền của 56 hộ dân là 171.505.000đ.

Bị đơn là ông Trần Văn T40 và bà Nguyễn Thị Ánh N11 trình bày:

Năm 2003, xã N thực hiện chủ trương dồn điền, đổi thửa. Năm 2004, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của các hộ dân tại thôn L, xã N, huyện N diện tích đất 03 tại khu vực B. Trước khi mua ruộng, vợ chồng ông bà đã thỏa thuận với các hộ dân, do GCNQSD đất của các hộ dân ghi thời hạn đến năm 2013 nên hai bên đã thỏa thuận tính sản lượng trung bình 1 sào 1 năm để thành

số tiền vợ chồng ông bà phải thanh toán cho các hộ dân, cụ thể là 150.000 đồng/1 sào/1 năm. Trong giấy biên nhận không có từ cho thuê mà ghi là chuyển nhượng đến hết năm 2013. Ông bà đã thanh toán đủ số tiền cho các hộ dân. Hết thời hạn trên, vợ chồng ông bà vẫn tiếp tục sử dụng phần đất 03 đã nhận chuyển nhượng của các hộ dân. Về việc các hộ dân trình bày có thỏa thuận lại giá thuê đất tại hội nghị năm 2014, thời điểm đó ông T40 đang đi làm việc ở xa không ở nhà nên không biết nội dung này và bà N11 cũng không thông báo lại cho ông T40. Nếu có việc thỏa thuận này thì ông T40 không thống nhất với bà N11. Ông T40 không đồng ý tiếp tục trả tiền hàng năm cho các hộ dân. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để làm rõ nội dung này.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông bà và bố đẻ ông T40 là ông Trần Văn Đ11 đã được UBND huyện N cấp GCNQSD đất đối với tổng diện tích 37.831m², trong đó có 14.167m² đất trồng cây lâu năm và 20.000m² đất nuôi trồng thủy sản tại các thửa số 302, 332, 374, 293, 305, 319, 321, 325, 360, tờ bản đồ số 11 xã N và các thửa số 872, 877, 907, 919, tờ bản đồ số 12 xã N. Thời hạn sử dụng tính từ tháng 5/2005, đất nuôi trồng thủy sản 20 năm, đất trồng cây lâu năm 50 năm, mục đích sử dụng đất xây dựng kinh tế trang trại nông nghiệp. Năm 2010, ông Trần Văn Đ11 và vợ là bà Trần Thị S3 đã tặng cho vợ chồng ông bà quyền sử dụng đất mang tên ông Đ11, đối với diện tích 17.761m². 02 GCNQSD đất nêu trên đã được cấp lại và bổ sung thêm tài sản trên đất ngày 25/11/2015 đều mang tên vợ chồng ông bà.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ các hộ dân, vợ chồng ông bà đã đào ao, san lấp và xây dựng tường bao quanh thửa đất để hình thành khu trang trại. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông bà đã thế chấp toàn bộ khu trang trại tại Ngân hàng N12 (tại Sao Đỏ, Chí L16) (*viết tắt là Ngân hàng*) để vay vốn kinh doanh. Do việc kinh doanh không thuận lợi và không trả được số tiền đã vay nên Ngân hàng đã tiến hành thu giữ và tổ chức đấu giá ngày 24/11/2020, đơn vị trúng thầu là Công ty cổ phần K8 (*viết tắt là Công ty K8*). Tuy nhiên, do ông bà xác định thửa đất này vẫn đang có tranh chấp nên ông bà chưa bàn giao cho Công ty K8 mà vợ chồng ông bà vẫn đang khai thác, sử dụng. Các tài liệu liên quan đến việc thế chấp và vay vốn Ngân hàng hiện ông bà không còn lưu giữ, đề nghị Tòa án thu thập tài liệu này tại Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các hộ dân, vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bản thân ông bà rất mong muốn đảm bảo quyền lợi cho các hộ dân và cả gia đình ông bà. Ngoài ra, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các hộ dân thì đề nghị Tòa án xem xét công sức của vợ chồng ông bà trong việc tạo lập khu trang trại và các công trình xây dựng của vợ chồng ông bà trên khu trang trại này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND huyện N (do người đại diện) trình bày:

Căn cứ hồ sơ tài liệu được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N (*nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N*) và tại UBND xã N, thể hiện:

Năm 2004, 57 hộ dân thôn L có giấy biên nhận nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Ánh N11 (vợ ông T40), có chữ ký của người chuyển nhượng, xác nhận của Trưởng thôn L và chữ ký xác nhận, đóng dấu của UBND xã N; tuy nhiên, giấy biên nhận không có chữ ký của bên nhận chuyển nhượng là bà N11, giá chuyển nhượng là 150.000đ/1sào/1 năm (*thời gian chuyển nhượng là 09 năm*), thanh toán tiền một lần. Ngày 06/12/2004, UBND xã N, Phòng địa chính huyện lập và xác nhận danh sách có 57 hộ dân chuyển nhượng đất canh tác khu bãi M cho bà Nguyễn Thị Ánh N11, tổng diện tích 34.664m².

Ngày 15/10/2005, ông Trần Văn T40 và vợ là bà Nguyễn Thị Ánh N11 có đơn xin cấp GCNQSD đất nông nghiệp đối với diện tích 20.070,0 m², có chữ ký, xác nhận của Chủ tịch UBND xã N; nội dung đơn có thể hiện nhận chuyển nhượng đất 03 của 34 hộ thôn L và được UBND huyện N ra Quyết định chuyển quyền số 325/QĐ-UBND ngày 14/3/2005 và Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 04/5/2005 về việc xin chuyển đổi cơ cấu cây trồng và chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng trang trại trồng cây ăn quả, nuôi trồng thủy sản và gia súc, gia cầm.

Ngày 15/10/2005, hộ ông Trần Văn Đ11 và bà Trần Thị S3 có đơn xin cấp GCNQSD đất nông nghiệp đối với diện tích 17.761m², có chữ ký, xác nhận của Chủ tịch UBND xã N; nội dung đơn thể hiện nhận chuyển nhượng đất 03 của 30 hộ thôn L và được UBND huyện N ra Quyết định chuyển quyền số 326/QĐ-UBND ngày 14/3/2005, Quyết định số 1859/QĐ-UBND ngày 30/9/2005, Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 04/5/2005 và Quyết định số 2474/QĐ-UBND ngày 19/10/2005 về việc xin chuyển đổi cơ cấu cây trồng và chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng trang trại trồng cây ăn quả, nuôi trồng thủy sản và gia súc, gia cầm.

Tuy nhiên, cả 05 Quyết định nêu trong đơn, hiện nay UBND huyện đều chưa tìm được bản lưu để đối chiếu, xác minh và cũng không có bản phê duyệt để kiểm tra, xem xét.

Cùng ngày 20/12/2005, UBND xã N 02 Tờ trình: Tờ trình số 35/TTr-UBND về việc cấp GCNQSD đất xây dựng trang trại cho chủ trang trại Trần Văn Đ11 (*diện tích 17.761m²*) và Tờ trình số 36/TTr-UBND, về việc cấp GCNQSD đất xây dựng trang trại cho chủ trang trại cho bà Nguyễn Thị Ánh N11 (*diện tích 20.070m²*); kèm theo 02 tờ trình là 02 danh sách xin cấp GCNQSD đất do UBND xã N, có xác nhận của Phòng địa chính và UBND huyện.

Ngày 12/01/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N lập Tờ trình số 03/TTr-TN&MT về việc cấp GCNQSD đất nông nghiệp; theo đó, phòng T đề nghị UBND huyện cấp GCNQSD đất cho hộ ông Trần Văn Đ11 và hộ bà Nguyễn Thị Ánh N11. Tổng diện tích cấp GCNQSD đất cho 02 hộ là 37.831m².

Ngày 25/01/2006, UBND huyện N ban hành Quyết định số 132/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSD đất nông nghiệp cho các hộ dân xã N; theo đó, UBND huyện cấp GCNQSD đất cho hộ ông Trần Văn Đ11 và hộ bà Nguyễn Thị Ánh N11. Tổng diện tích cấp GCNQSD đất cho 02 hộ là 37.831m², cụ thể:

+ Ông Trần Văn Đ11 và bà Nguyễn Thị S4 được cấp GCNQSD đất số AĐ 441607, diện tích 17.761m²;

+ Ông Trần Văn T40 và bà Nguyễn Thị Ánh N11 được cấp GCNQSD đất số AĐ 441606, diện tích 20.070m².

Ngày 13/12/2010, ông Trần Văn Đ11 và bà Nguyễn Thị S4 đã ký hợp đồng cho tặng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất tại GCNQSD đất số AĐ 441607 cho ông Trần Văn T40 và bà Nguyễn Thị Ánh N11; được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện đính chính tại trang 4 của GCNQSD đất ngày 22/12/2010; sau đó, được UBND huyện cấp đổi tại GCNQSD đất số BC 258704 ngày 07/01/2011.

Ngày 03/11/2015, UBND huyện N ban hành Quyết định số 2862/QĐ-UBND về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trang trại trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản và gia cầm của bà Nguyễn Thị Ánh N11, diện tích quy hoạch là 20.070 m².

Ngày 25/11/2015, UBND huyện N ban hành Quyết định số 4036/QĐ-UBND phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trang trại trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản và gia cầm của hộ ông Trần Văn T40, diện tích quy hoạch 17.761m².

Sau khi có đơn đề nghị cấp GCNQSD đất đối với 02 khu đất chuyển đổi nêu trên, ngày 25/11/2015, ông Trần Văn T40 và bà Nguyễn Thị Ánh N11 được UBND huyện N cấp 02 GCNQSD đất số CC 337436, diện tích 20.070m² và CC 337435, diện tích 17.761m², cấp trên cơ sở Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng trang trại và GCNQSD đất đã cấp từ năm 2005, 2010 là đảm bảo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do đến nay UBND huyện chưa tìm được các Quyết định cho phép chuyển quyền sử dụng đất năm 2005 từ các hộ dân thôn L chuyển cho hộ bà Nguyễn Thị Ánh N11, vì vậy UBND huyện chưa có căn cứ để xác định việc UBND huyện cấp 02 GCNQSD đất số AĐ 441607 ngày 25/01/2006, diện tích 17.761m² và số AĐ 441606 ngày 25/01/2006, diện tích 20.070m² có đảm bảo quy định của pháp luật hay không.

UBND huyện đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, hồ sơ do các đương sự, các bên có liên quan cung cấp để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã N (do người đại diện trình bày): Các thửa đất chia cho các hộ khởi kiện có nguồn gốc được cấp theo sổ nhân khẩu tại địa phương và chia đều cho các hộ, mỗi khẩu sinh trước ngày 01/4/1993 được chia 564m², diện tích tại bãi Mụa thì được chia cho hơn 70 hộ. Năm 2003, các hộ thống nhất cho gia đình ông Trần Văn Đ11 thuê trong thời hạn 09 năm.

Quá trình sử dụng từ năm 1993 đến năm 2003, các hộ vẫn sử dụng và canh tác tuy nhiên không có hiệu quả. Đến năm 2004, do chủ trương dồn ô đổi thửa lần thứ nhất và để tăng tiềm năng của đất, UBND xã đã động viên các hộ đồng ý để cho hộ gia đình ông Trần Văn Đ11 thuê để lập vùng chuyển đổi. Theo

thỏa thuận, các hộ gia đình và bà Nguyễn Thị Ánh N11 lập “*Giấy biên nhận chuyển nhượng đất 03 sang vùng chuyển đổi*”. Sau đó, đến năm 2005, UBND xã làm Tờ trình 35 ngày 20/12/2005 báo cáo UBND huyện về việc cấp GCNQSD đất xây dựng trang trại, đề nghị UBND huyện N và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N xem xét, cấp GCNQSD đất cho hộ ông Trần Văn Đ11 và hộ ông Trần Văn T40. Sau đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N đã lập Tờ trình số 03 ngày 12/01/2006 về việc cấp GCNQSD đất nông nghiệp cho hộ ông Trần Văn Đ11 và ông Trần Văn T40, tổng diện tích 37.831m². Việc chuyển nhượng đất giữa các hộ dân và vợ chồng ông T40, bà N11 trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên và có lập thành văn bản, có xác nhận của trưởng thôn L, UBND xã N. Nội dung giấy biên nhận thể hiện các hộ dân cho bà N11 thuê đất với giá 150.000 đồng/ 1 sào/ 1 năm với thời hạn còn lại của bìa đỏ là 09 năm (tức là hết năm 2013) với điều kiện trả tiền một lần trên diện tích được thể hiện theo giấy biên nhận, mọi khoản đóng góp liên quan đến diện tích đất ruộng thuê do bà N11 chịu trách nhiệm. Việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Trần Văn Đ11, hộ ông Trần Văn T40 và việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp tại khu B được thực hiện tại Phòng T và UBND huyện N. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và ưu tiên xem xét đến quyền lợi của người dân, cụ thể xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại ruộng, trả tiền thuê đất từ năm 2014 cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N12 (do người đại diện) trình bày: Có quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất nông nghiệp tại khu B, thôn L, xã N đã được thế chấp tại Ngân hàng vì: Ngân hàng nhận thế chấp tài sản bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Thời điểm nhận thế chấp: Tài sản là quyền sử dụng các thửa đất số 293, 305, 321, 319, 325, 360, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 302, 332, 374, 872, 877, 907, 919, tờ bản đồ số 12 đáp ứng đủ điều kiện để người sử dụng thực hiện quyền thế chấp tại Ngân hàng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Cả 02 thửa đất đều có GCNQSD đất; đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, vẫn trong thời hạn sử dụng đất.

Các Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C18 và 4245 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 12 **Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo.**

Thời điểm xử lý tài sản bảo đảm: Căn cứ việc Công ty TNHH MTV M8 (*viết tắt là Công ty M8*) vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức, ngân hàng thực hiện quyền của bên thế chấp, tiến hành xử lý tài sản bảo đảm khoản vay thông qua phương thức đấu giá tài sản. Quá trình thu giữ tài sản được Ngân hàng thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và **Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch đảm bảo.**

Thông qua Công ty Đ12 (*viết tắt là Công ty Đ12*), Ngân hàng đã đấu giá thành công tài sản bảo đảm theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, bên trúng đấu giá là Công ty K8. Nay để bảo vệ quyền lợi của bên trúng đấu giá,

Công ty K8 đang tiến hành thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên không thể thực hiện được do tài sản đang có tranh chấp. Trường hợp việc mua bán giữa các hộ dân và ông T40 – bà N11 vô hiệu, Ngân hàng được coi là bên thứ 3 ngay tình, các hộ dân thôn L, xã N không có quyền đòi lại tài sản đã được thế chấp tại Ngân hàng theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần K8 (do người đại diện) trình bày: Với mục đích mở rộng lĩnh vực ngành nghề sản xuất kinh doanh, tạo công ăn việc làm cho người dân, đóng góp phát triển kinh tế địa phương trên cơ sở phát triển lâu dài, ổn định bền vững, qua các phương tiện thông tin đại chúng, Công ty K8 biết Ngân hàng bán đấu giá tài sản là các tài sản quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác tại khu B, thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương và đang là tài sản thế chấp tiền vay tại Ngân hàng đã phát mại để đấu giá.

Ngân hàng ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản trên với Công ty Đ12 tổ chức đấu giá công khai và Công ty K8 đã tham gia đấu giá tài sản trên, kết quả Công ty K8 đã trúng đấu giá với giá bán tài sản là 7.965.000.000 đồng. Mức giá chưa bao gồm thuế VAT và các chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất.

Công ty K8 đã nộp đủ số tiền 7.965.000.000 đồng cho Ngân hàng và đã nhận được bàn giao tài sản trước sự chứng kiến của các cơ quan chức năng địa phương, bà Nguyễn Thị Ánh N11 cũng đã ký vào biên bản bàn giao tài sản sau khi công ty trúng đấu giá. Quá trình tham gia đấu giá, nhận bàn giao tài sản đấu giá đều công khai, minh bạch, theo trình tự, thủ tục quy định. Nhưng khi Công ty K8 tiến hành làm các thủ tục sang nhượng chuyển quyền sở hữu sang Công ty thì xảy ra tranh chấp giữa các hộ dân với ông Trần Văn T40 và bà Nguyễn Thị Ánh N11.

Đề nghị Tòa án giải quyết cho Công ty K8 được làm các thủ tục sang nhượng quyền sử dụng để công ty được phép khai thác, sử dụng, phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh, tạo công ăn việc làm cho người dân địa phương cũng như đóng góp nghĩa vụ ngân sách, phát triển kinh tế của địa phương và an sinh xã hội; cũng như tạo điều kiện cho Công ty có thu nhập để trả tiền lãi vay Ngân hàng và thu hồi vốn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 31/5/2023, Công ty K8 có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 111/HĐ-MBTSDG ngày 26/11/2020 được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty K8 có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng C16 tỉnh Hải Dương (viết tắt là Phòng công chứng) trình bày: Ngày 25/11/2020, Phòng công chứng nhận được giấy mời của Công ty Đ12 tham dự phiên bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã N, huyện N (Tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay tại Ngân hàng của ông Trần Văn T40 và bà Nguyễn Thị Ánh N11). Căn cứ hồ sơ hiện lưu trữ tại Phòng công chứng, đối chiếu quy định của pháp luật thì Hợp đồng mua bán tài sản ngày 26/11/2020, số công chứng 11587,

quyền số 9, do Phòng công chứng chứng nhận là có đủ cơ sở pháp lý, việc công chứng hợp đồng đã tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật về thẩm quyền, trình tự, thủ tục công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L15 (viết tắt là Văn phòng công chứng) trình bày: Ngày 18/5/2015, Văn phòng C18 (nay là Văn phòng C17) tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Trần Văn T40 và bà Nguyễn Thị Ánh N11 về việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 4237, quyền số 05/2015 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 4245, quyền số 05/2015 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/5/2015. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên, ông T40, bà N11 có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, Công ty M8 đã đăng ký kinh doanh và đang hoạt động hợp pháp. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không có sự lừa dối, ép buộc. Hai bên đã đọc hiểu, đồng ý toàn bộ nội dung 02 hợp đồng thế chấp nêu trên, đã được công chứng viên giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc ký kết hợp đồng. Các bên tham gia giao dịch đã tự nguyện ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng, ký và đóng dấu. Do đó, Hợp đồng thế chấp được lập là phù hợp quy định của pháp luật và ý chí của các bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty đấu giá hợp danh số 01 Thắng Lợi trình bày: Căn cứ vào hồ sơ của Ngân hàng nên năm 2020, Công ty Đ12 đã tiếp nhận hồ sơ và làm đầy đủ thủ tục để đưa những tài sản ra đấu giá. Quy trình đấu giá được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu B, thôn L, huyện N, tỉnh Hải Dương thành công, Công ty K8 đã chuyển tiền trúng đấu giá cho Ngân hàng và Ngân hàng đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 111/HĐ-MBTSDG ngày 26/11/2020. Do vậy, thủ tục đấu giá tài sản đảm bảo quy định nên có giá trị pháp lý đối với tài sản được đấu giá.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông Trịnh Thanh P6 là cán bộ địa chính xã N giai đoạn 1996 – 2015 trình bày: Thực hiện chủ trương chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ những năm 1993-1994 về việc giao đất cho các hộ gia đình cá nhân sử dụng thực hiện việc dồn ô đổi thửa. Năm 2004, gia đình ông T40, bà N11 có thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp của các hộ dân tại khu B, thôn L, xã N. Thời điểm này ông có nắm bắt và biết được việc chuyển nhượng này thông qua danh sách các hộ dân có diện tích được chia ở khu bãi Mưa.

Việc chuyển nhượng giữa các hộ dân và vợ chồng ông T40, bà N11 là đến năm 2013 hết chu kỳ giao đất, sau đó, chính sách không chia lại ruộng đất nữa. UBND xã đứng ra làm trọng tài cho ông T40, bà N11 và các hộ dân cùng thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000 đồng/1 sào/1 năm để đảm bảo quyền lợi

cho các hộ dân được thỏa đáng. Ông T40, bà N11 đã trả được 1, 2 năm nữa nhưng do làm ăn gặp khó khăn nên không thanh toán cho các hộ dân được nữa.

- Ông Mạc Song C14 là Trưởng thôn Long Động xác định: Ông ký tên trong các giấy biên nhận nhượng đất 03 sang vùng chuyển đổi. Ông ký những giấy biên nhận này là thật. Nội dung các hộ dân thỏa thuận như thế nào với vợ chồng ông T40, bà N11 thì ông không nắm được. Ông xác định khi ông ký thì các hộ dân đã có chữ ký, ông chỉ là người ký với tư cách là trưởng thôn, ông không chịu trách nhiệm về nội dung thỏa thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình quyết định:

Căn cứ Điều 342, Điều 343, Điều 715 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 188, Điều 126, khoản 3 Điều 210 **Luật Đất đai năm 2013**; Điều 299, Điều 301, Điều 303, Điều 304, Điều 451 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 7, Điều 33, Điều 34, Điều 35, Điều 36, Điều 38, Điều 46 Luật Đấu giá năm 2016; Điều 227, Điều 157, Điều 147 Bộ luật Tổ tụng dân sự; Luật phí, lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C10 đối với diện tích 1618m² đất nông nghiệp tại khu B, thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương. Các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị L8 có quyền khởi kiện lại đề nghị Tòa án giải quyết đối với diện tích đất nông nghiệp nêu trên.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Công ty cổ phần K8: Công nhận hiệu lực của hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 111/2020/HĐ-MBTSDG ngày 26/11/2020 giữa Ngân hàng N12, chi nhánh H29 và Công ty cổ phần K8. Buộc ông Trần Văn T40 và bà Nguyễn Thị Ánh N11 phải bàn giao toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất cho công ty cổ phần K8 theo nội dung Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Tạm giao cho Công ty cổ phần K8 diện tích đất 2.297,2m² đất do sai số đo đạc. Diện tích 6.606m² đất công điền, Công ty cổ phần K8 có quyền làm thủ tục đấu thầu với UBND xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương theo quy định.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/10/2023, đại diện theo ủy quyền của 55 hộ dân nguyên đơn (không bao gồm hộ gia đình bà Mạc Thị C13) là ông Nguyễn Văn C10 (đồng thời là đại diện hộ gia đình ông Nguyễn Văn C10) có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 13/10/2023, bị đơn là ông Trần Văn T40 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét lại quy trình đấu giá toàn bộ tài sản của ông T40, bà N11 xây dựng và cải tạo trên diện tích trong thế chấp Ngân hàng và đất dôi dư do ông, bà cải tạo, đất thuê của UBND xã N hiện đã được giao cho

Công ty K8.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của 55 hộ dân nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại; Bị đơn là ông Trần Văn T40 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng A2, Công ty K8 phải trả lại cho ông T40, bà N11 phần diện tích đất và tài sản nằm ngoài GCNQSD đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho 55 hộ dân nguyên đơn trình bày: Đề nghị hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa đủ người tham gia tố tụng, trong đó có hộ gia đình bà Nguyễn Thị L1 là con dâu của bà Mạc Thị M2, hộ gia đình ông Trần Văn Đ11 và bà Nguyễn Thị S4; Không thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ như hồ sơ cấp GCNQSD đất không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản tặng cho hoặc tương đương làm căn cứ để cấp GCNQSD đất. Các hộ dân đều khẳng định là cho thuê đất, năm 2014 ông T40 cũng đã khẳng định là đất thuê chứ không phải đất chuyển nhượng, tên của người đứng tên quyền sử dụng đất và tên của người ký Giấy biên nhận khác nhau, một số Giấy biên nhận không phải chữ ký của các nguyên đơn là có dấu hiệu gian dối, cần tiến hành giám định làm rõ; Việc Ngân hàng tổ chức bán đấu giá tài sản là không đúng quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xác định Giấy biên nhận nhượng đất 03 sang vùng chuyển đổi là việc chuyển nhượng chứ không phải cho thuê quyền sử dụng đất là có căn cứ, từ đó không hủy GCNQSD đất đã cấp cho ông T40, bà N11 và đồng thời chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty K8 là phù hợp quy định pháp luật; tại phiên tòa phúc thẩm, không phát sinh tình tiết mới. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự về việc giải quyết vụ án, HĐXX phúc thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn là 56 hộ dân khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSD đất. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; một số đương sự vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; một số đương sự vắng mặt nhưng không có kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX quyết định tiếp tục xét xử.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn là 55 hộ dân (không bao gồm hộ gia đình bà Mạc Thị C13 không kháng cáo) **cũng như** luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho 55 hộ dân, HĐXX thấy:

[2.1]. Về tố tụng:

- Về việc không triệu tập bà Nguyễn Thị L1: Bà L1 không phải là nguyên đơn, không có đơn yêu cầu khởi kiện, không phải là đương sự vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập là đúng; Bà L1 có ký tên trong Giấy biên nhận chuyển nhượng đất của hộ gia đình bà Mạc Thị M2 do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà L1 là đúng. Bà L1 có ký tên trong Giấy biên nhận nhượng đất của hộ gia đình bà Mạc Thị M2 là nguyên đơn trong vụ án, việc xem xét yêu cầu khởi kiện của bà M2 vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Về việc không đưa người đại diện của Công ty TNHH MTV M8 (Công ty của ông T40, bà N11) tham gia tố tụng: Trong vụ án, ông T40, bà N11 tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn nên mặc dù không đưa đại diện Công ty tham gia tố tụng thì vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã yêu cầu UBND huyện N cung cấp tài liệu, hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông Đ11, bà S4 và ông T40, bà N11 nhưng UBND huyện không cung cấp được do xác định hồ sơ bị thất lạc nên dù hoãn phiên tòa để thu thập hồ sơ cấp GCNQSD đất tại UBND huyện N thì cũng không thực hiện được.

[2.2]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất có tranh chấp:

Năm 1993, 56 hộ dân được cấp tổng diện tích 33.679m² đất nông nghiệp, thời hạn sử dụng là 20 năm kể từ ngày cấp và đều đã được cấp GCNQSD đất. Như vậy, tại thời điểm thiết lập giao dịch đất nông nghiệp của 56 hộ dân cho ông T40, bà N11 thì diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các hộ dân nên đảm bảo về mặt chủ thể ký kết giao dịch chuyển nhượng.

Năm 2004, 56 hộ dân lập “*Giấy biên nhận nhượng đất 03 sang vùng chuyển đổi*” với nội dung chuyển nhượng đất nêu trên cho bà N11, thỏa thuận 150.000 đồng/1 sào/1 năm, thời hạn còn lại là 09 năm, trả tiền một lần. Các hộ

dân cho rằng là cho thuê đất, còn bị đơn cho rằng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thời hạn.

Quá trình sử dụng đất, ngày 15/10/2005, ông Đ11 và bà S4 (bố mẹ đẻ ông T40) và ông T40, bà N11 có đơn xin cấp GCNQSD đất nông nghiệp và được UBND huyện N ban hành các Quyết định chuyển quyền, Quyết định chuyển đổi cơ cấu cây trồng và chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng trang trại trồng cây ăn quả, nuôi trồng thủy sản và gia súc, gia cầm. Trên cơ sở Tờ trình của UBND xã N, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N, ngày 25/01/2006, UBND huyện N cấp GCNQSD đất cho ông Đ11, bà S4 đối với diện tích 17.761m²; bà N11 đối với diện tích 20.070m², tổng diện tích là 37.831m², trong đó có 14.167m² đất trồng cây lâu năm và 20.000m² đất nuôi trồng thủy sản, thời hạn sử dụng tính từ tháng 5/2005, đất nuôi trồng thủy sản 20 năm, đất trồng cây lâu năm 50 năm, mục đích sử dụng đất xây dựng kinh tế trang trại nông nghiệp. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 13/12/2010, ông Đ11, bà S4 đã tặng cho toàn bộ diện tích đất cho ông T40, bà N11. Sau khi nhận chuyển nhượng từ các hộ dân, vợ chồng ông đã đào ao, san lấp và xây dựng tường bao quanh thửa đất để hình thành khu trang trại.

Năm 2015, sau khi ban hành các Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trang trại trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản và gia cầm đối với hộ ông T40 và bà N11, trên cơ sở đơn đề nghị cấp GCNQSD đất chuyển đổi nêu trên, ngày 25/11/2015, ông T40, bà N11 được cấp lại 02 GCNQSD đất đối với diện tích đất nông nghiệp nêu trên.

Ông T40, bà N11 đã thế chấp toàn bộ trang trại cho Ngân hàng để đảm bảo cho Công ty M8 vay tiền, Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định; nhưng do không trả được nợ nên Ngân hàng đã thu giữ và tiến hành xử lý tài sản bảo đảm thông qua phương thức đấu giá tài sản. Thông qua Công ty đấu giá hợp danh số 1 Thắng Lợi tổ chức đấu giá ngày 24/11/2020, Công ty K8 trúng đấu giá với giá bán tài sản là 7.965.000.000 đồng, đã được bàn giao tài sản nhưng chưa thực hiện được thủ tục chuyển quyền do đất đang có tranh chấp.

[2.3]. Xét giá trị pháp lý của “Giấy biên nhận nhượng đất 03 sang vùng chuyển đổi”:

Các hộ dân và ông T40, bà N11 thừa nhận hai bên tiến hành ký kết Giấy biên nhận này trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc. Đại diện hộ gia đình trước khi ký kết Giấy biên nhận đã có sự bàn bạc cụ thể với các thành viên trong hộ gia đình, nên việc một thành viên trong gia đình ký tên thay mặt Chủ hộ trong Giấy biên nhận là phù hợp; số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng, các hộ gia đình đều sử dụng vào việc chi tiêu sinh hoạt trong gia đình. Đến thời điểm này các thành viên của 56 hộ dân vẫn thừa nhận sự kiện trên. Các bên tham gia ký kết có năng lực hành vi dân sự nên giao dịch giữa 56 hộ dân và ông T40, bà N11 được thiết lập vào năm 2004 có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh

quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết. Xác định thời hạn giao dịch đất 03 của 56 hộ dân, các nguyên đơn có quan điểm việc các hộ dân chuyển nhượng đất 03 cho ông T40 bà N11 là đúng, giá chuyển nhượng là 150.000đ/sào/năm, tuy nhiên thời gian chuyển nhượng chỉ có 09 năm còn hạn theo hạn mức giao đất ghi trong GCNQSD đất, được xác định là cho thuê đất. Bị đơn là ông T40 bà N11 xác định phần diện tích đất 03 mà ông bà nhận chuyển nhượng của các hộ dân, thanh toán tiền chuyển nhượng đã xong nên không thể xác định là thuê đất có thời hạn như các nguyên đơn trình bày. Tiêu đề của giấy biên nhận đã ghi rõ mục đích của việc chuyển nhượng là Giấy biên nhận nhượng đất 03 sang vùng chuyển đổi. Nội dung thể hiện giá thỏa thuận giữa các bên 150.000đ/sào/năm, thời hạn còn lại của giấy chứng nhận là 09 năm và thanh toán tiền một lần. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận trên, HĐXX đánh giá ý chí của các hộ dân tại thời điểm thiết lập giao dịch là chuyển nhượng hết thời hạn còn lại trong GCNQSD đất của mình. Do thời hạn ghi trong GCNQSD đất chỉ còn 09 năm nên không thể thỏa thuận thời gian chuyển nhượng dài hơn thời hạn ghi trên GCNQSD đất của mình. Trong giấy biên nhận ghi rõ là nhượng đất 03 sang vùng chuyển đổi tức là mục đích sử dụng đất nông nghiệp không còn, đất sẽ được chuyển sang khu chuyển đổi nuôi trồng thủy sản. Trường hợp là thỏa thuận chuyển nhượng có thời hạn thì phải thỏa thuận việc trả lại đất cụ thể như thế nào, xử lý tài sản trên đất ra sao mới đảm bảo đúng nội dung của hợp đồng cho thuê. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương xác định giá 150.000đ/sào/năm phù hợp với giá chuyển nhượng đất tại thời điểm thiết lập giao dịch đối với khu đất 03 trũng xấu như khu Bãi Mưa. Tại thời điểm ký giao dịch chuyển nhượng, theo cán bộ địa chính thời kỳ đó xác định, đất 03 tại khu B xấu nên chính quyền địa phương có chủ trương chuyển đất 03 trồng lúa thành đất nuôi trồng thủy sản, chủ trương này các hộ dân đều nắm được. Do trồng lúa không hiệu quả nên các hộ dân mới tiến hành chuyển nhượng cho ông T40, bà N11 là phù hợp với thực tế tại thời điểm đó.

Mặt khác, ngay sau khi nhận chuyển nhượng, UBND huyện đã cấp GCNQSD đất đối với toàn bộ diện tích nhận chuyển nhượng cho ông Đ11, ông S4 và bà N11. Mặc dù UBND huyện N cung cấp thông tin hồ sơ cấp GCNQSD đất đã bị thất lạc nên không có căn cứ vững chắc xác định là cho thuê đất hay chuyển nhượng đất nhưng điều này thể hiện chính UBND huyện cũng thừa nhận giữa 56 hộ dân và ông T40, bà N11 có sự kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải cho thuê đất.

Sau khi hết thời hạn sử dụng đất, UBND huyện tiếp tục phê duyệt quy hoạch điều chỉnh đối với toàn bộ diện tích đất, sau đó cấp đổi GCNQSD đất cho ông T40, bà N11, một lần nữa khẳng định việc ông T40, bà N11 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân.

Thực tế, các bên đương sự thỏa thuận giá trị đất trong thời hạn 09 năm là thời gian còn lại theo GCNQSD đất đã cấp cho các hộ dân được dùng làm căn cứ để tính giá trị chuyển nhượng đất, không được xác định là cho thuê đất trong thời hạn 09 năm.

Trường hợp xác định là cho thuê đất, tức 56 hộ dân vẫn có quyền sử dụng đất thì căn cứ quy định tại Điều 210 Luật Đất đai năm 2013, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sau khi hết hạn sử dụng đất sẽ được cấp lại GCNQSD đất khi đảm bảo các quy định của pháp luật tức 56 hộ dân mới là người được cấp lại GCNQSD đất chứ không phải ông T40, bà N11. Việc UBND huyện N cấp GCNQSD đất cho ông T40, bà N11 năm 2015 thể hiện việc thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T40, bà N11 đối với diện tích đất tranh chấp và phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013. Quá trình sử dụng đất, ông T40, bà N11 đã cải tạo đất, xây dựng công trình trên đất, tạo dựng khu nuôi trồng thủy sản có quy mô lớn, hiện trạng sử dụng đất đã có sự thay đổi toàn bộ. Tại thời điểm Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thì ông T40, bà N11 là người đang trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất nông nghiệp nêu trên nên ông bà được quyền tiếp tục sử dụng. Các hộ dân đưa ra căn cứ năm 2014 ông T40, bà N11 có thỏa thuận về việc tiếp tục trả tiền thuê đất cho các hộ dân, nội dung thỏa thuận này được ghi tại biên bản hòa giải của xã, đồng thời có một số hộ dân đã nhận số tiền này nên xác định giao dịch năm 2004 là giao dịch cho thuê đất. Tuy nhiên, ông T40 không thừa nhận nội dung thỏa thuận này. HĐXX đánh giá toàn bộ quá trình hình thành giao dịch, thực hiện giao dịch và quá trình sử dụng đất có đủ căn cứ xác định. Giao dịch được ghi với tiêu đề “*Giấy biên nhận nhượng đất 03 thành vùng chuyển đổi*” được thiết lập năm 2004 giữa 56 hộ dân với ông T40 bà N11 có hiệu lực pháp luật và là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên tham gia ký kết đã thực hiện xong nội dung thỏa thuận của hợp đồng. Các hộ dân đã nhận tiền, vợ chồng ông T40 đã nhận đất và thực hiện cải tạo, xây dựng các công trình trên đất công khai nhiều năm ngay tại địa phương, các hộ dân đều biết. Do vậy, không có căn cứ để HĐXX chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của 56 hộ dân đối với ông T40 bà N11.

[2.4]. Đối với yêu cầu đòi lại tiền thuê ruộng của 56 hộ dân với giá tiền 300.000đ/sào/năm, thời hạn trả tiền thuê ruộng từ năm 2015 đến trước ngày 31/12/2022. Như đã phân tích tại mục [2.2] thì toàn bộ diện tích 33.679m² đất nông nghiệp không thuộc quyền sử dụng của 56 hộ dân, các hộ dân đã chuyển nhượng cho ông T40, bà N11 năm 2004. Đây là giao dịch chuyển nhượng, không phải giao dịch cho thuê nên yêu cầu trả tiền thuê đất của các hộ dân với tổng số tiền 171.505.000đ không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn là ông Trần Văn T40, HĐXX thấy:

[3.1]. Ngày 18/12/2015, ông Trần Văn T40 và bà Nguyễn Thị Ánh N11 ký Hợp đồng thế chấp số 122015 – 09113 thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 293, 305, 321, 319, 325, 360 tờ bản đồ số 1,1 tổng diện tích là 17.761m². Trên đất có các công trình xây dựng: nhà điều hành, nhà nghỉ; khu bể cá trong nhà; khu bể cá ngoài trời; nhà bảo vệ; khu bể cá giống. GCNQSD đất mang tên ông T40, bà N11. Số tiền đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng này là 4.600.000.000đ. Ngày 19/12/2015, ông Trần Văn T40 và bà Nguyễn Thị Ánh N11 ký ợp đồng thế chấp số 122015-09113A thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 302 332, 374, 872, 877, 907, 919 tờ bản đồ số 11, 12, tổng diện tích

20.070m². Trên đất có các tài sản gồm: Nhà điều hành, nhà nghỉ công nhân, khu chăn nuôi gia cầm, nhà bảo vệ, khu bể cá giống. Tài sản thế chấp trên đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng này là 5.200.000.000đ. Thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất tại các thửa đất trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N nên các Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Công ty M8 và Ngân hàng đến hạn nhưng công ty không thanh toán được khoản tiền đã vay, Ngân hàng đã tiến hành thu hồi tài sản thế chấp và ký hợp đồng với Công ty Đ12 để bán đấu giá. Căn cứ vào nội dung Hợp đồng thế chấp, căn cứ vào Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm; **Nghị quyết 42/2017/QH14**, căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự thì Ngân hàng có quyền tiến hành làm thủ tục bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ. Công ty Đ12 có tư cách pháp nhân, có thẩm quyền bán đấu giá các tài sản nên Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 111/HĐ-MBTSDG ngày 26/11/2020 giữa Ngân hàng và Công ty K8 tuân thủ đúng quy định, đúng thẩm quyền và có hiệu lực pháp luật.

[3.2]. Đối với việc thu hồi tài sản trước khi tiến hành thủ tục bán đấu giá theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016, do không có tiền thanh toán cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết nên ngày 09/2/2017 ông T40, bà N11 đã có giấy đề nghị bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng bán đấu giá để hoàn trả vốn, lãi cho Ngân hàng. Đến ngày 15/02/2017, Ngân hàng có Thông báo về việc thu giữ tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất theo 02 Hợp đồng thế chấp mà ông T40, bà N11 đã ký kết đảm bảo cho khoản vay của Công ty M8. Việc Ngân hàng làm thủ tục thu giữ tài sản thế chấp để bán đấu giá được thực hiện một cách công khai, có xác nhận của chính quyền địa phương là UBND xã N, có chữ ký của ông T40, bà N11 và Ngân hàng nên HĐXX đánh giá việc thu giữ tài sản trước thời điểm bán đấu giá đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Công ty Đ12 đã thực hiện thủ tục đấu giá theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản. Các thông tin liên quan đến đấu giá tài sản đã được niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã, tại nơi có tài sản, tại trụ sở của Ngân hàng. Việc niêm yết được thực hiện làm nhiều lần. Ngoài ra còn tiến hành đăng tải thông tin bán đấu giá trên báo theo quy định. Như vậy, thủ tục bán đấu giá tài sản của Công ty Đ12 là trình tự thủ tục, đúng thẩm quyền.

[3.3]. Sau khi bán đấu giá thành công thì ngày 15/12/2020, bà N11 đã ký biên bản bàn giao tài sản cho Ngân hàng. Cùng ngày 15/12/2020, Ngân hàng đã bàn giao tài sản trúng đấu giá cho Công ty K8. Như vậy, trên thực tế Công ty K8 đã xuống thực địa nhận bàn giao tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và ông T40, bà N11 không có ý kiến, thắc mắc gì. Thậm chí, sau khi Công ty K8 xuống nhận bàn giao tài sản, ông T40 còn có văn bản gửi các cơ quan chức năng, đề nghị xác định mốc giới đối với diện tích thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để ông T40, bà N11 bàn giao cho Công ty K8.

Như vậy, Công ty K8 đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá cho Ngân hàng và được nhận bàn giao đất cùng tài sản trên đất trước sự chứng kiến của chính

quyền địa phương. Tài sản trên đất được liệt kê tại thời điểm nhận bàn giao đất ngày 26/11/2020 gồm những tài sản gắn liền với hợp đồng mua bán. Cụ thể tài sản trên các thửa đất số 293, 305, 321, 319, 325, 360 tờ bản đồ số 11, diện tích 17.761m² có các tài sản gồm: Nhà điều hành, nhà nghỉ công nhân có diện tích 87m², khu bể cá trong nhà có diện tích 300m²; khu bể cá ngoài trời 150m²; nhà bảo vệ có diện tích 17m²; khu bể cá giống có diện tích 300m². Tài sản trên các thửa đất số 302, 332, 374, 872, 877, 907, 919 tờ bản đồ số 11, 12, diện tích 20.070m² có các tài sản gồm: Nhà điều hành, nhà nghỉ công nhân có diện tích 180m²; khu chăn nuôi gia cầm có diện tích 138m²; nhà bảo vệ có diện tích 13m²; khu bể cá giống có diện tích 520m². Ngoài ra còn các công trình khác nằm ngoài GCNQSD đất là tường rào xây gạch và tường bê tông, mặc dù những tài sản này không nằm trong diện tích GCNQSD đất nhưng nó vẫn nằm trong khuôn viên thửa đất do ông T40, bà N11 quản lý và tài sản này cũng được định giá khi bán đấu giá nên vẫn thuộc quyền quản lý của Công ty K8.

Hợp đồng mua bán đấu giá được thiết lập từ ngày 26/11/2020, đến thời điểm xảy ra tranh chấp và Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án là ngày 29/9/2023. Theo ông T40 xác định, quá trình thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá chưa bàn giao tài sản trên thực địa. Quá trình sử dụng đất, ông đã cải tạo thêm các tài sản khác nhưng ông từ chối kê khai các tài sản này. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định tại chỗ thì các hạng mục trên đất vẫn giữ nguyên như thời điểm bán đấu giá, còn đối với việc ông T40 sửa chữa thêm nhưng ông không xuất trình được tài liệu và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này thì HĐXX không có căn cứ giải quyết.

HĐXX xác định hợp đồng mua bán tài sản đấu giá có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 34, 35, 36, 38, 46 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Điều 401, 451 Bộ luật Dân sự, buộc ông T40, bà N11 phải bàn giao toàn bộ tài sản trên đất cùng diện tích đất cho Công ty K8 quản lý, sử dụng. Đối với những giá trị tạo dựng thêm, ông T40 không yêu cầu Tòa án xem xét trong vụ án này thì được quyền thỏa thuận hoặc khởi kiện Công ty K8 trong vụ án dân sự khác nếu có căn cứ chứng minh.

[3.4]. Đối với diện tích đất đo đạc theo hiện trạng lớn hơn diện tích đất được UBND huyện N cấp GCNQSD đất với diện tích đất tăng lên là 8.903,2m², UBND xã N xác định: Diện tích đất dư ra so với GCNQSD đất thì có 6.606m² đất công điền do UBND xã quản lý và cho đấu thầu có thu sản phẩm. Diện tích còn lại 2.297,2m² là đất dư ra do sai số đo đạc cũng như là phần đất bờ thửa, bờ mương. Phần đất thuộc diện tích đất đấu thầu, trường hợp ai được giao đất thì UBND xã sẽ ký hợp đồng đấu thầu với chủ sử dụng đất mới do Tòa án xác định. Trước đây ông T40, bà N11 đấu thầu nhưng thời gian gần đây không đóng sản lượng theo hợp đồng ký kết. Tòa án cấp sơ thẩm giao đất cho Công ty K8 nên Công ty K8 được quyền sử dụng phần diện tích đất dư ra so với GCNQSD đất, phần diện tích còn lại Công ty K8 phải ký hợp đồng thầu khoán sản phẩm với UBND xã N.

[4]. Như vậy, mặc dù có kháng cáo nhưng các đương sự không đưa ra

được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp quy định. Do đó, HĐXX không có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các đương sự. Các quan điểm lập luận của các Luật sư và đương sự trái với nhận định trên không được HĐXX chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, HĐXX sẽ miễn án phí cho các đương sự có kháng cáo là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

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

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là 55 hộ dân (không bao gồm hộ gia đình bà Mạc Thị C13 không kháng cáo) thông qua đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn C10 (đồng thời là đại diện hộ gia đình ông Nguyễn Văn C10); không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trần Văn T40; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Mạc Xuân D, bà Nguyễn Thị X, bà Mạc Thị H9, bà Nguyễn Thị H10, ông Mạc Văn K1, bà Nguyễn Thị K3, ông Mạc Văn N1, ông Mạc Văn N4, bà Mạc Thị Q, bà Nguyễn Thị K4, ông Mạc Văn P1, bà Phạm Thị L9, bà Hoàng Thị N9, bà Nguyễn Thị S2, bà Phạm Thị T29, bà Nguyễn Thị V4, ông Nguyễn Văn M5, ông Nguyễn Văn V5, ông Mạc Văn T32, ông Nguyễn Văn N10.

- Ông Mạc Văn M1, bà Mạc Thị Y, bà Nguyễn Thị L1, bà Bùi Thị C, bà Nguyễn Thị H5, bà Nguyễn Thị C2, bà Tạ Thị S, bà Mạc Thị M2, ông Nguyễn Văn T9, ông Mạc Văn N2, bà Mạc Thị H12, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị H18, bà Mạc Thị M3, bà Nguyễn Thị T16, bà Lê Thị L7, bà Bùi Thị T18, bà Mạc Thị H21, ông Mạc Văn T19, bà Nguyễn Thị C6, bà Nguyễn Thị P3, bà Mạc Thị A, ông Nguyễn Văn K5, ông Nguyễn Văn B4, ông Mạc Văn T23, ông Nguyễn Văn Đ6, ông Mạc Văn V7, ông Nguyễn Văn C10, ông Nguyễn Văn D4, bà Nguyễn Thị Q4, bà Lê Thị C12, ông Nguyễn Văn C11, ông Nguyễn Văn Đ7, bà Phan Thị Đ9, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp lần lượt tại các Biên lai số AA/2023/0001235,

0001236, 0001237, 0001238, 0001239, 0001240, 0001241, 0001242, 0001243, 0001244, 0001245, 0001246, 0001247, 0001248, 0001249, 0001250, 0001251, 0001252, 0001253, 0001254, 0001255, 0001256, 0001257, 0001258, 0001259, 0001260, 0001261, 0001262, 0001263, 0001264, 0001265, 0001266, 0001267, 0001268, 0001269 cùng ngày 23/10/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương. Xác nhận các ông, bà có tên nêu trên đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Trần Văn T40 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2023/0001234 ngày 23/10/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hải Dương. Xác nhận ông Trần Văn T40 đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hải Dương;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Cục THADS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HSVA, P. HCTP. TANDCCHN.

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

(đã ký)

Phạm Văn Tuyển