

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 104/2025/DS - PT

Ngày: 25/3/2025

V/v: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ GCNQSD đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phùng Anh Dũng

Các Thẩm phán: ông Phạm Văn Hợp

bà Võ Thị Ngọc Dung

- *Thư ký phiên tòa:* bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 186/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc: *“Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ GCNQSD đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS - ST ngày 09 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 540/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trịnh Thị H** – Sinh năm 1963 và ông **Nguyễn Duy T** – Sinh năm 1960.

Cùng trú tại: **Số nhà G Đ, tổ dân phố G, phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk.**

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Duy T: Bà Trịnh Thị H;
Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trịnh Thị H: Ông Võ Đình Gia T1. Bà H,
ông T đều vắng mặt; ông T1 có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trịnh Ngọc L – Sinh năm 1968; có mặt.

Nơi ĐKKHKT: 22 Ngô Đức K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Chỗ ở hiện nay: Số E H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đoàn Quang H1 – Sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trịnh Ngọc L:

Ông Đặng Văn C – Sinh năm 1979; Luật sư văn phòng L2, Đoàn luật sư thành phố H; Vắng mặt.

Ông Mai Duy P và ông Mai Quốc V, Luật sư công ty L3; địa chỉ: H N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Ông P vắng mặt; ông V có mặt.

2. Bà Trịnh Thị O – Sinh năm 1943;

Trú tại: Số B N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ;

Địa chỉ: D P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Xuân P1 – Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Có mặt.

2. Văn phòng C2;

Địa chỉ: B L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Ông Võ Đình Gia T1 – Sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị Thu H2 – Sinh năm 1986. Đều có mặt.

Cùng trú tại: Số H Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Phan Hồng H3 – Sinh năm 1973; có mặt.

Nơi ĐKKHKT: 22 Ngô Đức K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Chỗ ở hiện nay: Số E H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đoàn Quang H1.

5. Ông Hà Nguyên M - Sinh năm 1987; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Hà Thị Ngọc L1 – Sinh năm 1983.

Cùng trú tại: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

6. Văn phòng C3;

Địa chỉ: A Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T2 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng. Vắng mặt.

7. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1.

Địa chỉ: F T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Trung C1** – Chức vụ: Trưởng phòng G – Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 – Chi nhánh Đ1. Vắng mặt.

8. **Ngân hàng N2.**

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Phan Thông T3** – Chức vụ: Phó Giám đốc **Ngân hàng N2** – **Chi nhánh tỉnh Đ1**. Vắng mặt.

Địa chỉ: E N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

- Người kháng cáo: bị đơn ông **Trịnh Ngọc L**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ**, ngân hàng **TMCP N1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Nguyễn Duy T** là bà **Trịnh Thị H** trình bày:

Ngày 17/01/2013, ông **Nguyễn Duy T** và bà **Trịnh Thị H** có nhận chuyển nhượng diện tích 125m² thuộc quyền sử dụng đất của bà **Trịnh Thị O** tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại **phường T** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 010012 do **UBND thành phố B** cấp cho bà **Trịnh Thị O** ngày 19/04/2011. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có ông **Lê Văn K1** là Tổ trưởng **K, phường T** đứng ra xác nhận trong hợp đồng. Giá chuyển nhượng thửa đất trên là 450.000.000 đồng. Bên bán đã nhận đủ tiền và Bên mua đã nhận đất theo thỏa thuận, trong đó hai bên cũng đã xác định diện tích và vị trí tứ cận thửa đất chuyển nhượng, cụ thể:

- Đông Nam giáp nhà anh **K2**;
- Tây giáp đất bà **Trịnh Thị O**;
- Nam giáp đường nhựa;
- Bắc giáp **nhà T**, nhà cô **Đ**.

Sau đó gia đình bà **H** đã xây nhà ở và các công trình phụ và giao cho vợ chồng con gái là **Nguyễn Thị Thu H2** và con rể là **Võ Đình Gia T1** quản lý, sử dụng từ năm 2013 cho đến nay.

Ngày 02/06/2017, bà **Trịnh Thị O** lập hồ sơ tách thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 010012 do **UBND thành phố B** cấp cho bà **Trịnh Thị O** ngày 19/04/2011 thành 03 thửa đất khác nhau. Trên cơ sở đó, **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C3**, **Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ** cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với 03 thửa mới tách này cho bà **Trịnh Thị O**.

Trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 601969, cấp ngày 08/06/2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tọa lạc tại **phường T**. Thửa đất này bao gồm cả

phần diện tích đất mà bà **Trịnh Thị O** đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà **H**, ông **T** năm 2013.

Ngày 11/7/2017 bà **Trịnh Thị O** chuyển nhượng cho ông **Trịnh Ngọc L** thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại **phường T**. Ngày 27/5/2017 bà **Trịnh Thị O** có thỏa thuận, nhận cọc sang nhượng quyền sử dụng đất với ông **Trịnh Ngọc L** thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại **phường T**. Tất cả các văn bản sang nhượng của thửa đất nêu trên bà **Trịnh Thị O** và ông **Trịnh Ngọc L** đều có xác nhận giáp ranh “Đông nam giáp: Nhà bà **Trịnh Thị H**”. Như vậy, việc bà **Trịnh Thị O** sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Trịnh Ngọc L** không có phần nhà, đất 125m² mà bà **O** đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà **H**, ông **T**

Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017 giữa bà **Trịnh Thị O** và ông **Trịnh Ngọc L** (số công chứng 02087/quyển số 07/ TP/CC-SCC/HĐGD của **Văn phòng C2**) tại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m², tọa lạc tại **phường T**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 601969 cấp ngày 08/6/2017 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** cấp cho bà **Trịnh Thị O**. Việc bà **Trịnh Thị O** sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Trịnh Ngọc L** tại thửa đất nêu trên đã bao trùm lên toàn bộ diện tích đất của chúng tôi mà bà **Trịnh Thị O** đã sang nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **T**, bà **H** tại hợp đồng sang nhượng ngày 17/01/2013.

Ngày 06/3/2018 ông **Trịnh Ngọc L** đã tiến hành lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: Đất ở 306,5m², đất trồng cây lâu năm 593,1 m²) tọa lạc tại **phường T** do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** cấp cho ông **Trịnh Ngọc L**. Việc ông **Trịnh Ngọc L** thế chấp quyền sử dụng đất tại hợp đồng nêu trên đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông **T**, bà **H**.

Do đó, bà **Trịnh Thị H**, ông **Nguyễn Duy T** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017 giữa bà **Trịnh Thị O** và ông **Trịnh Ngọc L** (số công chứng 02087/quyển số 07/ TP/CC-SCC/HĐGD của **Văn phòng C2**) tại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tọa lạc tại **phường T**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 601969 cấp ngày 08/6/2017 do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** cấp cho bà **Trịnh Thị O** là hợp đồng vô hiệu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: đất ở 306,5m² và đất trồng cây lâu năm

593,1 m²) tọa lạc tại phường T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Ngọc L.

3. Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2013 giữa bà Trịnh Thị O và vợ chồng tôi (ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H) đối với phần diện tích 139,1 m² (theo đo đạc thực tế sử dụng) có hiệu lực Pháp luật.

4. Đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240322391/TC/2018 ngày 06/3/2018 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: Đất ở 306,5m², đất trồng cây lâu năm 593,1 m²) tọa lạc tại phường T do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Ngọc L, giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh tỉnh Đ1 – Phòng G1 và ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 01110/quyển sổ 03/ TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2) là Hợp đồng vô hiệu.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26/02/2024, bà Trịnh Thị H đã rút một phần đơn khởi kiện đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240322391/TC/2018 ngày 06/3/2018 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: Đất ở 306,5m², đất trồng cây lâu năm 593.1 m²) tọa lạc tại phường T do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Ngọc L, giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh tỉnh Đ1 – Phòng G1 và ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 01110/quyển sổ 03/ TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2) là Hợp đồng vô hiệu.

Bà Trịnh Thị H bổ sung yêu cầu đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20/2023/HT/HĐTC ngày 20/02/2023 (được Công chứng tại Văn phòng C3) giữa ông Trịnh Ngọc L, bà Phan Hồng H3 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 – Chi nhánh tỉnh Đ1 – Phòng G2, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: Đất ở 306,5m², đất trồng cây lâu năm 593.1 m²) tọa lạc tại phường T do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Ngọc L là vô hiệu.

2. Bị đơn ông Trịnh Ngọc L, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Hồng H3 là ông Đoàn Quang H1 trình bày:

Ngày 27/5/2017 ông L và bà O đã lập một hợp đồng đặt cọc theo thông tin bà O đưa ra để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 47, phần diện tích chuyển nhượng sau khi tách thửa khoảng gần

900m² đất nông nghiệp và bà O cam kết trong diện tích nhận chuyển nhượng có hơn 300m² đất được quy hoạch đất ở tại đô thị, có thể chia được 2 lô (kích thước: 5m x 25m). Đến ngày 08/6/2017 bà O được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy CNQSDĐ số CI 601969 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 có diện tích 899,5m² đất trồng cây lâu năm, trong đó có 306,5m² đất được quy hoạch đất ở tại đô thị và 593,1m² đất bị quy hoạch giao thông, vị trí thửa đất tại phường T, Tp B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 11/7/2017, ông L và bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà O chuyển nhượng cho ông L toàn bộ thửa đất số 392 nêu trên. Khi chuyển nhượng, bà O đã cam kết thửa đất chưa chuyển nhượng cho ai và không có tranh chấp.

Ông L đã trả tiền đầy đủ cho bà O theo thỏa thuận là 1.950.000.000đ (một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Ngày 01/8/2017, ông L được Sở T (STNMT) tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số CI 627812 mang tên Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392. Ngày 10/8/2017, ông L đã chuyển nhượng cho ông Hà Nguyên M 01 lô đất 124,15m² là một phần diện tích đất trong diện tích 306,5m² đất nông nghiệp được phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị. Ngày 09/10/2017 ông được STNMT tỉnh Đ cấp Giấy CNQSDĐ số CL 069395 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 có diện tích 899,5m² đất trồng cây lâu năm, trong đó có 306,5m² đất ở tại đô thị, và 593,1m² đất bị quy hoạch giao thông. Ngày 06/3/2018 ông L thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 069395 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) tại Phòng G1 - Chi nhánh Ngân hàng N3, từ đó cho đến nay. Ngày 09/5/2019 khi ông M thanh toán đủ tiền chuyển mục đích sử dụng đất, ông L tiến hành tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vào ngày 25/7/2019 khi đến nhận kết quả tách thửa đất, ông L được Văn phòng Đ thông báo đình chỉ việc tách thửa, vì diện tích đất ông L tách thửa để chuyển nhượng cho ông M đang có tranh chấp.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà Trịnh Thị O là hoàn toàn hợp pháp, đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Đắk Lắk công nhận. Ông L đã được cấp GCNQSDĐ đất mang tên ông Trịnh Ngọc L.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà H với bà O là không hợp pháp, vi phạm pháp luật, là nguyên nhân dẫn đến tranh chấp về quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật về đất đai, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập theo mẫu do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định, và phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực. Trong thực tế, các hợp đồng chuyển nhượng do ông T, bà H và ông T1, bà H2 cung cấp cho Tòa án, đều là những hợp đồng viết tay và không có bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào chứng thực và không được pháp luật công nhận. Như vậy, hợp đồng này đã vi phạm về mặt hình thức khi thực hiện việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định của Luật đất đai, đất nông nghiệp chỉ được tách thửa khi có diện tích từ 500m² trở lên. Nhưng giao dịch giữa bà O với ông T, bà H chỉ có 125m² là không đủ điều kiện để tách thửa, nên không thể chuyển nhượng được.

Gia đình bà H phải khởi kiện bà Trịnh Thị O mới đúng đối tượng, vì ông L không tham gia và liên quan đến giao dịch dân sự giữa bà O và gia đình bà H. Do đó, gia đình bà H khởi kiện ông L là hoàn toàn không đúng đối tượng.

Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H, ông Nguyễn Duy T.

Đồng thời, bị đơn ông Trịnh Ngọc L có đơn khởi kiện phản tố, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết:

Buộc gia đình ông Võ Đình Gia T1, bà Nguyễn Thị Thu H2 không được cư trú và bắt buộc di dời căn nhà ra khỏi diện tích đất 124,15m² đất thổ cư thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của đất. Trường hợp ông Võ Đình Gia T1, bà Nguyễn Thị Thu H2 tự nguyện bàn giao lại diện tích đất nói trên cho ông L thì ông L sẽ tự nguyện hỗ trợ giá trị còn lại của căn nhà đã xây trên diện tích đất 124,15m² và một khoản tiền khác phù hợp.

Hiện nay ông T1, bà H2 cho rằng đang quản lý, sử dụng là 139.1 m² là không đúng, vì có một phần diện tích nằm ngoài GCNQSD đất, không được công nhận. Diện tích theo GCNQSD đất mà ông T1, bà H2 đang quản lý chỉ có 124,15m².

3. Bị đơn bà Trịnh Thị O trình bày:

Ngày 17/01/2013, bà Trịnh Thị O có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T và vợ là bà Trịnh Thị H với diện tích đất 125m² (5X25) thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 010012 do UBND thành phố B cấp cho bà Trịnh Thị O ngày 19/04/2011 như ông T, bà H đã trình bày. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có ông Lê Văn K1 là tổ trưởng K, phường T đứng ra xác nhận trong hợp đồng. Giá chuyển nhượng thửa đất là 450.000.000 đồng. Bên bán đã nhận đủ tiền và Bên mua đã nhận đất theo thỏa thuận, trong đó hai bên cũng đã xác định diện tích và vị trí tứ cận thửa đất chuyển nhượng, cụ thể: Đông nam giáp nhà anh K2; Tây giáp đất bà Trịnh Thị O; Nam giáp đường nhựa; Bắc giáp nhà T, nhà cô Đ.

Ngày 27/5/2017 bà O sang nhượng tiếp mảnh đất trống còn lại (hai bên đã xây nhà) là phần diện tích đất (tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại phường T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 010012 do UBND thành phố B) cho ông Trịnh Ngọc L. Giá chuyển nhượng thửa đất là 1.950.000.000 đồng. Bên bán đã nhận 100.000.000đ tiền cọc và Bên mua đã nhận đất theo thỏa thuận, trong đó hai bên

cũng đã xác định diện tích và vị trí tứ cận thửa đất chuyển nhượng, cụ thể như sau:

- + Đông nam: giáp nhà bà **Trịnh Thị H**;
- + Tây nam: giáp **đường H tỉnh lộ 8**;
- + Tây bắc: giáp **đường quy hoạch rộng 12m**;
- + Đông bắc: giáp nhà **Trịnh Thị Tuyết N**.

- Ngày 09/8/2017 tôi **Trịnh Thị O** và vợ chồng ông **Trịnh Ngọc L**, bà **Phan Hồng H3** có làm giấy thanh toán tiền sang nhượng đất tại diện tích đất đã nêu trên.

- Hợp đồng nhận cọc ngày 27/5/2017 và giấy thanh toán tiền sang nhượng đất giữa tôi **Trịnh Thị O** và vợ chồng ông **Trịnh Ngọc L**, vợ là bà **Phan Hồng H3** đã ghi rất rõ trong giấy nhận cọc, giấy thanh toán tiền sang nhượng đất rằng phía Đông nam: giáp nhà bà **Trịnh Thị H**. Vì vậy, việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: đất ở 306,5m² và đất trồng cây lâu năm 593.1 m²) tọa lạc tại **phường T** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho ông **Trịnh Ngọc L** không có cả phần diện tích đất mà tôi đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **Nguyễn Duy T** và vợ là bà **Trịnh Thị H** là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông **T**, bà **H**.

Do đó, tôi đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **H**, ông **T**.

4. *Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** trình bày:

Bà **Trịnh Thị O** được **UBND thành phố B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 010012, cấp ngày 19/4/2011, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 47, diện tích 2.096,2m², tọa lạc tại **phường T, Tp ..**

Ngày 02/6/2017, bà **Trịnh Thị O** lập hồ sơ tách thửa đối với thửa đất trên thành 3 thửa và được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND **tỉnh Đ**, Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B** đã thực hiện biến động tách thửa và được **Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ** cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có GCNQSDĐ số CI 601969, cấp ngày 08/6/2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899.6m², tọa lạc tại **phường T, Tp ..**

Đối với hồ sơ cấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Trịnh Thị O** với ông **Trịnh Ngọc L** là đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật và ngày 01/8/2017, **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 627812, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899.6m², tọa lạc **phường T** cho ông **Trịnh Ngọc L**; việc chuyển mục đích sử dụng đất của ông

Trịnh Ngọc L với diện tích chuyển mục đích là 306.5m² đất ở và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 069395, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899.6m², trong đó 306.5m² đất ở, 593.1m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất tọa lạc tại **phường T** là đúng trình tự, quy định. Ngoài ra, do khi làm thủ tục tách thửa bà **Trịnh Thị O** cung cấp thông tin không đầy đủ như trước đó đã chuyển nhượng một phần đất cho bà **Trịnh Thị H**, không có đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo vẽ lại thửa đất nên đã không biết trên đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Trịnh Ngọc L** có căn nhà của gia đình bà **Trịnh Thị H**, việc dẫn đến tranh chấp lỗi chủ yếu là do bà **O**.

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2013 giữa bà **Trịnh Thị O** và bà **Trịnh Thị H** đối với diện tích 139.1m² (theo đo đạc thực tế sử dụng) của vợ chồng bà **Trịnh Thị H** có hiệu lực là không có căn cứ, vì: Hợp đồng trên viết tay không được cơ quan nhà nước chứng thực. Căn cứ khoản 2 Điều 7 Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của **UBND tỉnh Đ** diện tích 139.1m² bà **O** chuyển nhượng cho bà **H** không đủ điều kiện tách thửa và chuyển nhượng theo quy định. Đồng thời diện tích nhận chuyển nhượng của bà **Trịnh Thị H** chưa đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà **Trịnh Thị H** về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20/2023/HT/HĐTC ngày 20/02/2023 (được Công chứng tại **Văn phòng C3**) giữa ông **Trịnh Ngọc L**, bà **Phan Hồng H3** với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 - Chi nhánh tỉnh Đ1 - Phòng G2**, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899.6m² (trong đó: đất ở 306.5m², đất trồng cây lâu năm 593.1m²), tọa lạc tại **phường T** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho ông **Trịnh Ngọc L** là vô hiệu, đại diện **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** có ý kiến như sau:

Ngày 20/02/2023, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B** nhận được hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 069395, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899.6m², trong đó: 306.5m² đất ở, 593.1m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất tọa lạc **phường T** của ông **Trịnh Ngọc L** tại **Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh tỉnh Đ1 - Phòng G2** và đã được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B** ký xác nhận theo quy định.

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 15, 39 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ; Điều 4, 19 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT- BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và **Bộ T5**, Chỉ Thị số 03/CT-BTNMT ngày 01/12/2010 của **Bộ T5**; Thủ tục số 33 phần 2

Quyết định 2750/QĐ-UBND ngày 03/10/2017 của UBND tỉnh Đ, ngày 07/3/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ký xác nhận là đúng với quy định. Việc nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp trên vô hiệu là không có căn cứ.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Đình Gia T1, bà Nguyễn Thị Thu H2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Võ Đình Gia T1 là con gái và con rể của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với diện tích đất 125m² (theo kết quả đo đạc thực tế là 139.1m²) thuộc thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 đúng như nguyên đơn bà Trịnh Thị H trình bày. Vợ chồng ông T1, bà H2 đã quản lý, sử dụng ổn định diện tích đất nói trên từ năm 2013 đến nay. Việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017 giữa bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 02087/quyển số 07/ TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2) có cả phần đất mà bà O đã sang nhượng cho ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H tại hợp đồng sang nhượng ngày 17/01/2013 và sau đó ông Trịnh Ngọc L thế chấp cả diện tích đất và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà H2 là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Do đó đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, ông T1, bà H2 đồng ý thanh toán cho bị đơn ông Trịnh Ngọc L số tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo số tiền mà ông L đã nộp vào ngân sách nhà nước với diện tích chuyển đổi là 124,15m².

6. Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 trình bày:

Ông Trịnh Ngọc L và bà Phan Hồng H3 hiện đang vay vốn tại Ngân hàng TMCP N1, Chi nhánh Đ1 - P2 (sau đây gọi là Ngân hàng).

Ngày 15/02/2023 Ông Trịnh Ngọc L và bà Phan Hồng H3 có đề nghị vay vốn tại Ngân hàng số tiền 3.800.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/10/2017 (Nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ngày 31/01/2018). Trên cơ sở nhu cầu vay vốn hợp pháp, tài sản thế chấp đủ điều kiện đảm bảo cho khoản vay (tại thời điểm nhận thế chấp, tài sản không có phát sinh tranh chấp tại Tòa án, không bị kê biên để thi hành án, không bị áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời để tạm ngưng việc thế chấp vay vốn, chuyển nhượng, cho tặng...) nên Ngân hàng đồng ý nhận thế chấp tài sản trên. Ngân hàng và Khách hàng đã ký: Hợp đồng tín dụng số 20/0223/HT/HĐHM ngày 20/02/2023 số tiền vay: 3.800.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ tám trăm triệu đồng chẵn), thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20/0223/HT/HĐTC ngày 20/02/2023. Các hợp đồng ký kết đã được thực

hiện công chứng thế chấp tài sản tại Văn phòng C3 (Địa chỉ: 1 Y, Phường T, TP B) và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP B theo đúng quy định của pháp luật. Tính đến ngày 21/03/2024, tổng nghĩa vụ nợ của Ông **Trịnh Ngọc L** và bà **Phan Hồng H3** tại Ngân hàng là: 2.843.901.834 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm bốn mươi ba triệu chín trăm lẻ một ngàn tám trăm ba mươi bốn đồng) trong đó:

- Nợ gốc: 2.804.975.124 đồng.

- Lãi trong hạn: 38.926.710 đồng

Ý kiến của Ngân hàng về việc giải quyết vụ án: Bà **Trịnh Thị H** và ông **Nguyễn Duy T** khởi kiện ông **Trịnh Ngọc L** liên quan đến tài sản đang tranh chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 09/10/2017 (Nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ngày 31/01/2018) đang thế chấp tại Ngân hàng. Ngân hàng chúng tôi đề nghị Tòa án xem xét không công nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do sau: Tài sản thế chấp của Ông **Trịnh Ngọc L** và bà **Phan Hồng H3** tại Ngân hàng đã được ký kết Hợp đồng, công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

7. Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 trình bày:

Ngày 25/11/2020, ông **Trịnh Ngọc L** đã vay vốn tại **Ngân hàng N2 - Chi nhánh tỉnh Đ1 – Phòng G1 (A)** theo Hợp đồng tín dụng số 5200-LAV-202003365 ngày 25/11/2020; Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng chẵn); Thời gian vay: 12 tháng; Ngày đến hạn cuối cùng: 24/11/2021.

Ngày 19/11/2021, ông **Trịnh Ngọc L** đã trả hết nợ vay và tất toán Hợp đồng tín dụng số 5200-LAV-202003365 ngày 25/11/2020. Từ đó đến nay, **Agribank PGD Đại học A** không cấp thêm khoản cấp tín dụng nào đối với ông **Trịnh Ngọc L**.

Ngày 05/7/2022, **Agribank PGD Đại học A** đã thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm nói trên và giao trả cho ông **Trịnh Ngọc L** Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CL 069395 nói trên, gửi kèm theo cho ông **Trịnh Ngọc L** Phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm (ông **Trịnh Ngọc L** tự thực hiện thủ tục xóa thế chấp)

Từ ngày 05/7/2022 đến nay, **A** không còn nhận tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của ông **Trịnh Ngọc L** và bà **Phan Hồng H3** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CL 069395 đứng tên ông **Trịnh Ngọc L**, có diện tích đất 899,6 m² trong đó gồm 306,5 m² đất ở tại đô thị và 593,1 m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất số 392; tờ

bản đồ số 47; Địa chỉ thửa đất. tại **Phường T, TP ..** Đồng thời, giữa **A** và ông **Trịnh Ngọc L** không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào đối với tài sản nói trên.

Đề nghị Tòa án đưa **Ngân hàng N2** ra khỏi vụ án, không tham gia tố tụng trong vụ án nữa. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Pháp luật.

8. *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C3**:*

Thứ nhất: Căn cứ quy định tại Điều 52 Luật Công chứng năm 2014; và khoản 1 Điều 398 BLTTDS năm 2015 thì các ông/bà **Nguyễn Duy T** và **Trịnh Thị H** không có quyền đề nghị Toà án tuyên bố vô hiệu đối với Văn bản công chứng số 001095 quyền số 01/2023TP, do Công chứng viên **Nguyễn Thị Tường V1** của **Văn phòng C3**, chứng nhận ngày 20/02/2023.

Thứ hai: Theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự thì việc giải quyết đơn yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu phải được áp dụng khoản 6 Điều 27 và căn cứ các Điều 398, 399, 400 BLTTDS để thụ lý giải quyết yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu. Cho nên **Văn phòng C3** không thể là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà ông **Nguyễn Duy T** và bà **Trịnh Thị H** là nguyên đơn.

Do đó, **Văn phòng C3** xin không tham gia tố tụng trong vụ án trên và đề nghị Toà án áp dụng khoản 6 Điều 27 và căn cứ vào thủ tục giải quyết việc dân sự theo quy định của BLTTDS để xử lý và xét đơn yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Toà án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Hà Nguyên M** và **Văn phòng C2** vắng mặt. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thụ lý số 14/2021/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2021, thụ lý yêu cầu phản tố số 14b/2021/DS-ST ngày 28/6/2021, thụ lý vụ án bổ sung số 14c/2021/DS-ST ngày 13/9/2021 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, những người này có ý kiến như sau:

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Hà Nguyên M** Trình bày:*

Ngày 10/8/2017 giữa tôi và ông **Trịnh Ngọc L**, bà **Phan Hồng H3** có lập giấy đặt cọc tiền sang nhượng đất. Cụ thể, ông **L**, bà **H3** sang nhượng cho tôi một lô đất 5m x 28,4m, diện tích 124,15m² (là đất nông nghiệp), có mặt tiền bề ngang 5m theo đường **hẻm B H, phường T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk**. Diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 392 tờ bản đồ số 47. Vị trí tứ cận thửa đất: Đông giáp nhà bà **Trịnh Thị H, T, tỉnh lộ 8**; T giáp phần đất còn lại của bà **Trịnh Thị Tuyết N**, kèm theo có sơ đồ phân diện tích đất chuyển nhượng cho ông **M**, giá chuyển nhượng là 780.000.000 đồng. Thỏa thuận đặt cọc lần 1: số tiền

100.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký giấy sang nhượng đất giữa bên bán và bên mua, thì ông M đã giao số tiền còn lại là 680.000.000 đồng.

Vợ chồng ông L, bà H3 chịu trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông M, ông M phải thanh toán số tiền chuyển mục đích cho ông L. Ngoài ra, ông M còn phải thanh toán thêm cho ông L số tiền do bị vượt hạn mức chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho ông M là đơn giá quy định nhân hệ số 1,2.

Sau khi ông L, bà H3 làm thủ tục tách thửa, để đảm bảo việc xây dựng nhà cho ông M sau này, ông M phải thanh toán chi phí dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa cho ông L, bà H3 là 15.000.000 đồng, sau đó ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mọi chi phí công chứng, thuế phía ông M phải chịu.

Ông M đã giao đầy đủ số tiền theo hợp đồng cho ông L, bà H3 cụ thể giao các lần:

Lần 1: Giao 100.000.000 đồng ngày 10/8/2017;

Lần 2: Giao 680.000.000 đồng ngày 12/8/2017;

Lần 3: Ngày 09/5/2019 giao 198.000.000 đồng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tiền phí dịch vụ chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Sau khi ông M giao đầy đủ tiền cho ông L, bà H3, các bên tiến hành làm thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, do đất đang có tranh chấp nên giữa ông M với phía ông L, bà H3 chưa thực hiện được và ông L, bà H3 cũng chưa giao đất cho ông M quản lý, sử dụng.

Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M không đồng ý. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật và bảo vệ quyền lợi của ông M để ông M với ông L, bà H3 có thể hoàn tất việc chuyển nhượng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017 giữa bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L chuyển nhượng thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tọa lạc tại phường T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 601969 cấp ngày 08/6/2017 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Trịnh Thị O được Văn phòng công chứng Đỗ Xuân B công chứng tại số công chứng 02087/quyển sổ 07/ TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240322391/TC/2018 ngày 06/3/2018 giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh tỉnh Đ1 – Phòng G1 và ông Trịnh Ngọc L được Văn phòng C2 công chứng số 01110/quyển sổ 03/ TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2. Văn phòng C2 đã thực hiện công chứng đúng theo quy định pháp luật và Văn phòng C4 tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS - ST ngày 09 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 119, 122, 129, 130 Bộ luật dân sự; khoản 5 Điều 166, Điều 167 Luật đất đai;
- Áp dụng Điều 79 Nghị định số 43/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;
- Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Nguyễn Duy T](#), bà [Trịnh Thị H](#):

[1.1]. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2013 giữa bà [Trịnh Thị O](#) với ông [Nguyễn Duy T](#) và bà [Trịnh Thị H](#) đối với phần diện tích đất 139,1 m², thuộc thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại [phường T](#) có hiệu lực pháp luật; Thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Nam giáp nhà ông [Nguyễn Văn K2](#);
- Phía Bắc giáp phần diện tích đất của ông [Trịnh Ngọc L](#);
- Phía Đông giáp đuôi nhà ông [Trần Văn T4](#);
- Phía Tây giáp [đường Đ](#)

Tổng diện tích thửa đất là 139,1m² theo trích đo địa chính thửa đất của [Công ty TNHH Đ2](#) (có sơ đồ kèm theo).

[1.2]. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017 giữa bà [Trịnh Thị O](#) và ông [Trịnh Ngọc L](#) (số công chứng 02087/quyển số 07/ TP/CC-SCC/HĐGD của [Văn phòng C2](#)) tại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tọa lạc tại [phường T](#), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 601969 cấp ngày 08/6/2017 do [Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ](#) cấp cho bà [Trịnh Thị O](#) bị vô hiệu một phần đối với diện tích 139,1m² mà bà [Trịnh Thị O](#) đã chuyển nhượng cho ông [Nguyễn Duy T](#) và bà [Trịnh Thị H](#) vào ngày 17/01/2013.

[1.3]. Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: đất ở 306,5m² và đất trồng cây lâu năm 593,1 m²) tọa lạc tại [phường T](#) do [Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ](#) cấp cho ông [Trịnh Ngọc L](#).

Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ khi làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

[1.4]. Đình chỉ xét xử khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240322391/TC/2018 ngày 06/3/2018 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: Đất ở 306,5m², đất trồng cây lâu năm 593.1 m²) tọa lạc tại phường T do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Ngọc L, giữa Ngân hàng N2 – Chi nhánh tỉnh Đ1 – Phòng G1 và ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 01110/quyển sổ 03/ TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2) là Hợp đồng vô hiệu.

[1.5]. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20/2023/HT/HĐTC ngày 20/02/2023 (được Công chứng tại Văn phòng C3) giữa ông Trịnh Ngọc L, bà Phan Hồng H3 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1- Chi nhánh tỉnh Đ1 – Phòng G2 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: Đất ở 306,5m², đất trồng cây lâu năm 593,1 m²) tọa lạc tại phường T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trịnh Ngọc L, được Văn phòng C3 bị vô hiệu một phần đối với phần diện tích 139,1m² hiện nay anh Võ Đình Gia T1, chị Nguyễn Thị Thu H2 đang quản lý, sử dụng. Thửa đất có tứ cận: Phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn K2; Phía Bắc giáp đất ông Trịnh Ngọc L; Phía Đông giáp đuôi nhà ông Trần Văn T4; phía Tây giáp đường Đ

(Cụ thể, theo trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đ2).

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trịnh Ngọc L về yêu cầu ông Võ Đình Gia T1 và bà Nguyễn Thị Thu H2 không được cư trú và buộc di dời căn nhà ra khỏi diện tích đất 124,15m².

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trịnh Ngọc L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ, Ngân hàng TMCP N1 kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS - ST ngày 09 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên toà phúc thẩm, Bị đơn ông Trịnh Ngọc L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử lại theo hướng huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm đình chỉ vụ án, tại phiên toà ông L thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn sẽ dẫn đến việc bản án không thi hành được và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan *Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1* kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Tại phiên toà phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà *Trịnh Thị O*, *ngân hàng TMCP N1* và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án nhân dân triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó HĐXX căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Dân sự để xét xử vắng mặt những người này.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì thấy:

[2.1]. Ngày 27/5/2017 ông *L* và bà *O* đã lập một hợp đồng đặt cọc theo thông tin bà *O* đưa ra để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 47, phần diện tích chuyển nhượng sau khi tách thửa khoảng gần 900m² đất nông nghiệp và bà *O* cam kết trong diện tích nhận chuyển nhượng có hơn 300m² đất được quy hoạch đất ở tại đô thị, có thể chia được 2 lô (kích thước: 5m x 25m). Đến ngày 08/6/2017 bà *O* được *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ* cấp Giấy CNQSDĐ số CI 601969 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 có diện tích 899,5m² đất trồng cây lâu năm, trong đó có 306,5m² đất được quy hoạch đất ở tại đô thị và 593,1m² đất bị quy hoạch giao thông, vị trí thửa đất tại *phường T, Tp B, tỉnh Đắk Lắk*. Ngày 11/7/2017, ông *L* và bà *O* lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà *O* chuyển nhượng cho ông *L* toàn bộ thửa đất số 392 nêu trên. Khi chuyển nhượng, bà *O* đã cam kết thửa đất chưa chuyển nhượng cho ai và không có tranh chấp.

Ông *L* đã trả tiền đầy đủ cho bà *O* theo thỏa thuận là 1.950.000.000đ (một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Ngày 01/8/2017, ông *L* được *Sở T (STNMT) tỉnh Đắk Lắk* cấp GCNQSDĐ số CI 627812 mang tên *Trịnh Ngọc L* đối với thửa đất số 392. Ngày 10/8/2017, ông *L* đã chuyển nhượng cho ông *Hà Nguyên M* 01 lô đất 124,15m² là một phần diện tích đất trong diện tích 306,5m² đất nông nghiệp được phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị. Ngày 09/10/2017 ông được *STNMT tỉnh Đ* cấp Giấy CNQSDĐ số CL 069395 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 có diện tích 899,5m² đất trồng cây lâu năm, trong đó có 306,5m² đất ở tại đô thị, và 593,1m² đất bị quy hoạch giao thông. Ngày 06/3/2018 ông *L* thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

CL 069395 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) tại Phòng G1 - Chi nhánh Ngân hàng N4, từ đó cho đến nay. Ngày 09/5/2019 khi ông M thanh toán đủ tiền chuyển mục đích sử dụng đất, ông L tiến hành tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vào ngày 25/7/2019 khi đến nhận kết quả tách thửa đất, ông L được Văn phòng Đ thông báo đình chỉ việc tách thửa, vì diện tích đất ông L tách thửa để chuyển nhượng cho ông M đang có tranh chấp.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà Trịnh Thị O là hoàn toàn hợp pháp, đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của tỉnh Đắk Lắk công nhận. Ông L đã được cấp GCNQSD đất mang tên ông Trịnh Ngọc L.

Nguồn gốc diện tích 125m² (đo đạc thực tế là 139,1 m²) hiện nay các bên đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 392, tờ bản đồ 47, diện tích 899,6m² (trước đây thuộc một phần thửa đất số 04, diện tích 2.096,2m², mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm) là của bà Trịnh Thị O. Bà O được cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 04 ngày 19/4/2011 và cấp lại cho bà O ngày 06/6/2017 (tách thành 03 thửa là các thửa đất số 392, 393, 394), trong đó diện tích đất đang tranh chấp nêu trên thuộc một phần thửa đất số 392.

[2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017 giữa bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 02087/quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C2) tại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tọa lạc tại phường T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 601969 cấp ngày 08/6/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Trịnh Thị O. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà O thì ông L đã làm thủ tục nghĩa vụ tài chính, nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhà nước và được cấp GNCQSDĐ đứng tên của vợ chồng ông L. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng đất trên là hợp pháp nên cần được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Sau khi chuyển nhượng QSDĐ cho ông L thì bà O vẫn còn 02 thửa đất 393 và 394 chứ không phải bà O chỉ có 1 thửa duy nhất bán cho ông T rồi sau đó bán cho ông L. Như vậy việc bà O chuyển nhượng đất cho ông T, bà H nhưng không xác định đúng vị trí thửa đất để bàn giao đất cho ông T thuộc về trách nhiệm của bà O.

[2.3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị O với ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H vào ngày 17/01/2013 thì thấy:

- Về hình thức của hợp đồng: đây là hợp đồng viết tay không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không đảm bảo tính hợp pháp theo quy định của luật đất đai nên vô hiệu về mặt hình thức.

- Về nội dung của hợp đồng: Khi chuyển nhượng QSDĐ các bên đã xác định được đối tượng chuyển nhượng là đất nông nghiệp, chưa đủ điều kiện để làm giấy tờ hợp pháp, diện tích tối thiểu để tách thửa đất nông nghiệp theo quy

định địa phương **UBND tỉnh Đ** là 500m², đồng thời tại mục 2 của hợp đồng quy định trách nhiệm của bên chuyển nhượng đất là bà **Trịnh Thị O** đảm bảo không có tranh chấp, nếu có tranh chấp với người thứ ba về quyền sở hữu tài sản một phần hoặc toàn bộ tài sản mua bán thì bên mua là ông **T**, bà **H** có quyền huỷ bỏ hợp đồng và yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại tương xứng. Như vậy khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất trên các bên đã xác định được sự vô hiệu của hợp đồng đó là việc chuyển nhượng đất không đúng quy định của pháp luật đồng thời các bên có ràng buộc trách nhiệm bồi thường thiệt hại của bên bán trong hợp đồng trong trường hợp không thực hiện được hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó bản án sơ thẩm đã áp dụng điều 129 bộ luật dân sự 2015 và Án lệ số 55/2022/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng của bà **O** với ông **T**, bà **H** là không có cơ sở, không phù hợp trong việc áp dụng pháp luật. Đồng thời Tại quyết định Giám đốc thẩm số 29/2023/DS-GĐT ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân tối cao khi huỷ án sơ thẩm và phúc thẩm, tại mục 5, trang 12 cũng yêu cầu làm rõ việc quy định tách thửa đất nông nghiệp tối thiểu là 500m² của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có còn áp dụng hay không? Và tại phiên toà phúc thẩm lần 2, đại diện **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ** xác định là quy định trên vẫn còn hiệu lực tại địa phương **UBND tỉnh Đ**. Từ đó có thể xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà **O** với ông **T**, bà **H** là vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà **O** với ông **T**, bà **H** là vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông **T**, bà **H** với vợ chồng con gái mình là ông **T1** và bà **H2** cũng vô hiệu.

[2.4]. Xét kháng cáo của **Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đ** thì thấy:

Căn cứ khoản 2 điều 7 Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của **UBND tỉnh Đ** quy định: “2. Đối với đất sản xuất nông nghiệp: diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 500m² và quy định tại điểm d khoản 1 điều 64 luật đất đai 2013 quy định: d) Đất không được chuyển nhượng tặng cho theo quy định của luật này mà nhận chuyển nhượng, tặng cho”.

Bản án sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà **Trịnh Thị O** với ông **Nguyễn Duy T**, bà **Trịnh Thị H** đối với diện tích 139,1m² đất nông nghiệp là không có căn cứ, bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp dưới hạn mức tách thửa cho người sử dụng đất, làm cho tình hình quản lý đất đai tại địa phương trở nên phức tạp, không thể thi hành án trên thực tế.

Vì vậy có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người liên quan, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà **Trịnh Thị O** với ông **Nguyễn Duy T**, bà **Trịnh Thị H** đối với diện tích 125m² (đo đạc thực tế là 139,1m²) đất nông nghiệp là vô hiệu.

[2.5]. Xét kháng cáo của **Ngân hàng TMCP C5** yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực thì thấy: Do giấy CNQSDĐ của ông **Trịnh Ngọc L** được công nhận hợp pháp nên ông **L** có quyền thế chấp tài sản của mình là nhà và đất để thế chấp cho ngân hàng để vay tiền, có đăng ký thế chấp đảm bảo theo quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp QSDĐ số 20/2023/HT/HĐTC ngày 20/02/2023 (được Công chứng tại **Văn phòng C3**) giữa ông **Trịnh Ngọc L**, bà **Phan Hồng H3** với **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 – Chi nhánh tỉnh Đ1 – Phòng G2** (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên do **ngân hàng TMCP N1** có kháng cáo nhưng vắng mặt lần thứ 2 nên HĐXX nên đình chỉ yêu cầu của ngân hàng để xử lý số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa ông **L** với Ngân hàng là vô hiệu như bản án cấp sơ thẩm đã tuyên xử.

[2.6]. Tại phiên toà phúc thẩm, ông **T1** thừa nhận nội dung hợp đồng giữa cha vợ ông là ông **Nguyễn Duy T**, bà **Trịnh Thị H** với bà **Trịnh Thị O** chỉ viết tay và có các nội dung cam kết đúng như trong hợp đồng, tuy nhiên ông đã làm nhà ở trên đất nên ông **T1** xin nhận nhà và đất đồng thời thôi trả tiền cho vợ chồng ông **L** theo biên bản định giá tài sản của Toà án nhưng ông **L** không đồng ý mà buộc vợ chồng ông **T1** bà **H2** tháo dỡ tài sản trên đất trả lại đất cho ông **L**, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông **T1**, bà **H2**.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, HĐXX thấy có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người liên quan, sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **T**, bà **H** buộc bị đơn vợ chồng ông **L**, bà **H3** phải trả cho ông **T**, bà **H** diện tích đất 125m² (đo đạc thực tế 139,1m²) như bản án sơ thẩm đã tuyên.

[3]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Trịnh Ngọc L** và bà **Phan Thị Hồng H3**.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2013 giữa bà **Trịnh Thị O** với ông **Nguyễn Duy T** và bà **Trịnh Thị H** đối với phần diện tích đất 139,1 m², thuộc thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại **phường T** vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa **Nguyễn Duy T** và bà **Trịnh Thị H** với anh **Võ Đình Gia T1** và chị **Nguyễn Thị Thu H2** vô hiệu;

Buộc anh **Võ Đình Gia T1** và chị **Nguyễn Thị Thu H2** không được cư trú và tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản là căn nhà cấp 4 và các tài sản gắn liền trên đất được xây dựng có diện tích đo đạc thực tế là 139,1m² nằm trên thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 tại **Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số

CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho ông **Trịnh Ngọc L**.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của ông **L**, bà **H3** trong trường hợp vợ chồng ông **T1**, bà **H2** không di dời tài sản trên đất mà để lại toàn bộ cho ông thì ông **L** sẽ hỗ trợ số tiền 436.355.000đ theo biên bản định giá tài sản.

Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông **Nguyễn Duy T** và bà **Trịnh Thị H** với bà **Trịnh Thị O** vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông **T**, bà **H** với ông **T1**, bà **H2** cũng vô hiệu.

Ông **T**, bà **H** có quyền khởi kiện bà **Trịnh Thị O**; ông **T1**, bà **H2** có quyền khởi kiện ông **T** bà **H** bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Quyền và lợi ích hợp pháp của ông **Hà Nguyên M** cũng sẽ được xem xét giải quyết khi có yêu cầu bằng vụ kiện dân sự khác.

[4]. Về án phí:

- Do được chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo ông **L**, bà **H3** không phải chịu án phí DSPT, hoàn trả lại cho ông **L**, bà **H3** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0014014 ngày 07/8/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk; hoàn trả lại cho **Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đ** số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0014013 ngày 05/8/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk ngày 07/8/2024.

- Sung quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí 300.000đ của **ngân hàng TMCP C5** tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0014005 ngày 26/7/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Ông **Nguyễn Duy T** và bà **Trịnh Thị H** phải chịu án phí sơ thẩm 300.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006790 ngày 19/5/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1]. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Trịnh Ngọc L**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ**, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS - ST ngày 09 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 119, 122, 123 Bộ luật dân sự; điểm d, khoản 1 Điều 64 Luật đất đai;

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

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Nguyễn Duy T](#), bà [Trịnh Thị H](#).

Tuyên xử:

[2.1]. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/7/2017 giữa bà [Trịnh Thị O](#) và ông [Trịnh Ngọc L](#) (số công chứng 02087/quyền sở 07/TP/CC-SCC/HĐGD của [Văn phòng C2](#)) tại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tọa lạc tại [phường T](#), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 601969 cấp ngày 08/6/2017 do [Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ](#) cấp cho bà [Trịnh Thị O](#) có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: Đất ở 306,5m², đất trồng cây lâu năm 593,1 m²) tọa lạc tại [phường T](#) do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp cho ông [Trịnh Ngọc L](#) có hiệu lực pháp luật.

[2.3]. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20/2023/HT/HĐTC ngày 20/02/2023 (được Công chứng tại [Văn phòng C3](#)) giữa ông [Trịnh Ngọc L](#), bà [Phan Hồng H3](#) với [Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 - Chi nhánh tỉnh Đ1 - Phòng G2](#) đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: Đất ở 306,5m², đất trồng cây lâu năm 593,1 m²) tọa lạc tại [phường T](#) do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp cho ông [Trịnh Ngọc L](#), được [Văn phòng C3](#) công chứng có hiệu lực pháp luật.

[3]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông [Trịnh Ngọc L](#) và bà [Phan Thị Hồng H3](#).

[3.1]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2013 giữa bà [Trịnh Thị O](#) với ông [Nguyễn Duy T](#) và bà [Trịnh Thị H](#) đối với phần diện tích đất 139,1 m², thuộc thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại [phường T](#) vô hiệu; Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa [Nguyễn Duy T](#) và bà [Trịnh Thị H](#) với anh [Võ Đình Gia T1](#) và chị [Nguyễn Thị Thu H2](#) vô hiệu;

[3.2]. Buộc anh [Võ Đình Gia T1](#) và chị [Nguyễn Thị Thu H2](#) không được cư trú và tháo dỡ toàn bộ tài sản là căn nhà cấp 4 và các tài sản gắn liền trên đất được xây dựng có diện tích 139,1m² nằm trên thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 tại [Phường T](#), [thành phố B](#), [tỉnh Đắk Lắk](#) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09/10/2017 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp cho ông [Trịnh Ngọc L](#).

Theo trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đ2.

[3.3]. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của ông L, bà H3 trong trường hợp vợ chồng ông T1, bà H2 không di dời tài sản trên đất mà để lại toàn bộ cho ông L thì ông L sẽ hỗ trợ số tiền 436.355.000đ (Bốn trăm ba mươi sáu triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng) là giá trị các công trình xây dựng nhà ở và các vật kiến trúc khác trên đất theo biên bản định giá tài sản.

[4]. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Ngân hàng TMCP C5.

[5]. Về án phí:

- Ông Trịnh Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 60AA/2021/0007328 ngày 28/6/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 60AA/2021/0006790 ngày 19/5/2021 (do ông Võ Đình Gia T1 nộp thay) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Hoàn trả lại cho Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh Đ số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0014013 ngày 05/8/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk ngày 07/8/2024.

- Sung quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí 300.000đ của ngân hàng TMCP C5 tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0014005 ngày 26/7/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[6]. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ GDKT 2 TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Phùng Anh Dũng