TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 193/2025/DS-PT
Ngày 05 tháng 9 năm 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tửu

bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Trần Ngọc Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 513/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 996/2025/QĐ-PT 25/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đỗ Minh D, sinh năm: 1979; cư trú tại số A, thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là số A, thôn T, xã P, tỉnh Lâm Đồng) (có mặt);

2. Ông Tạ Trung T, sinh năm: 1985; cư trú tại thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn L, xã T, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, ông T: Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1996; địa chỉ liên lạc: số 66a, đường P, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số 66a, đường P, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1980; cư trú tại thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn L, xã T, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Khắc N - Công ty L4 thuộc Đoàn Luật sư H6 (có mặt).

- Bị đơn: Vợ chồng ông Lê Văn B1, sinh năm: 1967, bà Thái Thị Thăng L, sinh năm: 1971; cư trú tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn P, xã P, tỉnh Lâm Đồng) (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Lệ T1, sinh năm: 1961; địa chỉ liên hệ: số E, đường N, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là số E, đường N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bùi Thanh H1, Luật sư Phan Ngọc Bảo T2 và Luật sư Tạ Minh T3 – Công ty L5 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phùng Quốc B2, sinh năm: 1991; cư trú tại số H, tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là số H, tổ dân phố B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh L1, sinh năm 1983; cư trú tại số C, đường N, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số C, đường N, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1984; cư trú tại thôn A, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn A, xã P, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt);

3. Bà Phan Thị T4, sinh năm: 1993; cư trú tại thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn L, xã T, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt);

4. Bà Hồ Thị Thanh H2, sinh năm: 1981; cư trú tại thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn T, xã P, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt);

5. Bà Lê Thị Mai L2, sinh năm: 1985; cư trú tại thôn L, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn L, xã T, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt);

6. Vợ chồng ông Trịnh Văn T5, sinh năm: 1960, bà Nguyễn Thị L3; cư trú tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn P, xã P, tỉnh Lâm Đồng) (có mặt);

7. Vợ chồng ông Trần Văn Đ1, sinh năm: 1974, bà Giản Thị Tố N1, sinh năm 1980; cư trú tại thôn P, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt);

8. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T: Ông Nguyễn Minh T6 – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T (có đơn xin vắng mặt).

9. Văn phòng C1; địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là tổ dân phố Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T7 (Trưởng Văn phòng) (có đơn xin vắng mặt);

- Người kháng cáo: Bị đơn là ông Lê Văn B1 và bà Thái Thị Thăng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 26/3/2018, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của các đồng nguyên đơn ông Đỗ Minh D, ông Tạ Trung T, ông Nguyễn Văn B trình bày: Vào ngày 15/11/2017, ông D, ông T, ông B có nhận chuyển nhượng của bà Giản Thị Tố N1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 553 (được điều chỉnh từ thửa 431 cũ theo quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 06/02/2004) tờ bản đồ 33, diện tích 846m^2, tại thôn P, xã P, huyện L, Lâm Đồng. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 538507. Việc chuyển nhượng các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định.

Ngày 20/11/2017, các bên tiến hành bàn giao đất trên thực địa thì phát hiện diện tích đất bị thiếu, trong khi đó diện tích đất của vợ chồng ông Lê Văn B1, bà Thái Thị Thăng L đang sử dụng lại nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện L đã cấp cho vợ chồng ông B1, bà L. Qua kiểm tra thì vợ chồng ông B1, bà L đã lấn qua phần đất của đồng nguyên đơn chiều ngang là 6m, chiều sâu là 84m, diện tích lấn chiếm khoảng 500m^2.

Vì vậy, các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông B1, bà L phải trả cho đồng nguyên đơn diện tích đất đang tranh chấp theo kết quả đo vẽ là 607m^2 thuộc một phần thửa số 431 (đã được điều chỉnh thành 553), tờ bản đồ 33, bộ bản đồ địa chính xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đồng thời, các đồng nguyên đơn đồng ý tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đồng nguyên đơn với ông B2, bà Q. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì đồng nguyên đơn chỉ đồng ý trả cho ông B2, bà Q số tiền là 458.000.000đ. Qua yêu cầu phản tố của bị đơn thì đồng nguyên đơn không đồng ý.

- Theo nội dung đơn yêu cầu phản tố ghi ngày 12/9/2018, đơn phản tố bổ sung ghi ngày 28/10/2021, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của bà Phan Thị Lệ T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vợ chồng ông Lê Văn B1, bà Thái Thị Thăng L trình bày: Bà L công tác tại Trường tiểu học P1, xã P, huyện L từ năm 1994. Năm 1997 bà L đến Ủy ban nhân dân xã P đề xuất ý kiến mượn đất công tại vị trí ở gần trường học để dựng nhà ở để ổn định cuộc sống. Sau khi được Ủy ban nhân dân xã chấp thuận bà L đã được ông Lê Tấn B3 là cán bộ địa chính xã dẫn ra hiện trường chỉ đất để bà làm nhà. Sau khi nhận đất, ngay

trong năm 1997 bà đã xây dựng một căn nhà cấp 4 để ở, sau đó vợ chồng ông B1, bà L đã khai phá đất hoang xung quanh nhà để trồng cà phê.

Năm 1998 Nhà nước tiến hành đo vẽ để cho dân kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2002 bà L đã kê khai đăng ký toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng ông B1, bà L đang ở và canh tác. Theo chỉ dẫn của cán bộ địa chính xã thì diện tích đất của vợ chồng ông B1, bà L có diện tích là 3.165m^2 thuộc thửa số 552 và thửa số 435 tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện L. Khi kê khai vợ chồng ông B1, bà L đã kê khai trong đơn đăng ký theo sự chỉ dẫn này còn về thực tế diện tích đã đúng hay chưa thì không biết. Sau khi đăng ký kê khai được một thời gian thì vợ chồng ông B1, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2015, ông G Tư Bố đến hỏi vợ chồng ông B1, bà L có biết đất của ông B4 ở đâu không. Do không biết nên có nói ông B4 lên Ủy ban nhân dân xã P, huyện L hỏi. Sau một thời gian thì thấy Ủy ban nhân dân xã P báo vợ chồng ông B1, bà L ra làm việc vì có đơn của con gái ông B4 là bà Giản Thị Tố N1 cho rằng trong diện tích đất mà vợ chồng ông B1, bà L đang canh tác có một phần là đất của bà N1. Vợ chồng ông B1, bà L hết sức bất ngờ vì đất mà vợ chồng ông B1, bà L đang sử dụng là do tự khai phá, đã làm nhà ở và trồng cà phê ổn định từ năm 1997. Chính vì vậy vợ chồng ông B1, bà L không chấp nhận ý kiến của bên bà N1.

Sau khi Ủy ban nhân dân xã H không thành, bà N1 đã khởi kiện tại Tòa án. Trong quá trình giải quyết, vợ chồng ông B1, bà L đã đề nghị Tòa thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1 nhưng không có. Sau đó bà N1 đã rút đơn khởi kiện và ngày 23/02/2016 Tòa án đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Đến tháng 11/2017, Ủy ban nhân dân xã P lại báo vợ chồng ông B1, bà L đến để giải quyết đơn tranh chấp của ông D, ông T và ông B. Khi lên xã giải quyết thì vợ chồng ông B1, bà L mới biết là sau khi rút đơn, bà N1 đã làm thủ tục chuyển nhượng đất trên cho các ông này và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L điều chỉnh sang tên ngày 15/11/2017.

Thực tế diện tích đất mà các đồng nguyên đơn đang khởi kiện vợ chồng ông B1, bà L không có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thuộc phần đất mà vợ chồng ông B1, bà L đang sử dụng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Đồng thời vợ chồng ông B1, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Trần Văn Đ1, bà Giản Thị Tố N1 với các ông Tạ Trung T, ông Đỗ Minh D, ông Nguyễn Văn B đối với diện tích đất 846m^2 thuộc thửa số 553, tờ bản đồ số 33, xã P, huyện L được Văn phòng C1 công chứng ngày 03/11/2017 vì lý do việc sang nhượng đất đang có tranh chấp là trái pháp luật.

2. Hủy phần cập nhật của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 15/11/2017 tại mục IV trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X

538507 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/5/2003 đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 846m^2 thuộc thửa số 553, tờ bản đồ số 33, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

3. Hủy quyết định số 255/QĐ-UB ngày 06/02/2004 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc điều chỉnh số thửa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thửa số 431 sang thửa số 553 cho phù hợp với hồ sơ địa chính.

4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 538507 ngày 19/5/2003 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho hộ ông (bà) Giản Thị Tố N1) đối với diện tích đất thuộc thửa số 431 tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Trung T, bà Phan Thị T4, ông Đỗ Minh D, bà Hồ Thị Thanh H2, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Mai L2 với ông Phùng Quốc B2, bà Nguyễn Thị Q đối với diện tích đất 846m^2 thuộc thửa số 553, tờ bản đồ số 33, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trịnh Văn T5, bà Nguyễn Thị L3 trình bày: Hiện nay vợ chồng ông, bà đang canh tác, sử dụng diện tích đất khoảng 8 sào tại thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Trong diện tích đất vợ chồng ông, bà đang sử dụng thì có thửa đất số 551, tờ bản đồ 33tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với diện tích là 3.800m^2. Nguồn gốc diện tích đất này là do kinh tế mới Hà Nội cấp năm 1986 cho vợ chồng ông, bà. Khi cấp diện tích đất này thì có giấy tờ cấp. Sau khi được cấp diện tích đất này vợ chồng ông, bà đã canh tác, sử dụng diện tích đất này ổn định. Trong quá trình sử dụng đất thì đến năm 1997 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện L đã ra thông báo tạm đình chỉ khu đất của vợ chồng ông, bà trong đó có thửa đất số 551. Sau khi Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng ra thông báo tạm đình chỉ khu đất thì vợ chồng ông, bà đã tiến hành khiếu nại rất nhiều lần. Theo như vợ chồng ông, bà được biết thì lý do họ đưa ra là diện tích đất này thuộc quy hoạch trường cấp 1 và đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần cho trường P1 và một phần đất cấp cho bà Giản Thị Tố N1. Hiện nay diện tích đất này của vợ chồng ông, bà mà Ủy ban đã cấp sổ cho trường và bà N1 thì đã bị thu hồi. Đối với Giấy chứng nhận của bà N1 thì chưa bị thu hồi. Trong quá trình khiếu nại thì vào ngày 11/02/2010 Ủy ban nhân dân huyện L đã ban hành Quyết định số 302/QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của vợ chồng ông, bà. Không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại trên vợ chồng ông, bà đã tiếp tục khiếu nại lên Ủy ban nhân dân tỉnh L và được giải quyết bằng quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 29/3/2011.

Quá trình sử dụng thì vợ chồng ông B1, bà L đã lấn chiếm của vợ chồng ông, bà là 14m chiều ngang, chiều dài là 155m. Diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa nào thì vợ chồng ông, bà không biết. Bởi vợ chồng ông, bà chỉ biết thiếu 14m mặt đường, chiều dài là 155m. Nay vợ chồng ông, bà yêu cầu vợ chồng ông B1, bà L, bà N1 phải trả lại diện tích đất chiều ngang là 14m, chiều dài là 155m^2; tổng diện tích đất 2.170m^2 thuộc một phần thửa 431, một phần thửa 552, tờ bản đồ 33 tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Đối với các thông báo sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ghi ngày 23/02/2022 và ngày 03/6/2022 vợ chồng ông, bà đã nhận được nhưng vợ chồng ông, bà chưa thực hiện việc sửa đổi, bổ sung đối với đơn khởi kiện.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mai L2 trình bày: Vào khoảng tháng 3/2020 chồng bà là ông Nguyễn Văn B có gọi bà tới Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 533, tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Phùng Quốc B2, bà Nguyễn Thị Q với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000đ.

Thực tế bà không có liên quan gì đến thửa đất này, thửa đất 533 được ông D, ông T, ông B nhận chuyển nhượng chung với nhau từ trước đó và đã được Ủy ban nhân dân huyện L cập nhật đứng tên ông D, ông B, ông T. Bà xác định đây là tài sản riêng của ông B, được ông B dùng tiền riêng của ông B để nhận chuyển nhượng nên bà không có bất kỳ quyền lợi gì đối với thửa đất trên. Do ông B gọi bà tới Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nên bà đã tới ký tên, thực tế bà không biết và cũng không có liên quan gì đến thửa đất trên, cũng không nhận một khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng này.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Thanh H2 trình bày: Vào khoảng tháng 3/2020 chồng bà là ông Đỗ Minh D có gọi bà xuống Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 533, tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Phùng Quốc B2, bà Nguyễn Thị Q với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000đ.

Thực tế bà không có liên quan gì đến thửa đất này, do ông D gọi bà xuống Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nên bà đã ký tên, thực tế bà không biết, cũng không có liên quan gì đến thửa đất trên và cũng không nhận một khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng này.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T8 trình bày: Vào khoảng tháng 3/2020 chồng bà là ông Tạ Trung T có gọi bà tới Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 533, tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Phùng Quốc B2, bà Nguyễn Thị Q với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000đ.

Thực tế bà không có liên quan gì đến thửa đất này, thửa đất 533 được ông D, ông T, ông B nhận chuyển nhượng chung với nhau từ trước đó và đã được Ủy ban nhân dân huyện L cập nhật chuyển nhượng đứng tên ông D, ông B, ông T. Bà xác định đây là tài sản riêng của ông T, được ông T dùng tiền riêng của ông T để nhận chuyển nhượng, bà không có bất kỳ quyền lợi gì đối với thửa đất trên. Ngoài ra việc ông T vay tiền vợ chồng ông B2, bà Q như thế nào và có việc bán đất để cấn nợ hay không thì bà cũng không được biết. Do ông T gọi bà tới Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nên bà đã tới ký tên, thực tế bà không biết, không có liên quan gì đến thửa đất trên, cũng không nhận một khoản tiền nào từ việc chuyển nhượng này.

- Theo nội dung đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 18/5/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q trình bày: Nguyên trước đây bà và ông Phùng Quốc B2 có góp vốn nhận chuyển nhượng một thửa đất số 553, tờ bản đồ số 33, tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 538570 cho ông Đỗ Mạnh D1, ông Tạ Trung T, ông Nguyễn Văn B; với giá chuyển nhượng là 700.000.000đ, trong đó bà góp số tiền là 350.000.000đ. Ngày 04/03/2020 các bên đã ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" đối với thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T7, số công chứng 568 quyển số 01/TP/CCSCC/HĐGĐ. Bà đã giao đầy đủ số tiền nói trên trực tiếp bằng tiền mặt cho ông ông D1, ông T, ông B.

Tuy nhiên việc chuyển nhượng giữa các bên có nhiều uẩn khúc cụ thể như sau ông Phùng Quốc B2 là người cho vay lãi suất cao với ông Tạ Trung T nên đã cố tình lừa dối bà để bà cùng nhau nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên. Đó cũng là lý do vì sao ông Từ Minh T9 đại diện cho ông Phùng Quốc B2 không hề trao đổi thông tin với bà trong nhiều tháng nay. Hiện nay mọi sổ sách giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng nói trên (bao gồm cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bên phía ông B2 đang là người nắm giữ mặc dù bà đã liên hệ nhiều lần nhưng bên phía ông B2 không giao ra cho bà (mặc dù hai bên đã có giấy hẹn giao sổ). Kể từ khi ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng" đến nay ông D1, ông T, ông B vẫn không thực hiện nghĩa vụ sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 538507 cho bà mặc dù bà đã nhiều lần liên hệ làm việc.

Do đó, bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 04/03/2020 có số công chứng 568 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGĐ của Văn phòng C1 giữa ông Tạ Trung T, bà Phan Thị T1, ông Đỗ Minh D, bà Hồ Thị Thanh H2, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Mai L2 với ông Phùng Quốc B2, bà Nguyễn Thị Q là có hiệu lực pháp luật. Buộc ông T, bà T1, ông D, bà H2, ông B, bà L2 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng nói trên.

2. Trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên thì buộc ông T, bà T1, ông D, bà H2, ông B, bà L2 trả lại cho bà số tiền 350.000.000đ và 750.000đ chi phí công chứng mà bà đã thanh toán cộng thêm khoản tiền lãi với mức lãi suất theo quy định 10%/năm trên số tiền mà bà đã thanh toán, thời hạn tính lãi suất được tính từ ngày 04/03/2020 đến khi xét xử sơ thẩm.

- Theo nội dung đơn yêu cầu độc lập ghi ngày 18/5/2020, lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của ông Nguyễn Mạnh L1, là người đại diện theo ủy quyền của anh Phùng Quốc B2 thì: Trước đây, anh L1 cùng bà Q có nhận chuyển nhượng thửa đất số 553, tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 538507 của ông Đỗ Mạnh D1, ông Tạ Trung T, ông Nguyễn Văn B; hợp đồng được Văn phòng C1 chứng nhận theo quy định; với giá chuyển nhượng là 700.000.000đ; đã bàn giao đủ số tiền 700.000.000đ theo biên bản bàn giao ranh giới đất ngày 04/3/2020. Sau đó, khi làm thủ tục đứng tên trên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L trả lời là lô đất có tranh chấp nên không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng.

Do đó, anh B2 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đỗ Mạnh D1, ông Tạ Trung T, ông Nguyễn Văn B phải trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 700.000.000đ.

- Theo ông Nguyễn Minh A, là người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:

Ngày 28/10/2002, Ủy ban nhân dân xã P có tờ trình số 15/TT/UB về việc đề nghị cấp quyền sử dụng đất, với nội dung: *"Tháng 01/1993, Ủy ban nhân dân xã P đã giải quyết chia đất cho các hộ gia đình giáo viên đã có gia đình để làm nhà ở và tăng gia sản xuất. Đến nay các hộ đã có nhà cửa và trồng cây công nghiệp lâu năm, số diện tích đất trên đã được đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuộc tờ bản đồ số 33 và 13). Hội đồng đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân xã P đã xét và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các hộ yên tâm công tác. Nhưng không đủ điều kiện cấp với lý do chưa làm thủ tục giao đất. Kèm theo tờ trình là danh sách các hộ được giao đất trong đó bà Giản Tố N1 (Giản Thị Tố N1) được Giao thửa 431, tờ bản đồ địa chính số 33, diện tích 750m^2 (gồm 400m^2 đất ở nông thôn và 350m^2 đất trồng cây lâu năm)".*

Ngày 13/12/2002, phòng N3 (nay là phòng T12) có Thông báo số 400/TB-NNĐC về việc giải quyết thu tiền sử dụng đất, với nội dung: Sau khi kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Tờ trình số 15/TT/UB ngày 28/10/2002 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện L. Phòng Nông nghiệp – Địa chính thông báo cho các hộ giáo viên được Ủy ban nhân dân xã P giao đất đến Chi cục thuế huyện L thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, trong đó bà N1 phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 400m^2 đất ở.

Căn cứ Thông báo số 400/TB-NNĐC ngày 13/12/2002 của phòng Nông nghiệp – Địa chính và chỉ đạo của Hội đồng giao đất huyện L, Chi cục thuế huyện L có phương án thu tiền sử dụng đất số 104/CCT tháng 12/2002. Phương án đã được Hội đồng giao đất huyện L phê duyệt.

Ngày 19/01/2003, Chi cục thuế huyện L có Văn bản số 17/CCT về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các cá nhân đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong đó bà N1 đã nộp số tiền 7.918.400đ.

Ngày 14/5/2003, Phòng Nông nghiệp địa chính có Tờ trình số 90/TTrNNĐC đề nghị Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 07 hộ gia đình, cá nhân đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định. Ngày 19/5/2003, Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định số 641/2003/QĐ-UB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 07 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã P đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, trong đó hộ bà N1 được cấp GCNQSDĐ số X 538507 ngày 19/5/2003, với diện tích 846m^2 (gồm: 400m^2

đất ở nông thôn và 446m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 431, tờ bản đồ địa chính số 33, xã P, huyện L.

Qua đối chiếu họa đồ trích lục kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 538507 với bản đồ địa chính số 33 cho thấy: Thửa đất số 431, diện tích 846m^2 được đo đạc chỉnh lý từ các thửa đất gốc số 552, 435 tờ bản đồ địa chính số 33, xã P, huyện L. Căn cứ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 thì nội dung ông B1, bà L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 538507 ngày 19/5/2003 đã cấp cho bà Giản Thị Tố N1 đối với diện tích đất thuộc thửa số 431, tờ bản đồ địa chính số 33 xã P, huyện L là không có căn cứ, bởi vì:

+ Bà N1 là người được Ủy ban nhân dân huyện giao đất có thu tiền sử dụng đất, bà N1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước.

+ Việc Ủy ban nhân dân huyện giao đất ở có thu tiền sử dụng đất cho hộ bà N1 là phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 02/12/1998 *"Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất làm nhà ở"* và Điều 23 Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/6/2001).

+ Việc Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N1 là phù hợp với quy định tại Điều 36 Luật Đất đai năm 1993 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/6/2001).

Đối với nội dung ông B1, bà L yêu cầu hủy Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 06/2/2004 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc điều chỉnh số thửa trong GCNQSDĐ từ thửa số 431 thành thửa số 553 thì trong quá trình sử dụng đất, do một số thửa đất cấp cho các hộ là giáo viên không phù hợp với hồ sơ địa chính, một số thửa đất bị cấp trùng nên Phòng Nông nghiệp – Địa chính đã tham mưu Ủy ban nhân dân huyện ban hành Quyết định số 255/QĐUB ngày 06/02/2004 V/v thu hồi, hủy 06 và điều chỉnh 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 07 hộ sử dụng đất tại xã P, huyện L trong đó điều chỉnh số thửa trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Giản Thị Tố N1 từ thửa đất số 431 thành thửa đất số 553, tờ bản đồ địa chính số 33, xã P cho phù hợp với hồ sơ địa chính, bởi vì trên tờ bản đồ địa chính số 33 xã P đã có thửa đất số 431 (thửa gốc), diện tích 2.545m^2. Việc Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định số 255/QĐ-UB ngày 06/02/2004 để điều chỉnh số thửa trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Giản Thị Tố N1 từ thửa đất số 431 thành thửa đất số 553 không làm ảnh hưởng đến vị trí, diện tích, hình thể thửa đất đã cấp cho bà N1. Do vậy, nội dung ông B1, bà L yêu cầu hủy Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 06/2/2004 của UBND huyện L về việc điều chỉnh số thửa trong GCNQSDĐ từ thửa số 431 thành thửa số 553 là không có căn cứ.

Đối với ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện L về việc tờ bản đồ địa chính số 33 tại xã P, huyện L có 02 thửa đất mang số hiệu 553 và vị trí thửa 553 cấp cho

bà N1 trên bản đồ địa chính thì trên tờ bản đồ địa chính số 33 tại xã P; đo đạc năm 1998 có các thửa gốc số 552 (diện tích 810m^2), 553 (diện tích 560m^2), 554 (diện tích 1.010m^2), 555 (diện tích 1.025m^2). Năm 2002, khi Ủy ban nhân dân xã P lập hồ sơ xét cấp cho các hộ giáo viên đã thực hiện việc chỉnh lý bản đồ địa chính (chỉnh lý ranh thửa, diện tích và đánh lại số thửa) cho phù hợp với thực tế sử dụng các các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại khu vực này. Do đó, trên tờ bản đồ địa chính số 33 xã P không còn tồn tại thửa đất số 553, diện tích 560m^2. Hiện nay, trên tờ bản đồ địa chính số 33 tại xã P chỉ tồn tại thửa đất số 553, diện tích 846m^2 được đo đạc chỉnh lý từ các thửa đất gốc số 552, 435 tờ bản đồ địa chính số 33, xã P. Đây cũng là vị trí đất Ủy ban nhân dân huyện đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1.

Đối với kết quả xử lý đối với diện tích 3.800m^2 thuộc thửa đất số 551, tờ bản đồ địa chính số 33 xã P, huyện L thì năm 2002, Ủy ban nhân dân tỉnh L đã giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 551 cho Trường P1, xã P tại Quyết định số 1742/QĐ-UB ngày 12/7/2002.

Năm 2010, ông T5 khiếu nại yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 551, tờ bản đồ địa chính số 33 tại xã P, huyện L đã được Ủy ban nhân dân huyện giải quyết tại Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 11/02/2010 và Ủy ban nhân dân tỉnh G tại Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 29/3/2011, với cùng nội dung không chấp nhận yêu cầu của ông T5 đề nghị được công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 551.

Năm 2016, ông T5 tự ý xây dựng nhà trên thửa đất số 551 mà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P đã ban hành Quyết định số 47/QĐ-XPVPHC ngày 27/5/2016 xử phạt hành vi chiếm đất của ông T5. Do ông T5 không tự nguyện chấp hành Quyết định số 47/QĐ-XPVPHC nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện đã ban hành Quyết định số 1463/QĐ-CC ngày 21/6/2016 cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 47/QĐ-XPVPHC ngày 27/5/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P.

Ngày 29/01/2018, Ủy ban nhân dân xã P có Tờ trình số 07/TTr-UBND về việc xin hỗ trợ lực lượng để tổ chức cưỡng chế đối với ông Trịnh Văn T5. Ngày 27/03/ 2018, Ủy ban nhân dân huyện L có Công văn số 148/CV-UBND về việc kiểm tra hồ sơ cưỡng chế, công trình xây dựng đối với ông Trịnh Văn T5, tại Văn bản này Ủy ban nhân dân huyện G cho Phòng Tư pháp chủ trì, phối hợp với Phòng T12, Phòng Kinh tế - Hạ tầng, Ủy ban nhân dân xã P rà soát các nội dung cụ thể về hành vi lấn chiếm đất, xây dựng nhà trái phép.

Qua rà soát cho thấy: Ngày 20/05/2016, Ủy ban nhân dân xã P đã lập 02 biên bản vi phạm hành chính đối với ông Trịnh Văn T5, thôn P, xã P (01 biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, 01 biên bản vi phạm trong lĩnh vực xây dựng), 02 biên bản vi phạm hành chính trên đều thể hiện hành vi là lấn, chiếm đất.

Ngày 12/4/2018, Ủy ban nhân dân huyện có Văn bản số 312/UBND-KT về việc lập hồ sơ cưỡng chế, giải tỏa công trình xây dựng trên đất do ông Trịnh Văn

T5 lấn chiếm, trong đó có nội dung tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện H Quyết định số 47/QĐUBND ngày 27/5/2016 của Ủy ban nhân dân xã P; thu hồi Quyết định số 1463/QĐCC ngày 21/6/2016 của Ủy ban nhân dân huyện về việc cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Trịnh Văn T5; đồng thời giao Ủy ban nhân dân xã P phối hợp Phòng T12, Thanh tra, Phòng Kinh tế - Hạ tầng lập lại hồ sơ xử lý vi phạm hành chính đối với ông Trịnh Văn T5.

Ngày 27/4/2018, Ủy ban nhân dân huyện B Quyết định số 1538/QĐHBXPVPHC về việc hủy bỏ QĐ số 47/QĐ-XPVPHC ngày 27/5/2016 của Ủy ban nhân dân xã P, 02 Biên bản vi phạm hành chính số 03/BB-VPHC ngày 20/05/2016 của Ủy ban nhân dân xã và Quyết định số 1463/QĐ-CC ngày 21/6/2016 của Ủy ban nhân dân huyện L.

Ngày 10/05/2018, Ủy ban nhân dân xã T lập biên bản xác minh hiện trạng đồng thời lập Biên bản vi phành chính số 12/BB-VPHC về hành vi vi phạm lấn, chiếm đất tại thửa 551, tờ bản đồ số 33, diện tích 3.800m^2 đối với ông Trịnh Văn T5. Ngày 14/05/2018, Ủy ban nhân dân xã P ban hành Quyết định số 73/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông Trịnh Văn T5 về hành vi "lấn, chiếm đất phi nông nghiệp không phải là đất ở". Ủy ban nhân dân xã đã tống đạt Quyết định số 73/QĐ-XPVPHC ngày 15/05/2018, ông T5 đã nhận và ký vào biên bản.

Ngày 29/05/2018, Ủy ban nhân dân xã P lập biên bản kiểm tra việc chấp hành Quyết định số 73/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với ông Trịnh Văn T5.

Ngày 05/06/2018, Ủy ban nhân dân xã P ban hành Quyết định số 80/QĐ-CCXP về việc cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với ông Trịnh Văn T5. Ngày 06/06/2018, Ủy ban nhân dân xã P đã tống đạt Quyết định này cho ông T5, ông T5 đã nhận Quyết định nhưng không ký vào biên bản.

Ngày 07/08/2018, Ngày 07/08/2018, UBND xã ban hành Văn bản số 28/UBND về việc đính chính Quyết định số 73/QĐ-XPVPHC ngày 14/05/2018 của Ủy ban nhân dân xã P (ngày 08/08/2018, đã tống đạt Văn bản này cho ông T5, ông T5 đã nhận nhưng không ký vào biên bản).

Năm 2020, Ủy ban nhân dân xã P đã ban hành các Thông báo số 17/TB-UBND ngày 05/5/2020, số 21/TB-UBND ngày 02/6/2020, số 22/TB-UBND ngày 09/6/2020, để yêu cầu hộ gia đình ông Trịnh Văn T5 thi hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả số 80/QĐ-CCXP nhưng hộ ông T5 không tự nguyện thi hành.

Ngày 12/5/2022, Ủy ban nhân dân xã P đã tổ chức cưỡng chế giải tỏa toàn bộ tài sản, cây trồng trên thửa đất số 551 của hộ ông Trịnh Văn T5 và bàn giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện L quản lý.

Đối với tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án xác minh, giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo ông Ngô Văn T7, là người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 trình bày: Về trình tự, thủ thục chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Trần Văn Đ1, bà Giản Thị Tố N1 với các ông Tạ Trung T, ông Đỗ Minh D, ông Nguyễn Văn B số công chứng 2947, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/11/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Trung T, bà Phan Thị T4, ông Đỗ Minh D, bà Hồ Thị Thanh H2, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Mai L2 với ông Phùng Quốc B2, bà Nguyễn Thị Q số công chứng 568, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/3/2020; đối với diện tích đất 846m^2 thuộc thửa số 553, tờ bản đồ số 33, xã P, huyện L đã được Văn phòng công chứng Ngô Văn T7 thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với tranh chấp giữa các bên thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a Khoản 1 Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 130, 131, 132, 133, 136, 692, 696, 705, 706, 707, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 116, 122, 123, 129, 131, 500, 501, 502, 503, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Minh D, ông Tạ Trung T, ông Nguyễn Văn B về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* với vợ chồng ông Lê Văn B1, bà Thái Thị Thăng L đối với diện tích đất 607m^2 thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Lê Văn B1, bà Thái Thị Thăng L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức" với ông Đỗ Minh D, ông Tạ Trung T, ông Nguyễn Văn B.

2.1 Công nhận phần diện tích đất 504m^2 thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lê Văn B1, bà Thái Thị Thăng L.

2.2 Tạm giao vợ chồng ông Lê Văn B1, bà Thái Thị Thăng L diện tích đất 103m^2 thuộc lộ giới.

Có họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 06/9/2021 kèm theo.

2.3 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Trần Văn Đ1, bà Giản Thị Tố N1 với các ông Tạ Trung T, ông Đỗ Minh D, ông Nguyễn Văn B đối với diện tích đất 504m^2 thuộc thửa số 553 (đính chính từ thửa 431), tờ bản đồ số 33, xã P, huyện L được Văn phòng C1 công chứng ngày 03/11/2017.

2.4 Hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ngày 04/03/2020 có số công chứng 568 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGĐ của Văn phòng C1 giữa ông Tạ Trung T, bà Phan Thị T1, ông Đỗ Minh D, bà Hồ Thị Thanh H2, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Mai L2 với ông Phùng Quốc B2, bà Nguyễn Thị Q.

3. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan, nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/9/2024, bị đơn là ông Lê Văn B1 và bà Thái Thị Thăng L kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn B1 và bà Thái Thị Thăng L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Tạ Minh T3 trình bày: Hội đồng xét xử sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng trong quá trình xét xử sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Cụ thể:

Thứ nhất, đối với thủ tục hoà giải cơ sở: Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì "Thành phần Hội đồng gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân là Chủ tịch Hội đồng; Đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã, phường, thị trấn; tổ trưởng tổ dân phố đối với khu vực đô thị; Trưởng thôn, ấp đối với khu vực nông thôn; Đại diện của một số hộ dân sinh sống lâu đời tại xã, phường, thị trấn biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó; Cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã, phường, thị trấn. Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội Cựu chiến binh, Đoàn Thanh niên Cộng sản H. Căn cứ Biên bản hoà giải ngày 15/3/2018 (BL 22), thì thành phần không có đại diện một số hộ dân sinh sống lâu đời biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất đó. Đối chiếu quy định tại điểm b khoản 1 Điều 88 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì Biên bản hoà giải ngày 15/3/2018 không đảm bảo được thành phần theo quy định. Việc Toà án cấp sơ thẩm dựa vào Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai này làm cơ sở thụ lý vụ án là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Thứ hai, về xác định tư cách đương sự: Theo đơn khởi kiện ngày 26/3/2018 (BL 30), ông Đỗ Minh D; Tạ Trung T và ông Nguyễn Văn B kiện ông Lê Văn

B1; bà Thái Thị Thăng L. Nguyên nhân khởi kiện là do ông D; ông T và ông B có nhận chuyển nhượng thửa đất số 553 tờ Bản đồ số 33 do UBND huyện L cấp cho Hộ bà Giản Thị Tố N1 ngày 19/5/2003 (GCN QSDĐ số X538507). Khi bàn giao đất phát sinh tranh chấp với chủ sử dụng thửa đất 552 và 435 tờ bản đồ số 33 được UBND huyện L cấp cho Hộ ông/bà Thái Thị Thăng L ngày 01/7/2004 (GCNQSDĐ số Đ 153396 số vào sổ 01704/QSDĐ/1307/QĐ-UB). Do đó, ông D; ông T và ông B kiện yêu cầu bà L và ông B1 trả lại đất. UBND huyện L cấp đất cho bà N1, ông Đ1 và bà L, ông B1 là cấp theo diện "hộ sử dụng đất". Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định "Hộ sử dụng đất" của bà Thái Thị Thăng L và H3 sử dụng đất của bà Giản Thị Tố N1 gồm những ai để đưa họ tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Theo lời trình bày của bà Thái Thị Thăng L tại phiên toà hôm nay, cho thấy ngoài vợ chồng bà L, ông B1 còn có 02 người con là Lê Thái Bình M sinh năm 2001 và Lê Thái Minh H4 sinh năm 2004. Trong quá trình giải quyết vụ án từ năm 2018 đến, Toà án cấp sơ thẩm không triệu tập thành viên hộ ông Lê Thái Bình M và ông Lê Thái Minh H5 tham gia vụ án với vai trò người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bỏ sót người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của họ, vi phạm này không thể khắc phục được tại phiên toà phúc thẩm.

Thứ ba, về người tiến hành tố tụng: Vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Đỗ Minh D; Tạ Trung T và ông Nguyễn Văn B với bị đơn là ông Lê Văn B1; bà Thái Thị Thăng L. Vụ án, được TAND tỉnh Lâm Đồng thụ lý theo Thông báo thụ lý vụ án số 76/2023/TLST-DS ngày 12/10/2023. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2024/QĐXX-DS ngày 26/02/2024 thì thành phần Hội đồng xét xử gồm 03 người (01 thẩm phán và 02 Hội thẩm nhân dân). Theo đó, những người tiến hành tố tụng gồm: Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Huỳnh Châu T10; Các Hội thẩm nhân dân: Ông Chu Minh C và ông Trương Văn N2 (Cũng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử thì thành phần Hội đồng xét xử này, không có dự khuyết). Ngày 26/3/2024, TAND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định Hoãn phiên toà số 44/2024/QĐXX-DS. Lý do: Vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, mặc dù Toà triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt không có lý do. Vụ án được ấn định mở lại vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 17/4/2024; Tuy nhiên, phiên toà ngày 17/4/2024 bị tạm hoãn do Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng yêu cầu thu thập thêm chứng cứ. Ngày 27/8/2024, TAND tỉnh Lâm Đồng mở lại phiên toà (tạm gọi Phiên 1) thành phần Hội đồng xét xử gồm có: Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Huỳnh Châu T10; Hội thẩm nhân dân: Ông Chu Minh C; Bà Phùng Thị Hoài P. Đối chiếu Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2024/QĐXX-DS ngày 26/02/2024 thì thành phần Hội đồng xét xử ngày 27/8/2024 có thay đổi bà Phùng Thị Hoài P. Ngày 30/8/2024, phiên toà tiếp tục (tạm gọi Phiên 2) căn cứ Biên bản nghị án (BL 543) và Bản án dân sự sơ thẩm ngày 30/8/2024 thì Thành phần Hội đồng xét xử gồm có: Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Huỳnh Châu T10; Các Hội thẩm nhân dân: Ông Chu Minh C và Bà Đinh Thị M1. Thành phần của Hội đồng xét xử Phiên 1 ngày 27/8/2024 và

Thành phần của Hội đồng xét xử Phiên 2 ngày 30/8/2024 thì Hội thẩm nhân dân Đinh Thị M1 đã thay thế cho Hội thẩm nhân dân Phùng Thị Hoài P. Việc tự ý "thay đổi" Hội thẩm nhân dân khác với Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Toà án cấp sơ thẩm không có bất cứ một văn bản tố tụng nào thông báo về việc thay đổi đó là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nghiêm trọng hơn là trường hợp của Hội thẩm Phùng Thị Hoài P tham gia xét xử Phiên 1 ngày 27/8/2024 vắng mặt Phiên 2 ngày 30/8/2024; Hội thẩm Đinh Thị M1 không tham gia xét xử Phiên 1 ngày 27/8/2024 nhưng lại tham gia xét xử Phiên 2 ngày 30/8/2024. Theo quy định của pháp luật, khi xét xử, Thẩm phán độc lập với Hội thẩm trong việc xem xét và đánh giá chứng cứ để đưa ra các kết luận của mình mà không lệ thuộc vào quan điểm, chính kiến của các thành viên khác trong Hội đồng xét xử. Đối với Hội thẩm, không một yêu cầu hay đề nghị nào của những người khác có thể làm ảnh hưởng tới việc Hội thẩm áp dụng đúng pháp luật, theo đúng nội dung và tinh thần của điều luật đối với các tình tiết của vụ án cụ thể. Lỗi này là lỗi chủ quan, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 226 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Luật sư Phan Ngọc Bảo T2 trình bày:

Thứ nhất, việc UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Giản Thị Tố N1 có dấu hiệu cấp sai đối tượng: Bà Giản Thị Tố N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế bà N1 không có quá trình sử dụng đất trên thực tế trong bất kì giai đoạn nào.

Thứ hai, vị trí đất tranh chấp: Theo Báo cáo của UBND huyện L vị trí đất tranh chấp là thửa 431, (sau nàylà thửa 553), được điều chỉnh từ thửa 552 và thửa 435. UBND huyện L có báo cáo về việc điều chỉnh nhưng không cung cấp được bản đồ gốc về việc điều chỉnh này, không thể hiện ai là người điều chỉnh và điều chỉnh có thẩm quyền hay không, trên cơ sở nào. UBND huyện L cho rằng việc điều chỉnh này xuất phát từ năm 2002, vào thời điểm này các hộ dân tại khu đất này có đăng ký kê khai sử dụng đất bao gồm cả bà Thái Thị Thăng L và trên Biên bản phê duyệt của Hội đồng xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng có tên Thái Thị Thăng L và bà Giản Thị Tố N1. Như vậy, nếu có sự điều chỉnh thì diện tích cấp cho bà Thái Thị Thăng L phải có sự thay đổi. Theo UBND huyện L trình bày là trên tờ bản đồ số 33, xã P, huyện L là có tồn tại các thửa đất gốc là thửa 552 diện tích là 810m^2 và thửa 435 là diện tích hơn 1.000m^2. Nếu có sự điều chỉnh giảm thì tại sao khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thái Thị Thăng L thì UBND huyện L vẫn cấp trọn thửa 552 mà không có sự điều chỉnh giảm.

Thứ ba, về vị trí thửa đất cấp cho bà Giản Thị Tố N1: Trong hồ sơ vụ án thì tất cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện vị trí trên trang 3. Để xác định vị trí căn cứ vào các trích lục của cơ quan có thẩm quyền, có 03 trích lục là trích lục 2005, trích lục 2011 và trích lục 2017, 03 trích lục này thể hiện vị trí thửa đất cấp cho bà Giản Thị Tố N1, nhìn bằng mắt thường là có sự khác biệt rất

lớn, không đúng, nếu cùng một tờ bản đồ thì vị trí cấp đất phải có sự thống nhất với nhau. Tuy nhiên, cùng một tờ bản đồ nhưng người thực hiện việc trích lục này là cơ quan có thẩm quyền tức là cán bộ địa chính xã, bản đồ năm 2011 là do Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện thì đều thể hiện vị trí thửa 553 cấp cho bà Giản Thị Tố N1 là không đồng nhất. Vị trí nào mới là vị trí chính xác của bà Giản Thị Tố N1 thì Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mà chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Luật sư Bùi Thanh H1 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Giản Thị Tố N1 và các ông D, T.

Thứ nhất, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng có hiệu lực là không đúng vì tại thời điểm chuyển nhượng bà N1 biết thửa đất đang tranh chấp, không xác định được vị trí đất ở đâu.

Thứ hai, tại phiên tòa sơ thẩm thì chính phía nguyên đơn đã khai rằng hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1 chỉ ghi là 100.000.000 đồng nhưng giá trị thực tế chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký phải bị xem là vô hiệu vì đất đang tranh chấp và việc ghi giá thấp hơn là có hành vi giả tạo, che giấu hợp đồng chuyển nhượng giá cao hơn, vi phạm điều cấm của luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực là không đúng.

Tại Bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận định bị đơn chỉ được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 3.165m^2 nhưng thực tế sử dụng đất lại hơn 5.000m^2 và cho rằng phần diện tích lớn hơn này là bao gồm phần đất đã được cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn, từ đó tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện cho nguyên đơn. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhận định này của Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm là phiến diện, mơ hồ, không có căn cứ vững chắc và chưa xem xét toàn diện hồ sơ vụ án. Căn cứ các tài liệu có trong vụ án có thể thấy, diện tích đất mà nguyên đơn tranh chấp nằm giữa thửa 552 của bị đơn và thửa 551 của Trường P1. Như vậy có thể thấy, thực tế sử dụng của hai thửa đất nằm liền kề phần đất tranh chấp đều có diện tích lớn hơn diện tích được cấp Giấy chứng nhận, vậy cơ sở nào để xác định phần đất của nguyên đơn chỉ do bị đơn lấn chiếm sử dụng mà không xác định phần đất của nguyên đơn nằm trong diện tích đất của Trường P1 (mặt tiền của hộ bà L, ông B1 có chiều ngang 26,4m và mặt tiền của Trường P1 56m). Lẽ ra trong vụ án này, để đảm bảo việc giải quyết toàn diện và lẽ công bằng, Toà án cấp sơ thẩm cần phải làm rõ vị trí ranh đất của tất cả các thửa xung quanh phần đất tranh chấp để xác định cụ thể và chính xác được phần đất tranh chấp hiện đang nằm tại vị trí nào, tiếp giáp với thửa đất nào, hình thái thửa đất ra sao, nhưng Toà án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào một bản vẽ có nhiều mâu thuẫn với các trích lục địa chính khác, dựa vào sự chênh lệch diện tích để tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không thoả đáng, thiếu căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn B1 và bà Thái Thị Thăng L, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Luật sư Nguyễn Khắc N trình bày:

Thứ nhất, UBND huyện L đã trả lời bằng Công văn mục đích năm 2002 phải điều chỉnh bản đồ là do có một thửa đất 431 tổng diện tích 2.000m^2 nhưng nay lại có thửa 431 cấp cho bà Giản Thị Tố N1 diện tích hơn 800m^2 vì vậy tránh việc trùng lẫn nên UBND huyện L mới chuyển đổi thành thửa 553. Toàn bộ vị trí, diện tích của các thửa đất này không thay đổi bởi lẽ trong quyết định giao đất cho các hộ đã có từ trước. Đây chỉ là đổi tên số thửa để tránh việc trùng lặp giữa 02 thửa. Đất được cấp cho bà Giản Thị Tố N1 là Nhà nước thu tiền sử dụng đất vì vậy bà Giản Thị Tố N1 có canh tác hay không canh tác không ảnh hưởng đến việc bà có quyền hợp pháp đối với mảnh đất hay không vì Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N1 có quyền bán cho bất kì ai.

Thứ hai, tại Biên bản hòa giải về thành phần hòa giải thì có thể vì một lý do nào đó nhưng ở khu vực đó chỉ có đất ông B1 và bà N1, cách đó tầm 200m không có hộ dân nào sinh sống quanh đó vì vậy lấy ý kiến của các hộ xung quanh giáp ranh đất là không cần thiết.

Thứ ba, khi Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu UBND huyện L cấp bản đồ toàn bộ khu dân cư đó thì Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định UBND huyện L và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã làm rõ mọi tờ bản đồ, giải thích rất chi tiết về thửa 431 sau đổi thành thửa 553.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn B1 và bà Thái Thị Thăng L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo Biên bản xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai xã P ngày 08/8/2002 thể hiện kết quả xét đơn đăng ký quyền sử dụng đất của từng chủ sử dụng đất thì bà Giản Thị Tố N1 được xếp số thứ tự 31, bà Thái Thị Thăng L được xếp số thứ tự số 32. Bà L kê khai thửa số 552 diện tích 810m^2, thửa số 553 diện tích 560m^2. Tuy nhiên, thửa 434 diện tích 692m^2, thửa 435 diện tích 1.144m^2, bà N1 kê khai thửa 431 diện tích 2.545m^2, thửa 432 diện tích 1.383m^2, thửa 433 diện tích 4.623m^2. Năm 2017 bà N1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho các nguyên đơn được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cập nhật trang 4 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2002, bà L đã kê khai đăng ký toàn bộ diện tích đất, thực tế ông B1, bà L đã ở canh tác theo chỉ dẫn của cán bộ địa chính xã với diện tích 3.165m^2 thuộc thửa số 552 và thửa số 435 tờ bản đồ số 33 tại xã P, huyện L. Khi kê khai theo sự chỉ dẫn, còn về thực tế diện tích đã đúng hay chưa thì bà L không biết. Sau khi đăng ký kê khai được một thời gian thì vợ chồng ông B1, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện

tích thực tế đo đạc thì sai với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích thực tế đo đạc đất của bà L là 5.244m^2, trong đó diện tích tranh chấp là 607m^2 thuộc một phần thửa số 431 (đã được điều chỉnh thành 553), tờ bản đồ 33, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất cho bà Giản Thị Tố N1, điều chỉnh trang 4 của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra những căn cứ và Hội đồng xét xử cũng đã xét hỏi. Xét thấy tại đơn xin cung cấp chứng cứ bên nguyên đơn đã đưa ra bản đồ có ghi các thửa đất, theo căn cứ trên bản đồ chỉ dẫn thì thửa 431 và các thửa 435, 535, 552 giữa 03 thửa này cách nhau là thửa 433 cho nên không thể xác định thửa 431 sau đổi thành thửa 553, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Cũng bản đồ đo đạc thửa đất trên Tòa án cấp sơ thẩm đã trực tiếp đo đạc thể hiện 02 thửa 553 khác nhau, thửa 413 thành thửa 431, thửa 431 lại chuyển thành thửa 553, tại bản đồ này thể hiện 02 thửa 553 khác nhau mà ở giữa 02 thửa là thửa này là thửa 552. Tại phiên tòa hôm nay nhận thấy cấp sơ thẩm chưa làm rõ được diện tích, vị trí cụ thể của thửa 553 được thay đổi từ thửa 431. Việc xác định ranh giữa các thửa với nhau là chưa chính xác, chưa rõ ràng. Về quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra về những căn cứ cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng thì Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm này. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, xác định rõ vị trí các thửa đất 553, 431 để làm rõ vị trí, diện tích các thửa đất này, làm rõ quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B1, bà L cũng như quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp có diện tích 607m^2 thuộc một phần thửa đất số 431 (đã được điều chỉnh thành thửa số 553), tờ bản đồ số 33, tờ bản đồ địa chính xã P, huyện L, tỉnh L do bà Giản Thị Tố N1 (Giản Tố N1) đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/2003. Ngày 15/11/2017, ông Trần Văn Đ1, bà Giản Thị Tố N1 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 533 có tổng diện tích 846m^2 cho ông Đỗ Minh D, ông Tạ Thành T11, ông Nguyễn Văn B. Ông D, ông T11, ông B đã được cập nhật đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi các bên tiến hành đo đạc, giao nhận đất trên thực tế thì phát hiện

trên đất có hàng rào B40, các cây trồng do ông Lê Văn B1, bà Thái Thị Thăng L đang quản lý, sử dụng, nên dẫn đến tranh chấp.

[2.2] Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là đất công nằm trong khu quy hoạch đất trường học do Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng quản lý. Tháng 01/1993, Ủy ban nhân dân xã P phân chia đất cho các hộ dân là giáo viên đã có gia đình để làm nhà ở và tăng gia sản xuất. Ngày 28/10/2002, Ủy ban nhân dân xã P có tờ trình số 15/TT/UB về việc đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân. Kèm theo tờ trình là danh sách các hộ dân đã được giao đất, trong đó có bà Giản Tố N1 (số thứ tự 31) và bà Thái Thị Thăng L (số thứ tự 32). Bà N1 được giao thửa đất 431, tờ bản đồ địa chính số 03, diện tích 750m^2 (gồm 400m^2 đất ở nông thôn và 350m^2 đất trồng cây lâu năm). Sau khi kiểm tra hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 13/12/2002, Phòng Nông nghiệp – Địa chính (nay là Phòng T12) huyện L thông báo cho các hộ giáo viên được Ủy ban nhân dân xã P giao đất thực hiện nghĩa vụ tài chính để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N1 đã nộp 7.918.400 đồng để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với 400m^2 đất ở nông thôn. Ngày 19/5/2003, hộ bà N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 538507 với diện tích 846m^2 thuộc thửa đất 431, tờ bản đồ địa chính số 03 nêu trên (trong đó có 400m^2 đất ở nông thôn). Ngày 06/02/2004, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 255/QĐ-UBND về việc điều chỉnh số thửa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1, từ thửa 431 thành thửa 553. Theo nội dung xác nhận tại mặt sau Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận) thì việc điều chỉnh thửa đất 431 thành thửa đất 553 cho phù hợp với hồ sơ địa chính.

Bà Thái Thị Thăng L cũng là giáo viên nằm trong danh sách được Ủy ban nhân dân xã P chia đất, được Ủy ban nhân dân huyện L giao đất có thu tiền sử dụng đất. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, bà L được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.165m^2 thuộc thửa đất 552 và thửa đất 435, tờ bản đồ số 33, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 538507 cấp ngày 19/5/2003 cho bà Giản Thị Tố N1, thể hiện thửa đất số 431 giáp với thửa đất 435. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 153396 cấp ngày 01/7/2004 cho hộ bà Thái Thị Thăng L thì thửa đất số 552 của bà L nằm giáp ranh với thửa đất 553, vị trí của thửa 522 nằm ở phía Tây của thửa đất 553 (BL:17). Tuy nhiên, theo Họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng ngày 11/9/2018 và Họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, thì thửa 431 của bà N1 (phần đất tranh chấp) nằm ở vị trí phía Bắc của thửa đất 552, còn thửa đất 553 nằm ở vị trí phía Tây của thửa 552 (BL: 48, 279). Như vậy, thửa đất số 431 của bà N1 đã được điều chỉnh thành thửa đất số 553 thì theo hai Họa đồ đo đạc nêu trên sẽ có hai thửa đất số 553 (thửa 553 cũ và thửa 431 được điều chỉnh thành thửa 553), một thửa nằm ở vị trí phía Bắc của thửa 522, một thửa nằm ở vị trí phía Tây của thửa 552.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của ông Nguyễn Minh A (Phó Chủ tịch UBND huyện L, Bút lục 416, 417, 418) về việc biến động các thửa từ 431 sang 553 và Biên bản xác minh ngày 08/5/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng mà chưa xác minh, làm rõ thửa đất số 553 (thửa 431 cũ) nằm ở vị trí nào, giáp ranh với những thửa đất nào; chưa làm rõ vị trí ranh đất của các thửa xung quanh phần đất tranh chấp để xác định cụ thể phần đất tranh chấp nằm tiếp giáp với thửa đất nào, hình thể thửa đất ra sao; chưa làm rõ mâu thuẫn của số thửa đất, vị trí thửa đất trong Tờ bản đồ số 33; chưa làm rõ việc điều chỉnh số thửa đất từ thửa 431 thành 533 như thế nào, quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên như thế nào, khi chuyển nhượng giữa bà N1 và các nguyên đơn có đo đạc, giao nhận đất cụ thể như thế nào? mà đã xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà N1, bà N1 chuyển nhượng cho các nguyên đơn, để buộc ông Lê Văn B1, bà Thái Thị Thăng L trả lại diện tích đất tranh chấp cho các nguyên đơn; buộc các nguyên đơn trả lại giá trị tài sản trên đất cho bị đơn, là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Các vấn đề trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung, nên cần thiết phải hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại, quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn B1, bà Thái Thị Thăng L; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm lại.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 313, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là ông Lê Văn B1 và bà Thái Thị Thăng L. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 30/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn B1 và bà Thái Thị Thăng L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Lê Văn B1 và bà Thái Thị Thăng L được nhận lại số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã

nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009496 ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VCT&KSXXPT tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- VKSND tỉnh Lâm Đồng; (1)
- THADS tỉnh Lâm Đồng; (1)
- Nguyên đơn; (3)
- Bị đơn; (2)
- NCQLNVLQ; (9)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

Huỳnh Thanh Duyên