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

Bản án số: **255**/2023/DS-PT
Ngày: 10 - 8 - 2023
"V/v: Tranh chấp QSDĐ và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình;

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn;

Ông Nguyễn Tấn Đức.

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 144/2023/TLPT-DS ngày 14/6/2023, về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2023/QĐ-PT, ngày 11/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 171/2023/QĐ-PT ngày 01/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1962 và bà Trần Thị E, sinh năm 1962; cùng địa chỉ: số Tổ dân phố A, phường L, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Hằng N1; địa chỉ: 02 đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn Q, sinh năm 1964; địa chỉ: Buôn W, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn Q: Luật sư Vũ Trọng T - Văn phòng Luật sư Đ, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 81/6 đường G, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1967; địa chỉ: Buôn W, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện N: Ông Lê Ngọc T2 - Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện N; địa chỉ: 106 đường T, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện N: Ông Nguyễn Đại D và bà Phan Thị T - Chuyên viên phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện N; địa chỉ: 106 đường T, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân xã E, huyện N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y Y1 Niê- Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E; địa chỉ: Thôn H1, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.4. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1991 và chị Trần Thị H, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn H1, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk; anh L có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị H: Anh Nguyễn Văn L; địa chỉ: Thôn H1, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền đề ngày 25/11/2022), có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Đỗ Thị Hằng N1 trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 10/11/1994, ông Y N1 Mlô ở thôn 2, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk có ký hợp đồng với Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã E để đấu thầu đất chuyên dùng hạng 1, lô số 16, diện tích 100m^2 (rộng 5m, dài 20m) giá trị lô đất là 3.000.000 đồng. Sau đó, ngày 22/02/1995 ông Y N1 Mlô chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân N với giá 5.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được lập bằng văn bản và có xác nhận của UBND xã E ngày 30/5/1995. Do điều kiện khó khăn, vợ chồng ông N chưa làm nhà ở nên để đất trống. Đến ngày 25/12/2007, ông N hoàn tất thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số AK 565857 mang tên hộ ông Nguyễn Xuân N, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 50, nhưng chưa có nhu cầu làm nhà ở trên đất nên vợ chồng ông N vẫn để đất trống.

Đến năm 2017, vợ chồng ông N phát hiện Giấy CNQSDĐ mà UBND huyện cấp cho ông N tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 50 thực tế lại là lô đất của ông Trần Kim P và bà Trần Thị L1 đang quản lý, sử dụng. Còn lô đất số 16 thì lại được UBND huyện cấp Giấy CNQSDĐ tại thửa 142, tờ bản đồ số 50 cho ông Trần Văn Q và vợ chồng ông Q đang sử dụng. Do đó vợ chồng ông N khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, về việc yêu cầu hủy "Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai". Trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông N đã cung cấp toàn bộ giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất của mình; còn vợ chồng ông Q không đưa ra được bất cứ giấy tờ gì để chứng minh về quyền sử dụng đất. Bản án

hành chính sơ thẩm số: 29/2018/HC-ST ngày 05/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án hành chính phúc thẩm số: 112/2019/HC-PT ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số AC 486606 cấp ngày 09/01/2006 của UBND huyện N cấp cho hộ ông Trần Văn Q và hủy Giấy CNQSDĐ số AK 565857 cấp ngày 25/12/2007 của UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân N. Căn cứ vào quyết định của hai bản án nói trên, vợ chồng ông N đã yêu cầu ông Q trả lại đất cho vợ chồng ông, nhưng gia đình ông Q không đồng ý. Đồng thời ông N nộp đơn yêu cầu UBND xã E tiến hành thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ đối với lô đất mà năm 1995 vợ chồng ông N đã mua của ông Y N1. Tuy nhiên UBND xã E trả lời bằng văn bản do trên đất có tài sản của người khác (của ông Q) nên đề nghị hai bên thống xử lý tài sản trên đất, tuy nhiên hai bên không thống nhất được việc xử lý.

Do đó, vợ chồng ông N khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết buộc vợ chồng ông Q và bà C phải trả lại cho vợ chồng ông N diện tích đất 100m^2, tại thửa đất số 86 (cũ: thửa 142), tờ bản đồ số 82 (cũ: tờ bản đồ 50), địa chỉ thửa đất: xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, vị trí đất: Phía Đông giáp đất bà L1 dài 20m; phía Tây giáp đất ông Q, dài 20m; phía Nam giáp chợ xã E, dài 5m và phía bắc giáp đường Quốc lộ 29, dài 5m và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông N. Quá trình giải quyết, ông N, bà E xin rút yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Đối với tài sản trên đất mà vợ chồng ông Q đã tạo lập, vợ chồng ông N đồng ý nhận quản lý, sử dụng những tài sản không thể di dời được và thanh toán giá trị tài sản lại cho ông Q.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H, về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H và ông Q, bà C lập ngày 12/11/2015, đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m^2, địa chỉ thửa đất xã E, huyện N, sổ cấp giấy chứng nhận số: 00020H do UBND huyện N cấp ngày 09/01/2006, thì ông N, bà E không đồng ý, vì việc ký kết hợp đồng không tuân thủ, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và hiện nay Giấy CNQSDĐ của ông Trần Văn Q đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy giá trị pháp lý, đồng thời hiện nay ông N, bà E đang khởi kiện đòi lại diện tích đất này.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày có nội dung như sau:*

Năm 2005, thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Chánh T1, vợ chồng ông Trần Văn Q có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh H2 lô đất diện tích 100m^2 (5x 20m) tại Thôn H1, xã E, vị trí lô đất: Đông giáp đất bà L1, dài 20m; Tây giáp đất ông Th, dài 20m; Nam giáp giáp đất của nhà nước, dài 5m và Bắc giáp đường Quốc lộ 29, dài 5m, với giá là 36.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và có ông Lê Khắc H3, ông Nguyễn Chánh T1, ông Hai T2 (T2) chứng kiến và có xác nhận của UBND xã E. Khi nhận chuyển nhượng, ông H2 có giao cho vợ chồng ông Q 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ Nguyễn Thanh H2 (bản phô tô) và 01 phiếu biên nhận về việc ông H2 đã nộp hồ sơ để cấp giấy chứng nhận.

Sau khi giao đủ tiền, thì ông H2 tiến hành giao đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q trên thực địa, khi giao đất có ông T1, ông H3 và ông Hai T2 (T2) chứng kiến. Sau đó ông Q đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nộp toàn bộ giấy tờ gồm: 01 hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã E (bản chính); các biểu mẫu kê khai theo quy định thời điểm lúc đó; hộ khẩu, chứng minh và 01 số giấy tờ khác (do đã lâu nên không nhớ cụ thể) cho cơ quan có thẩm quyền. Đến tháng 01/2006, thì ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó Cán bộ địa chính xã E thời điểm đó là ông Hoàng Văn Đ, đã tiến hành cắm mốc giao đất trên thực địa cho ông Q, có ông T1 và ông H3 chứng kiến. Đến tháng 02/2006, ông Q tiến hành làm nhà và ở ổn định cho đến năm 2015 thì chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H. Năm 2017, ông Nguyễn Xuân N khởi kiện UBND huyện N để yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ mà UBND huyện đã cấp cho vợ chồng ông Q, vì ông N cho rằng lô đất của ông N chính là lô đất của vợ chồng ông Q đang sử dụng. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã xét xử và tuyên hủy Giấy CNQSDĐ của vợ chồng ông Q và hủy Giấy CNQSDĐ của ông N.

Việc ông N khởi kiện đối với vợ chồng ông Q để đòi đất, thì ông Q không đồng ý, vì đất vợ chồng ông mua của ông H2 là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình và đã sử dụng ổn định từ đó đến nay, có giấy tờ mua bán và đã nộp hết cho nhà nước thì mới được cấp giấy chứng nhận theo quy định. Trong khi ông N khiếu nại UBND huyện N về thửa đất nhưng không biết đất của mình ở đâu và vào năm 2009, ông N cũng đã từng chào bán cho ông Lê Khắc H3 với giá tiền 200.000.000 đồng nhưng lại chỉ lô đất ở vị trí lô đất khác, không phải vị trí thửa đất số 142 và giấy tờ mua bán của ông N có sự tẩy sửa số lô đất bị sửa từ 13 sang 16, ngày xác nhận nội dung trong giấy mua bán đề ngày 20/5/1995, nhưng đơn xin sang nhượng đất lại đề ngày 22/5/1995 nên không có giá trị pháp lý. Ngoài ra ông N cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Y N1 Mlô đã nhận đất, đã sử dụng đất vào năm 1995. Do đó đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Xuân N.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H thì ông Q đồng ý, vì thực tế vào năm 2015 vợ chồng ông Q đã chuyển nhượng lô đất và tài sản trên đất cho anh L, chị H. Vợ chồng anh L, chị H đã quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản trên từ năm 2015 đến nay. Vào năm 2017, khi ông N khởi kiện UBND huyện, ông Q là người liên quan trong vụ án thì quá trình làm việc tại Tòa án, ông Q vẫn xác định tài sản là lô đất 100m^2 có tranh chấp trong vụ án là tài sản của vợ chồng ông Q, lý do ông Q không trình bày việc đã chuyển nhượng nhà đất cho anh L và chị H, vì không hiểu biết và nghĩ ông N chỉ khởi kiện đối với UBND huyện N và không khởi kiện ông Q.

**/ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện N là ông Lê Ngọc T2 trình bày có nội dung như sau:

Về hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của ông Trần Văn Q và ông Nguyễn Xuân N (trước đây): Thực hiện Bản án số 112/2019/HC-PT ngày 31/7/2019 của Tòa án

nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, UBND huyện N đã ban hành Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 02/6/2020 về việc hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy CNQSDĐ số AK 565857 cấp ngày 25/12/2001 cho hộ ông Nguyễn Xuân N, sử dụng đất tại xã E, huyện N và Quyết định số 2069/QĐ-UBND ngày 02/6/2020 về việc hủy bỏ giá trị pháp lý Giấy CNQSDĐ số AC 486606 cấp ngày 01/01/2006 cho hộ ông Trần Văn Q, sử dụng đất tại xã E, huyện N. Hiện nay giữa ông N và ông Q có tranh chấp với nhau về lô đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Người đại diện theo ủy quyền của UBND xã E là ông Y Y1 Niê trình bày có nội dung như sau: Đối với nội dung kiện đòi tài sản và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị E về tranh chấp đất với ông Trần Văn Q, thì UBND xã E đã tổ chức hòa giải nhưng không thành. Hiện nay Giấy CNQSDĐ của ông N và ông Q đều đã bị hủy bỏ giá trị pháp lý theo Bản án số 112/2019/HC-PT ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, UBND xã E đề nghị Tòa án xem xét hồ sơ, tài liệu và chứng cứ các bên cung cấp để làm cơ sở xét xử vụ án theo quy định.

3/ Anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H trình bày có nội dung như sau:

Ngày 12/11/2015, vợ chồng anh L, chị H nhận chuyển nhượng nhà và đất đối với thửa đất số 142 (nay là thửa số 86), tờ bản đồ số 50 (nay là tờ bản đồ số 82), diện tích 100m^2, địa chỉ thửa đất xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486606, do UBND huyện N cấp ngày 09/01/2006 từ ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị C, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, có hợp đồng chuyển nhượng viết tay và có người làm chứng nhưng không công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, vì là người nhà với nhau nên sẽ tiến hành thủ tục công chứng sau. Vợ chồng anh L quản lý, sử dụng nhà đất này từ năm 2015 cho đến nay. Năm 2017, ông N, ông Q và UBND huyện có tranh chấp khiếu kiện với nhau về lô đất này, thì vợ chồng anh L không có ý kiến gì, vì lúc đó ông N không khởi kiện ông Q mà là kiện đối với UBND huyện N, đồng thời do thủ tục sang tên chưa hoàn tất.

Vợ chồng anh L, chị H xác định nhà đất vợ chồng anh chị đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Q và đã sử dụng ổn định, nên là tài sản của vợ chồng anh chị. Việc ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E khởi kiện ông Trần Văn Q, đòi lại quyền sử dụng đất nói trên là hoàn toàn vô lý và không đúng. Do đó, vợ chồng anh L, chị H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất ngày 12/11/2015, giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị C và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H; đồng thời kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng anh L, chị H.

4/ Bà Nguyễn Thị C trình bày có nội dung như sau: Bà C đồng ý với ý kiến của chồng là ông Trần Văn Q và đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của chị H, anh L và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

** Nhưng người làm chứng trình bày có nội dung như sau:*

1/ Ông Lê Khắc H3 trình bày: Ông sinh sống ở Thôn H1, xã E từ năm 1994

đến nay nên có biết ông Trần Văn Q và có chứng kiến việc vào năm 2005 ông Q có mua 01 lô đất diện tích 100m^2 (5x 20m) tại Thôn H1, xã E (lô số 16) của một người đàn ông, sau này ông mới biết tên H2. Tuy nhiên về nguồn gốc lô đất ông H2 bán cho ông Q thì ông không biết và cũng không biết lô đất có bìa đỏ hay chưa. Đến năm 2006, ông có thấy ông H2 giao đất cho ông Q, khi đó có ông Hoàng Văn Đ (là cán bộ địa chính xã lúc bấy giờ) cùng cắm cọc giao đất cho ông Q và có mặt cả ông T1, đến năm 2006 ông Q xây nhà và ở cho đến nay. Ông có biết ông Nguyễn Xuân N có 01 lô đất tại khu vực gần nhà ông nhưng không biết là lô nào, nhưng khoảng năm 2009 ông N nói có bán lô đất cho ông và xác định là lô số 15 nhưng ông N nói không có giấy tờ nên không mua.

2/ Ông Nguyễn Chánh T1 trình bày: Khoảng năm 2005, ông có giới thiệu cho ông Trần Văn Q mua 01 lô đất số 16 (vị trí gần lô đất số 15 của bà Trần Thị L1), tại khu vực cổng chợ E của ông H2 ở H với giá là 36.000.000 đồng. Đến năm 2006 ông Q làm nhà ở cho đến nay. Ông chỉ chứng kiến việc mua bán và không biết nguồn gốc lô đất mà ông H2 bán cho ông Q, khi ông H2 giao đất cho ông Q thì có ông và ông H3 chứng kiến nhưng năm 2006 khi ông Đ đến đo và giao đất thì không có mặt ông H2.

3/ Ông Hoàng Văn Đ trình bày: Ông nguyên là cán bộ địa chính của UBND xã E, thời điểm từ năm 2004 đến năm 2009. Về việc ông có đo đạc giao đất cho ông Trần Văn Q xây nhà hay không, thì do thời gian đã lâu nên ông hoàn toàn không nhớ. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để xem xét giải quyết và ông từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án.

4/ Ông Bùi Văn H4 trình bày: Năm 2016 ông có sữa chữa và lắp đặt đá hoa cương, trị giá 10.000.000 đồng cho nhà anh Nguyễn Văn L tại Thôn H1, xã E, huyện N, ngoài ra ông không liên quan gì.

5/ Ông Trần Kim H5 trình bày: Năm 2016 ông có gia công mái hiên trước và sau, trị giá 42.000.000 đồng cho nhà anh Nguyễn Văn L tại Thôn H1, xã E, người thuê và thanh toán tiền công cho ông là ông Trần Văn Q.

6/ Bà H L Niê, anh Y N2 Niê, anh Y K Niê, chị H Na N3 Niê, chị H N4 Niê và chị H B Niê (là vợ và các con của ông Y N1 Mlô) trình bày có nội dung như sau: Ông Y N1 đã chết năm 2020, bà H L Niê là vợ, còn các anh chị có tên trên là con của ông Y N1 Mlô. Bà H Lễc và các con của ông Y N1 xác định không biết ông Y N1 có mua đấu thầu đất tại khu vực cổng chợ xã E vào tháng 11/1994 và sau đó có chuyển nhượng lại lô đất đấu thầu này cho ai hay không. Bà H L và các con của ông Y N1 không có liên quan gì đến lô đất này, việc ông N (là người mua lại lô đất đấu thầu của ông Y N1) có tranh chấp đất với ông Q thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

7/ Ông Y T3 Niê trình bày: Năm 1994, UBND xã E thu hồi của ông 01 lô đất tại khu vực xã E, phân lô bán đấu giá. Ông xác nhận ông H6 (làm cùng cơ quan Công an huyện N) có nguyện vọng mua 01 lô, nên ông có nhờ ông Y N1 Mlô đứng tên mua giúp, do đó hợp đồng đấu thầu với UBND xã E mang tên ông Y N1, vị trí là lô số 16, ông là người nộp tiền cho UBND xã E thay ông H6. Sau đó ông H6 và ông Y N1 đã chuyển nhượng lại cho ông N ở H nhưng giấy tờ thì do ông Y N1 ký. Kể từ

thời điểm ông H6 bán đất cho ông N (do ông Y N1 ký giấy mua bán) thì ông không còn liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

8/ Ông Nguyễn Văn H6 trình bày: Năm 1994 ông và ông Y T3 Niê cùng công tác tại Công an huyện N, nên ông có biết UBND xã E thu hồi của ông Y T3 01 lô đất tại khu vực xã E, phân lô bán đấu giá. Ông có nguyện vọng mua 01 lô, nên ông nhờ ông Y T3 lo thủ tục giúp, do đó ông Y T3 có nhờ ông ông Y N1 Mlô (cùng trú tại thôn 2, xã E) đứng tên để đấu thầu đất, nên hợp đồng đấu thầu với UBND xã E mang tên ông Y N1, ông Y T3 là người nộp tiền cho UBND xã E thay ông. Sau đó ông đã chuyển nhượng lại cho ông N ở H nhưng giấy tờ thì do ông Y N1 ký. Kể từ thời điểm bán đất cho ông N (do ông Y N1 ký giấy mua bán) thì ông không còn liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

9/ Bà Lê Thị Thanh X trình bày: Năm 2015 theo yêu cầu của anh Nguyễn Văn L, bà có làm chứng việc vợ chồng ông Q bán nhà đất cho vợ chồng anh L, với giá 300.000.000 đồng. Ngoài ra bà không có liên quan hay chứng kiến việc nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 108, khoản 1 Điều 147, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 186, 189, 190; Điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122, 123, 131, 241, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 170; khoản 1 Điều 203; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị E.

[1.1] Buộc ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C giao cho ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E thửa đất số 86 (cũ thửa 142), tờ bản đồ số 82 (cũ tờ bản đồ 50) tại xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lăk, diện tích 100m^2 đất. Vị trí: Phía đông giáp đất bà L1 = 20m; phía tây giáp đất ông Q = 20m; phía nam giáp chợ xã E = 5m và phía bắc giáp đường quốc lộ 29 = 5m.

Ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị E được quyền sở hữu, sử dụng tài sản trên đất là: 01 nhà cấp 4 diện tích + công trình phụ 100m^2 + 04 cửa gỗ rộng 70cm, cao 2,5m gắn liền với nhà; 01 giếng đào sâu 30m, đường kính 1,2m.

[1.2] Buộc ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị E phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C số tiền là 184.344.000 đồng.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu.

[1.3] Buộc anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H phải tháo dỡ, di dời 01 mái hiên có diện tích 20 m^2; 01 cửa sắt kéo rộng 4,8cm, cao 4m; 01 cửa sắt kéo rộng 5m, cao 4,5m.

Ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mình được quản lý, sử dụng theo quy định.

[2] Đình chỉ phần yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị E.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2015. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2015 giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H và ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị C lập ngày 12/11/2015 là vô hiệu.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông Trần Văn Q phải nộp 4.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Xuân N số tiền 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản sau khi thu được của ông Trần Văn Q.

[5] Về án phí: Ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/4/2023, bị đơn ông Trần Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 50 do vợ chồng ông Q nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh H2 từ năm 2005, đã được cấp Giấy CNQSDĐ và gia đình ông Q sử dụng ổn định không có tranh chấp; đến ngày 12/11/2015 thì vợ chồng ông Q đã chuyển nhượng nhà đất cho anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H. Ông Nguyễn Xuân N khởi kiện nhưng lại không biết phần diện tích đất ở vị trí nào, khi làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cũng không xác định đúng thửa đất, quá trình gia đình ông Q sử dụng đất ông N có biết và cũng không có ý kiến gì. Bản án sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông Q, bà C phải giao cho ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E thửa đất trên và tài sản trên đất, đồng thời tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H và ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị C vô hiệu là không đúng. Do đó đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E và chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất ngày 12/11/2015; đồng thời kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn ông Trần Văn Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn L giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông N nhận chuyển nhượng của ông Y N1 Mlô, tuy nhiên, ông N không nhận đất và không quản lý, sử dụng diện tích đất, khi làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, thửa đất được kê khai không đúng và sửa thành "thửa đất số 141" hiện do hộ ông Trần Kim P, bà Trần Thị L1 quản lý, sử dụng. Đối với ông Trần Văn Q khai nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Thanh H2 và trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Q đã cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới là trích Sổ đăng ký địa chính của UBND xã E, theo đó: Sổ mục kê lưu tại UBND xã E thể hiện ông Nguyễn Thanh H2 là người sử dụng đất đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m^2. Như vậy, có căn cứ xác nhận ông H2 có quyền sử dụng đất đối với thửa 142, tờ bản đồ số 50 từ năm 2002 và được UBND xã E quản lý trên hồ sơ địa chính, đến năm 2005, thì ông H2 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Q. Như vậy quyền sử dụng đất của ông Q được xác lập trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh H2 và và được UBND huyện N công nhận và cấp Giấy CNQSDĐ vào ngày 09/01/2006, ông Q nhận đất và sử dụng đất hợp pháp, công khai, ngay tình và ổn định từ năm 2005, nên đủ căn cứ xác định việc ông Q quản lý, sử dụng diện tích đất 100m^2, là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông Q, bà C phải trả lại đất là không đúng. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H, xét thấy tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông Q, bà C là người sử dụng đất hợp pháp nên có quyền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho anh L, chị H; sau khi nhận chuyển nhượng, anh L, chị H đã trả đủ tiền, nhận nhà đất và sử dụng ổn định cho đến nay không tranh chấp, và hiện nay cả hai bên đều đồng ý đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Do đó, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L, chị H, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2015 giữa anh L, chị H và ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị C. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Q và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L; sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E; chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã E và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện N, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn

vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Q, xét thấy:

[2.1] Về quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Q:

Bị đơn ông Trần Văn Q xác định thửa đất số 142, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m^2 tại Thôn H1, xã E có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh H2 vào năm 2005. Đến ngày 17/10/2005, ông Q đã làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này Sau đó UBND xã E đã tiến hành thủ tục xét duyệt để cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Trần Văn Q theo đúng quy định của pháp luật, cụ thể: Tại Danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 18/10/2005 (bút lục số 98 - 99) và Biên bản xét duyệt chi tiết của Hội đồng đăng ký đất đai xã E ngày 18/10/2005 (bút lục số 100 - 104), đều đã xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của ông Trần Văn Q là do nhận chuyển nhượng, đất sử dụng ổn định và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Trên cơ sở đó, ngày 09/01/2006 UBND huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486606 cho hộ ông Trần Văn Q, đối với thửa đất số: 142, tờ bản đồ số: 50, diện tích: 100m^2, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng.

Tại Công văn số 643/CNKN ngày 09/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, về việc cung cấp thông tin đối với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m^2 (bút lục số 124), thể hiện nội dung: *"Trong quá trình sử dụng đất thì vào năm 2002 ông Nguyễn Thanh H2 có đi kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên vào thời điểm đó ông Trần Văn Q có đi kê khai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Q theo Giấy chứng nhận số AC 486606 ngày 09/01/2006. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng".* Đồng thời, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Q đã cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới là trích Sổ đăng ký địa chính của UBND xã E, theo đó: Tại trang số 62 và 144 Sổ mục kê lưu tại UBND xã E thể hiện ông Nguyễn Thanh H2 là người sử dụng đất đối với thửa đất số 142, tờ bản đồ số 50, diện tích 100m^2 theo Quyết định số 2458 ngày 27/12/2002. Như vậy, có cơ sở xác định việc ông Nguyễn Thanh H2 có quyền sử dụng đất đối với thửa 142, tờ bản đồ số 50 từ năm 2002 là có thật và được UBND xã E quản lý trên hồ sơ địa chính và đến năm 2005, thì ông H2 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Văn Q. Mặt khác, lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Chánh T1 và ông Lê Khắc H3 đều khai nội dung có chứng kiến việc ông Q mua đất của ông H2 vào năm 2005 và chứng kiến việc ông Hoàng Văn Đ (Cán bộ địa chính xã E thời điểm đó) đo và cắm cọc giao đất cho ông Q xây nhà năm 2006. Do đó, việc ông Trần Văn Q trình bày nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh H2, là có căn cứ.

Như vậy quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Q được xác lập trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh H2 và được UBND huyện N công nhận và cấp Giấy CNQSDĐ vào ngày 09/01/2006, phù hợp với quy định tại Điều 688 của

Bộ luật dân sự năm 2005. Ông Q nhận đất và sử dụng đất hợp pháp, công khai, ngay tình và ổn định từ năm 2005 cho đến khi ông N khởi kiện vụ án hành chính, đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì các bên phát sinh tranh chấp. Do đó có đủ căn cứ xác định việc ông Q quản lý, sử dụng diện tích đất 100m^2, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 50, là có căn cứ và hợp pháp. Các cơ quan chức năng không lưu giữ hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ là vi phạm quy định trong quản lý hồ sơ đất đai, dẫn đến người sử dụng đất không chứng minh được quyền sử dụng đất không phải lỗi của người sử dụng đất. Do đó, bản án sơ thẩm cho rằng ông Trần Văn Q không cung cấp được giấy chuyển nhượng đất từ ông H2, từ đó cho rằng việc sử dụng đất của ông Q không có căn cứ là không đúng.

[2.2] Về quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân N:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N cung cấp, có căn cứ xác định: Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Xuân N do ông Y N1 Mlô mua trúng đấu thầu đất chuyên dùng vào ngày 10/11/1994 và ông Nguyễn Xuân N nhận chuyển nhượng từ ông Y N1 Mlô vào ngày 22/5/1995, có xác nhận của UBND xã E. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng, ông N không nhận đất và không quản lý, sử dụng phần diện tích đất trên. Đến ngày 13/8/2007, ông N mới làm đơn đề nghị cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Y N1 Mlô. Khi làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, ông N cung cấp Hợp đồng đấu thầu đất chuyên dùng với UBND xã E ngày 10/11/1994 và giấy chuyển nhượng giữa ông Y N1 Mlô và ông Nguyễn Xuân N ngày 22/5/1995; tuy nhiên tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, phần "thửa đất số" được kê khai không đúng và sửa thành "thửa đất số 141" hiện do hộ ông Trần Kim P, bà Trần Thị L1 quản lý, sử dụng. Đối với nguồn gốc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 50, ông Trần Văn Q khai nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh H2 đã được ông Nguyễn Xuân N kê khai tại thửa đất số 141 là "đất sử dụng ổn định" và được cấp Giấy CNQSDĐ số AK 565857 ngày 25/12/2007, trong khi thửa đất số 141 (thửa đất số 17 cũ) do ông P, bà L1 quản lý, sử dụng.

Như vậy, khi cấp Giấy CNQSDĐ, UBND xã E và UBND huyện N đã không kiểm tra, xác minh nguồn gốc và việc sử dụng đất nên đã vừa xác nhận việc chuyển nhượng của ông Y N1 Mlô với ông Nguyễn Xuân N, vừa xác nhận cho ông Trần Văn Q sử dụng đất ổn định ngày 18/10/2005 đối với cùng một thửa đất và lại có văn bản xác nhận quyền sử dụng đất thổ cư và quyền sở hữu nhà ở cho ông Trần Kim P, dẫn đến cấp Giấy CNQSDĐ cho nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N chồng lấn sang đất của ông P, bà L1, còn diện tích đất của ông N theo giấy tờ thì cấp cho ông Trần Văn Q, là không đúng trên thực tế và vi phạm quy định tại Điều 136 và Điều 182 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003. Trên cơ sở đó tại Bản án số 112/2019/HC-PT ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy các Giấy CNQSDĐ số AK 565857 ngày 25/12/2007 cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân N và Giấy CNQSDĐ số AC 486606 ngày 09/01/2006 cho hộ ông Trần Văn Q, do cấp trái pháp luật và gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Xuân N. Do đó, quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Xuân N được đảm bảo theo Bản án hành chính phúc thẩm số 112/2019/HC-PT ngày 31/7/2019 của Tòa án

nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã xác định ông Nguyễn Xuân N có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Luật trách nhiệm bồi thường của Nhà nước bằng vụ án khác.

[2.3] Từ những phân tích và nhận định tại mục [2.1] và mục [2.2] như trên, có đủ căn cứ xác định quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Q được xác lập trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh H2 và được UBND xã E xác nhận và được UBND huyện N công nhận và cấp Giấy CNQSDĐ. Ông Q quản lý sử dụng đất hợp pháp, công khai, ngay tình và ổn định từ năm 2005, nên việc ông Q quản lý, sử dụng diện tích đất 100m^2, thửa đất số 142, tờ bản đồ số 50, là có căn cứ và hợp pháp. Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy tờ về nguồn gốc đất ban đầu của nguyên đơn để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E và buộc ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thi C giao trả cho ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E thửa đất số 86 (cũ thửa 142), tờ bản đồ số 82 (cũ tờ bản đồ số 50), diện tích 100m^2 tại xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, là không đúng và chưa xem xét, đánh giá toàn diện quá trình sử dụng đất và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Q, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L, về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2015, giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H và ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị C, xét thấy:

Ngày 12/11/2015, vợ chồng ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H, đối với diện tích đất là 100m^2 (05m x 20m), tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 50, tại Thôn H1, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 486606, ngày 09/01/2006 cho hộ ông Trần Văn Q, với giá là 300.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông Q, bà C là người sử dụng đất hợp pháp nên có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng anh L, chị H; Hợp đồng được lập thành văn bản nhưng chưa được công chứng hoặc chứng thực và đăng ký theo quy định nên chưa phát sinh hiệu lực. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh L, chị H đã trả đủ tiền, nhận nhà đất và sử dụng ổn định cho đến nay không tranh chấp, và hiện nay cả hai bên đều đồng ý đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Do đó, cần áp dụng hướng dẫn tại đoạn b.3, điểm b, tiểu mục 2.2, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, để chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh L, chị H, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/11/2015 giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H và ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị C lập, là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại Bản án hành chính phúc thẩm số 112/2019/HC-PT ngày 31/7/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã tuyên hủy Giấy CNQSDĐ số AC 486606, ngày 09/01/2006 của UBND huyện N cấp cho hộ ông Trần Văn Q và hiện nay Giấy CNQSDĐ tại thửa đất số 142 (nay là

thửa 86) đã bị hủy theo Quyết định số 2069/QĐ-UBND ngày 02/6/2020 của UBND huyện N. Do đó, anh L, chị H được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản trên đất do cơ quan có thẩm quyền căn cứ Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn quyết định. Do đó, cần chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn L và sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H, công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 12/11/2015, giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H và ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị C có hiệu lực pháp luật.

[4] Đối với tài sản tranh chấp của vụ án là nhà đất, thì ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H. Hiện nay vợ chồng anh L, chị H đang quản lý và sử dụng nhà đất, nhưng quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên buộc bị đơn ông Q, bà C giao trả tài sản là nhà đất tranh chấp, là không đúng và không đảm bảo việc thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, do sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên sai sót này không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nên nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản, số tiền là 4.000.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (nguyên đơn đã nộp và chi phí xong).

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, ông Nguyễn Xuân N, sinh năm 1962 và bà Trần Thị E, sinh năm 1962, là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí, nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập nên anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6.2] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo ông Trần Văn Q và anh Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Các Điều 117, 129, 166, 186, 189, 190, 500 và 501 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167 và Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn Q và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị E, về việc: Yêu cầu ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C trả lại cho ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E thửa đất số 86 (thửa cũ số 142), tờ bản đồ số 82 (tờ bản đồ cũ số 50) tại xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 100m^2 đất, có vị trí tứ cận: Phía đông giáp đất bà L1, dài 20m; phía Tây giáp đất ông Q, dài 20m; phía Nam giáp chợ xã E, dài 05m và phía Bắc giáp đường Quốc lộ 29, dài 05m.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị H với ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị C lập ngày 12/11/2015, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại thửa đất số 142 (nay là thửa số 86), tờ bản đồ số 50 (nay là tờ bản đồ 82); địa chỉ thửa đất tại Thôn H1, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk; thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà L1, cạnh dài 20m; phía Tây giáp đất ông Q, cạnh dài 20m; phía Nam giáp chợ xã E, cạnh dài 05m và phía Bắc giáp đường quốc lộ 29, cạnh dài 05m.

Anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H được quyền sử dụng diện tích đất và tài sản đã nhận chuyển nhượng, và được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị E phải chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà ông Nguyễn Xuân N, bà Trần Thị E đã nộp (đã thực hiện và chi phí xong).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân N và bà Trần Thị E được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị C

phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Anh Nguyễn Văn L và chị Trần Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0021973, ngày 28/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Q và anh Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trần Văn Q được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp (do chị Trần Thị H nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0022323, ngày 28/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Anh Nguyễn Văn L được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí (do chị Trần Thị H nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0022324, ngày 28/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình