

Bản án số: 165/2022/DS - PT

Ngày: 06/7/2022

*V/v: “Tranh chấp 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 ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tào

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Long

Ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Quách Hòa Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2022/TBTL-TA ngày 25 tháng 5 năm 2022 về: *“Tranh chấp 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 07/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1802/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Cao Ngọc L, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Cao Thanh C, sinh năm 1976

Nơi ĐKKHKT: Thôn B, thị trấn K, huyện K;

Tạm trú: tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đăng H – Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K. Vắng.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1961 ; địa chỉ: huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng.

+ Bà H; địa chỉ: thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Đào Ngọc C, sinh năm 1977; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk. Vắng.

+ Bà N Hra; địa chỉ: thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Bà Phạm Thị H, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn B, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Mai A; địa chỉ: huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng.

*** *Người kháng cáo:*** Ông Cao Ngọc L, ông Đào Ngọc C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Cao Ngọc L trình bày:

Vào ngày 9/01 /2011, tôi có nhận chuyển nhượng của A Cao Thanh C, trú tại: Thôn B, thị trấn K, huyện K, Đắk Lắk, 01 lô đất có diện tích 6.450m², thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41, tại thôn G, xã T, huyện K, Đắk Lắk. Đất đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555289 ngày 16/05/2008. Trên đất có khoảng 900 cây cà phê kinh doanh. Phần đất tôi nhận chuyển nhượng thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Do tại thời điểm đó quyền sử dụng đất nói trên A C đang thế chấp tại ngân hàng Thương mại cổ phần X - Chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch E, do đó việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tờ sang nhượng đất viết tay, không qua thủ tục công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; giá chuyển nhượng là 210 triệu đồng. Tôi đã thanh toán đầy đủ cho A C toàn bộ khoản tiền nói trên, đồng thời đã nhận đất, rẫy để canh tác. Tôi đã sử dụng đất rẫy ổn định từ đó cho đến nay, đồng thời trồng thêm 50 cây sầu riêng vào năm 2015, 300 cây mắc ca vào năm 2019, 150 cây Đàn Hương vào năm 2020; đào 01 giếng nước sâu 18m, phía trên đường kính 1,5m, đáy giếng 3m; bắt thêm 01 đường điện dài 1.000 m và 01 đồng hồ điện vào năm 2013.

Sau khi lập giấy tờ viết tay nói trên, tôi thay A C trả tiền vào Ngân hàng. Vì thiếu tiền nên tôi nhờ A C đứng tên vay thêm 01 năm nữa. Đến tháng 6/2012 tôi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để cùng A C thực hiện thủ tục sang tên, nhưng do bị Cơ quan thi hành án dân sự huyện K ngăn chặn, phong tỏa từ năm 2011 nên chúng tôi không thể thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Đến tháng 3 năm 2013, Ngân hàng cấp đơn đề nghị xóa thế chấp cho tôi. Sau khi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên ra tôi cất giữ cho đến nay, nhưng chưa thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K.

Sau đó tôi phát hiện lô đất của tôi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác là bà Nguyễn Thị Ngọc N, trú tại: huyện K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 777732, ngày 19/11/2020. Thửa đất nói trên nay được xác định là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 44, diện tích 6.431,7m² (thửa cũ là thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41). Tôi được biết nguyên nhân là do A C nợ bà Nguyễn Thị Ngọc N một khoản tiền, nhưng không có tiền trả. A C bị bà N khởi kiện ra Tòa án huyện K. Sau đó Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã giao tài sản cho bà N để khấu trừ khoản nợ của A C. Nên bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Nhưng tôi tìm hiểu và biết được có gian dối, gian lận trong công việc đấu giá.

Hiện nay tôi được biết thêm vào ngày 27/11/2020 bà N cùng chồng là ông Nguyễn Chánh N, trú tại: Thôn X, xã P, K, lập hợp đồng tặng cho con gái là bà Nguyễn Thị Mai A, trú tại: Thôn X, xã P, huyện K, đối với quyền sử dụng đất nói trên; Hợp đồng tặng cho được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, địa chỉ 03 L, thị trấn K, huyện K, Đắk Lắk. Ngày 03/12/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên cho bà A theo hồ sơ số 04219.TA.001.

Đến ngày 12/01/2021 bà A lại chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà H, trú tại: Buôn A, thị trấn K, huyện K, Đắk Lắk; Hợp đồng vẫn được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H. Đến ngày 18/01/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên cho bà N Hra theo hồ sơ số 04219.002.TA.

Trước ngày Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên cho bà N Hra tôi cũng đã có đơn ngăn chặn gửi đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K, Ủy ban nhân dân xã P, Ủy ban nhân dân xã T, đề nghị ngăn chặn không cho sang tên đối với tài sản nói trên.

Tôi cho rằng việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nói trên cho bà N là không đúng quy định của pháp luật, vì quá trình giải quyết việc thi hành án tại Chi cục thi hành án huyện K không đúng trình tự thủ tục, cụ thể: Theo điều 75 Luật thi hành án quy định về xử lý đối với tài sản khi kê biên cưỡng chế có tranh chấp: “Trường hợp cưỡng chế đối với tài sản của người phải thi hành án mà có tranh chấp với người khác thì chấp hành viên tiến hành cưỡng chế và yêu cầu đương sự, người có tranh chấp khởi kiện tại Tòa án hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Chấp hành việc xử lý tài sản đã kê biên theo quyết định của tòa án.

Căn cứ theo quy định trên thì khi kê biên chấp hành viên phải yêu cầu các đương sự (trong đó có tôi) để yêu cầu khởi kiện vụ án “Tranh chấp” đối với tài sản nói trên tại Tòa án có thẩm quyền. Việc chấp hành viên không thông báo để tôi thực

hiện việc khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp là không đúng quy định của pháp luật, cho nên quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là không đúng theo pháp luật.

Mặt khác việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động sang tên từ bà Mai A sang tên cho bà N Hra đối với lô đất nói trên cũng không đúng, vì trước đó tôi đã có đơn ngăn chặn, gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và các cơ quan chức năng liên quan, đất đang trong tình trạng tranh chấp.

Vì vậy nay tôi khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau: Buộc ông Cao Thanh C phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông C sang tên tôi đối với lô đất có đặc điểm: Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41, diện tích 6.450m²; Địa chỉ thửa đất: Thôn G, xã T, huyện K, Đắk Lắk; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555289, do ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/05/2008 mang tên ông Cao Thanh C. Trường hợp vì lý do khách quan không thể thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông C sang tên tôi thì đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 9/01/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Thanh C và bên nhận chuyển nhượng là tôi (Cao Ngọc L), đối với lô đất mà tôi nhận chuyển nhượng của ông C có đặc điểm nói trên; Hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 777782, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 19/11/2020 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc N, đối với thửa đất số 30 (92 cũ), tờ bản đồ số 44 (41 cũ), diện tích 6.431,7m² (6.525,6 m² đo thực tế); địa chỉ thửa đất tại: Thôn G, xã T, huyện K, Đắk Lắk; Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ngày 27/11/2020 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Nguyễn Chánh N và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Mai A vô hiệu; Hủy việc đăng ký biến động sang tên từ tên bà N sang tên A; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ngày 12/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai A và bên nhận chuyển nhượng là bà H vô hiệu; Hủy việc đăng ký biến động sang tên từ tên bà A sang tên N Hra.

Bị đơn ông Cao Thanh C trình bày:

Ông thừa nhận vào ngày 09/01/2011 giữa ông và ông Cao Ngọc L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) thửa đất số 92, tờ bản đồ số 41, diện tích 6.450m² với số tiền là 210.000.000 đồng, ông L đã trả đủ tiền và ông đã giao đất cho ông L sử dụng, nhưng tại thời điểm ông chuyển nhượng đất cho ông L thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần X, chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch E nên hai bên chỉ lập hợp đồng giấy viết tay.

Đến tháng 6/2012 ông L trả tiền ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ra để đi đăng ký sang tên đổi chủ thì được biết thửa đất trên đang bị cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện K phong tỏa để đảm bảo cho công tác thi hành án khoản nợ mà ông C nợ của bà Nguyễn Thị Ngọc N, mặt khác ông C cũng thừa nhận ông có nợ bà N một số tiền nhưng không nhiều như bản án đã tuyên.

Năm 2014 Chi cục thi hành án kê biên tài sản đối với thừa đất trên để đảm bảo công tác thi hành án ông vẫn biết nhưng ông không có khiếu nại gì.

Từ những vấn đề trên ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho ông L. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

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

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện K:

Vào ngày 12/11/2012 Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã nhận đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Ngọc N thi hành theo Bản án số 37/2011/DSST ngày 20/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện K đã có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị Ngọc N yêu cầu thi hành án với nội dung như sau: Theo bản án trên buộc ông Cao Thanh C phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền 83.810.000 đồng (Gốc: 68.000.000 đồng; lãi 15.810.000 đồng). Áp dụng khoản 02 Điều 305 BLDS để tính lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành án khi có đơn yêu cầu thi hành án.

Ngày 14/11/2012 Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ra quyết định thi hành án số 128/QĐ-CCTHADS đối với người phải thi hành án ông Cao Thanh C, địa chỉ: thôn B, TT K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, người được thi hành án là bà Nguyễn Thị Ngọc N. Quá trình tổ chức thi hành án Chấp hành viên đã thông báo quyết định thi hành án, xác minh điều kiện thi hành án và giải quyết việc thi hành án đối với người phải thi hành án. Đến ngày 17/3/2014 Chấp hành viên đã ra thông báo số 135/TB-CCTHA về việc cưỡng chế thi hành án đối với lô đất của ông Cao Thanh C, cùng ngày thì Chấp hành viên ban hành kế hoạch số 138/KH-CCTHA và Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 15/QĐ-CCTHA ngày 17/3/2014 (Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất căn cứ khoản 5 Điều 20, khoản 3 Điều 71, Điều 111 Luật thi hành án dân sự năm 2008). Do ông Cao Thanh C thường xuyên vắng mặt cho nên Chấp hành viên đã thực hiện việc niêm yết Thông báo và Quyết định cưỡng chế trên.

Ngày 16/4/2014 Chấp hành viên tiến kê biên, xử lý tài sản của ông Cao Thanh C thể hiện nội dung kê biên cụ thể như sau: Lô đất có diện tích 6.450 m² đất trồng cây lâu năm, lô đất có thửa số 92, tờ bản đồ số 41, lô đất tọa lạc tại thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555289 do UBND huyện K cấp ngày 26/5/2008 đứng tên ông Cao Thanh C. Tại buổi kê biên các bên đương sự không thỏa thuận được về tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá và giá tài sản kê biên.

Ngày 06/8/2014 Chấp hành viên đã ký hợp đồng cung cấp dịch vụ thẩm định giá tài sản số 150/2014/HĐ-ĐA/ĐL với Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá Đông Á, chi nhánh Đắk Lắk; ngày 07/8/2014 thì có Chứng thư thẩm định giá số 229/BDS/2014/CT.ĐA của Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá Đông Á giá trị tài sản được thẩm định có giá là 134.112.000 đồng, trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất được thẩm định là 64.500.000 đồng, giá trị tài sản trên đất là 69.612.000 đồng.

Ngày 29/8/2014 Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá Trung Nam, ngày 03/9/2014 Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá

Trung Nam có Thông báo bán đấu giá tài sản số 752/TB-ĐGTN tài sản bán đấu giá của ông C có giá đưa ra bán là 134.112.000 đồng.

Ngày 06/10/2014 Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá Trung Nam có thông báo tài sản thi hành án bán đấu giá không có người tham gia đấu giá, trả giá số 657/TBXLTS- ĐGTN. Sau nhiều lần bán đấu giá, giảm giá bán đấu giá không thành, giá trị tài sản còn lại là 91.273.050 đồng, vào ngày 10/5/2017 bà Nguyễn Thị Ngọc N (là người được thi hành án) có đơn đề nghị nhận tài sản để khấu trừ vào tiền thi hành án, ngày 11/5/2017 Chấp hành viên đã ban hành thông báo số 176/TB-CCTHADS về việc người được thi hành án nhận tài sản để khấu trừ vào số tiền được thi hành án, cùng ngày Chấp hành viên đã tiến hành niêm yết công khai thông báo trên lý do người phải thi hành án thường xuyên vắng mặt.

Ngày 19/6/2017 Chấp hành viên ban hành Quyết định về việc giao tài sản cho người được thi hành án số 390/QĐ-CCTHADS, cùng ngày ban hành thông báo số 389/QĐ-CCTHADS về việc giao tài sản và Kế hoạch cưỡng chế giao tài sản thi hành án số 388/KH-CCTHADS.

Ngày 29/6/2017 Chấp hành viên có biên bản giải quyết với ông Cao Ngọc L là A Trai của ông Cao Thanh C nhưng ông không ký.

Ngày 29/6/2017 Chấp hành viên có bảng phân phối tiền, tài sản thi hành án, và sau khi trừ các khoản chi phí, còn lại chi cho bà Nguyễn Thị Ngọc N số tiền 77.063.050 đồng. Ngày 29/6/2017 bà N có biên bản về việc người được thi hành án yêu cầu đình chỉ thi hành án số tiền còn lại là 6.746.950 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Ngày 30/6/2017 Chấp hành viên đã tham mưu cho Chi cục Thi hành án ban hành quyết định đình chỉ thi hành án số 40/QĐ-CCTHADS.

Đối với nội dung ông L yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày: Do ông C có vay của tôi số tiền 80.000.000đ, từ năm 2007 đến năm 2010 ông C không trả nợ cho tôi nên tôi đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện K và được Chi cục Thi hành án dân sự K kê biên tài sản và giao cho tôi vào năm 2017, nhưng đến năm 2020 tôi mới chính thức được cấp GCN QSD đất mang tên tôi. Sau khi được cấp GCN QSD đất tôi đã tặng cho con tôi là Nguyễn Thị Mai A vào ngày 27/12/2020. Đến ngày 13/01/2021 con tôi đã chuyển nhượng lại lô đất trên cho bà N Hra. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì tôi không đồng ý, vì tôi là người được Thi hành án chuyển quyền sử dụng đất để thi hành án bản án đã có hiệu lực pháp luật, được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình thi hành án thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục và đúng pháp luật, đã nhận bàn giao đất ngoài thực địa.

3. Bà N Hra trình bày: Mẹ tôi là bà H'Juan Niê Hra có mua mảnh đất của bà Nguyễn Thị Ngọc N, diện tích 6.400 m² với giá là 165.000.000đ. Tuy nhiên, mẹ tôi có nhờ tôi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình mua bán thì chúng tôi đã thanh toán được 110.000.000đ, còn thiếu 55.000.000đ chưa thanh toán vì quá trình bàn giao tài sản có xảy ra tranh chấp với ông L. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Bà J Hra trình bày: Tôi đồng ý với lời trình bày của bà H. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

5. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Ngày 29/3/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K nhận được hồ sơ cấp GCN QSD đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc N tại thửa đất số 92 (30 mới), tờ bản đồ số 41 (44 mới), diện tích 6.450 m² (6.525,6 m² đo thực tế), địa chỉ thửa đất tại thôn G, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K về việc giao tài sản là QSDĐ cho người được thi hành án theo quy định của pháp luật.

Qua quá trình kiểm tra hồ sơ cấp GCN QSD đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc N, Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K thấy hồ sơ cấp giấy đã đầy đủ thủ tục và đúng với quy định của pháp luật, cụ thể:

Ngày 20/10/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã chuyển hồ sơ cho Phòng tài nguyên và môi trường huyện biết và tham mưu trình UBND huyện Không xem xét hủy bỏ một phần giá trình pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555298 cấp cho hộ ông Cao Thanh C với lý do ông Cao Thanh C không giao GCN QSD đất để thực hiện quyết định thi hành án theo quy định của pháp luật; Ngày 30/10/2018 UBND huyện K ban hành quyết định số 4157/QĐ-UBND về việc hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555298 cấp cho hộ ông Cao Thanh C.

Căn cứ các quy định nêu trên, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thấy hồ sơ cấp GCN QSD đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc N là người được thi hành án đã đầy đủ thủ tục Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã trình hồ sơ cho Sở Tài nguyên và môi trường cấp GCN QSD đất số CV 777732, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 44, diện tích 6.431,7 m² theo bản đồ đo đạc địa chính mới.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

[1] Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 133, Điều 502 Bộ Luật dân sự 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, khoản 3 Điều 32 Luật tổ tụng hành chính năm 2015. Áp dụng 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;

[2] Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Ngọc L về các yêu cầu: Buộc ông Cao Thanh C phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông C sang tên tôi đối với lô đất có đặc điểm: Thửa đất số 92 (cũ) (30 mới), tờ bản đồ số 41 cũ (44 mới), diện tích 6.450m² (diện tích đo thực tế 6.525,6 m²); địa chỉ thửa đất: Thôn G, xã T, huyện K, Đắk Lắk; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AK 555289 (CV777732), do ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/05/2008 (19/11/2020) mang tên ông Cao Thanh C (Nguyễn Thị Ngọc N). Trường hợp vì lý do khách quan không thể thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông C sang tên tôi thì đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 9/01/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Thanh C và bên nhận chuyển nhượng là tôi (Cao Ngọc L), đối với lô đất mà tôi nhận chuyển nhượng của ông C có đặc điểm nói trên; Hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 777782, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 19/11/2020 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc N, đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 44, diện tích 6.431,7m²; địa chỉ thửa đất tại: Thôn G, xã T, huyện K, Đắk Lắk; Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ngày 27/11/2020 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Nguyễn Chánh N và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Mai A vô hiệu; Hủy việc đăng ký biến động sang tên từ tên bà N sang tên A; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ngày 12/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai A và bên nhận chuyển nhượng là bà H vô hiệu; Hủy việc đăng ký biến động sang tên từ tên bà A sang tên H Niê Hra.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Thanh C và ông Cao Ngọc L lập ngày 01/9/2011 là vô hiệu.

Buộc ông Cao Ngọc L bàn giao cho bà H Ân Niê quản lý sử dụng thửa đất số 30 (Thửa số 92 cũ) tờ bản đồ số 44 (41 cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 777782 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 19/11/2020 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc N và cây trồng trên đất.

Vị trí thửa đất có tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất ông Cao Xuân B, cạnh dài 86,11m
- + Phía Tây giáp đất ông Cao Thanh C, cạnh dài 83,23m
- + Phía Nam giáp đất ông Cao Ngọc L, cạnh dài 71,55m
- + Phía Bắc giáp đất ông Cao Xuân T cạnh dài 77, 58m

Tổng diện tích đo thực tế 6.525,6 m²

- Tài sản trên đất gồm có:

- + 50 cây sầu riêng trồng năm 2015; Trong đó: 20 cây loại A,- 30 cây loại B;
- + 300.000 cây Mac Ca trồng năm 2019 ;
- + 150 cây Đàn Hương trồng năm 2020;
- + 634 cây cà phê kinh doanh (300 cây loại A, 200 cây loại B, 134 cây loại c);
- + 01 giếng nước sâu 18m, mặt giếng rộng 1,5m, đáy giếng rộng 03m đào năm 2013
- + Đối với đường dây điện nếu bàn giao đất cho người khác thì ông L lấy dây điện về.

Buộc bà N Hra được nhận đất và tài sản trên đất nói trên và phải thanh toán cho ông Cao Ngọc L số tiền 247.416.000đ (là giá trị những cây trồng và tài sản trên đất ông L tạo lập sau khi nhận chuyển nhượng của ông Cao Thanh C).

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

- Ngày 14/4/2022, nguyên đơn ông Cao Ngọc L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông hoặc hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại, với lý do: Ông khởi kiện yêu cầu Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ngày 27/11/2020 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Nguyễn Chánh N và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Mai A vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ngày 12/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai A và bên nhận chuyển nhượng là bà H vô hiệu, nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đồng thời buộc ông bàn giao cho bà N quản lý sử dụng thửa đất số 30 (Thửa số 92 cũ) tờ bản đồ số 44 (41 cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 777782, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 19/11/2020 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc N và cây trồng trên đất, trong khi bà N không khởi kiện yêu cầu nội dung này là vượt quá phạm vi khởi kiện.

- Ngày 26/4/2022, ông Đào Ngọc C là người đại diện theo ủy quyền của bà N Hra kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm buộc bà N Hra thanh toán cho ông Cao Ngọc L số tiền 247.416.000 đồng và yêu cầu Tòa phúc thẩm buộc ông L di dời tài sản bất hợp pháp trên diện tích đất của bà.

- Ngày 27/4/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 395/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 13/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm; với lý do:

+ Về tố tụng:

Sau khi thụ lý vụ án, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện; Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung nhưng không yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 146 BLTTDS.

Theo yêu cầu khởi kiện của ông Cao Ngọc L và tài liệu hồ sơ vụ án thì không có cơ sở xác định GCNQSD đất cấp cho bà N là quyết định cá biệt trái pháp luật, nhưng Tòa án cấp huyện chuyển vụ án cho Tòa án cấp tỉnh thụ lý giải quyết là vi phạm quy định tại Điều 34 BLTTDS.

Ngày 21/02/2022, Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử; nhưng ngày 02/3/2022 lại tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và lập biên bản không tiến hành hòa giải được là vi phạm Điều 203 BLTTDS.

+ Về nội dung:

Án sơ thẩm buộc ông Cao Ngọc L bàn giao cho bà N quản lý sử dụng thửa đất số 30 (Thửa số 92 cũ) tờ bản đồ số 44 (41 cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 777782 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 19/11/2020 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc N và cây trồng trên đất; đồng thời buộc bà N Hra được nhận đất và tài sản trên đất nói trên và phải thanh toán cho ông Cao Ngọc L số tiền 247.416.000đ (là giá trị những cây trồng và tài sản trên đất ông L tạo lập sau khi nhận chuyển nhượng của ông Cao Thanh C) là vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm Điều 5 BLTTDS.

Ông Cao Ngọc L khởi kiện có nhiều yêu cầu và tất cả các yêu cầu của ông L đều không được chấp nhận, nhưng án sơ thẩm không buộc ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với các yêu cầu bị bác là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 26 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.

Tại phiên tòa:

- Ông Cao Ngọc L và bà N Hra giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng rút một phần kháng nghị về các nội dung: Nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện; Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung nhưng không yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 146 BLTTDS; yêu cầu khởi kiện của ông Cao Ngọc L và tài liệu hồ sơ vụ án thì không có cơ sở xác định GCNQSD đất cấp cho bà N là quyết định cá biệt trái pháp luật, nhưng Tòa án cấp huyện chuyển vụ án cho Tòa án cấp tỉnh thụ lý giải quyết là vi phạm quy định tại Điều 34 BLTTDS; ngày 21/02/2022, Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử; nhưng ngày 02/3/2022 lại tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và lập biên bản không tiến hành hòa giải được là vi phạm Điều 203 BLTTDS và nội dung ông Cao Ngọc L khởi kiện có nhiều yêu cầu và tất cả các yêu cầu của ông L đều không được chấp nhận, nhưng án sơ thẩm không buộc ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với các yêu cầu bị bác là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 26 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. Đồng thời phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

+ Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các nội dung mà Viện kiểm sát đã rút kháng nghị; chấp nhận nội dung kháng nghị còn lại của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; chấp nhận kháng cáo của bà N Hra; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Cao Ngọc L; sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại

phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Xét thấy:

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các nội dung mà Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã rút kháng nghị.

[2]. Xét nội dung phần kháng nghị còn lại của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; kháng cáo của ông Cao Ngọc L và bà N Hra; nhận thấy:

[2.1] Về nội dung Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H vào tham gia tố tụng; Xét thấy:

Ông Cao Ngọc L khởi kiện yêu cầu Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ngày 27/11/2020 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Nguyễn Chánh N và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Mai A vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ngày 12/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai A và bên nhận chuyển nhượng là bà N Hra vô hiệu, nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H vào tham gia tố tụng là vi phạm khoản 4 Điều 68 BLTTDS. Tuy nhiên vi phạm này không thuộc trường hợp “*vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự*” theo quy định tại khoản 2 Điều 310 BLTTDS nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để giải quyết lại; nhưng cần kiến nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[2.2]. Về yêu cầu Hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 777782 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/11/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Ngọc N, đối với thửa đất số 30 (92 cũ), tờ bản đồ số 44 (41 cũ), diện tích 6.431,7m² (6.450m²) tại thôn G, xã T, huyện K, Đắk Lắk. Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ngày 27/11/2020 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Nguyễn Chánh N và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Mai A vô hiệu. Hủy việc đăng ký biến động sang tên từ tên bà N sang tên bà A; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H ngày 12/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai A và bên nhận chuyển nhượng là bà H vô hiệu; Hủy việc đăng ký biến động sang tên từ tên bà A sang tên H Niê Hra; Xét thấy:

Ngày 12/11/2012, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K tổ chức thi hành theo Bản án số 37/2011/DSST ngày 20/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện K đã có hiệu lực pháp luật theo yêu cầu của Nguyễn Thị Ngọc N là người được thi hành án. Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án của ông Cao Thanh C tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện K và tại chính quyền địa phương thể hiện “*Quyền sử dụng đất số AK 555298 là của ông Cao Thanh C*”. Chi cục Thi hành án dân sự đã tiến hành kê biên tài sản trên để thi hành án cho bà N, quá trình kê biên và bán đấu giá tài sản ông L, ông C không có ý kiến gì mặc dù các văn bản thi hành án đã được niêm yết công khai tại ban tự quản thôn và UBND xã nơi có đất. Sau nhiều lần bán đấu giá không thành thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã giao tài sản kê biên cho bà N để khấu trừ nghĩa vụ thi hành án của ông

C và Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã chuyển hồ sơ để công nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện K hủy bỏ một phần giá trị pháp lý của Quyền sử dụng đất số AK 555298 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp GCN QSD đất số CV 777732, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 44, diện tích 6.431,7 m² cho bà N là đúng trình tự, thủ tục và đúng đối tượng, phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông L cho rằng việc Chi cục THADS huyện K không báo cho ông (người trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất trên) về việc kê biên tài sản và hướng dẫn ông làm đơn khởi kiện ra tòa để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông là vi phạm pháp luật. Lời trình bày trên của ông L là không có căn cứ bởi lẽ: Chi cục THADS huyện K đã cung cấp cho Tòa án hồ sơ thi hành án thể hiện: Các văn bản xác minh điều kiện thi hành án thể hiện tài sản trên là của ông C, tại thời điểm thi hành án ông C không thể chấp, chuyển nhượng, tặng cho ai; các văn bản thi hành án đã được Chi cục THADS huyện K niêm yết công khai tại UBND xã G và ban tự quản thôn nơi có đất. Bên cạnh đó, tại thời điểm đang bán đấu giá tài sản trên thì ngày 29/6/2017, Chi cục THADS huyện K có biên bản làm việc với ông L về việc QSD đất trên đang được đưa ra bán đấu giá tài sản để thi hành án cho bà N; đồng thời tại Đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 20/7/2021, ông L thừa nhận: *“tháng 6/2012 tôi rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để cùng A C thực hiện thủ tục sang tên, nhưng do bị Cơ quan thi hành án dân sự huyện K ngăn chặn, phong tỏa từ năm 2011 nên chúng tôi không thể thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được”* và Biên bản ghi lời khai ngày 15/6/2021 do Tòa án huyện K thực hiện, ông L cũng thừa nhận: *“ tháng 6/2017 cơ quan thi hành án tiến hành kê biên lô đất trên thì tôi có biết và tôi có thông báo bằng lời nói với đại diện cơ quan thi hành án tôi là người quản lý, sử dụng lô đất này do tôi mua của ông C vào năm 2011...”*. Như vậy, ông L đã biết tài sản trên bị kê biên từ thời điểm tháng 6/2012 nhưng ông L không thực hiện quyền khởi kiện để đảm bảo quyền lợi cho mình thì được coi như ông L từ bỏ quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án.

Ngoài ra ông L cho rằng việc Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn tiếp tục việc đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Mai A và bà H khi mà ông đã có đơn yêu cầu ngăn chặn đối với tài sản trên là sai quy định, xét thấy: Mặc dù ngày 24/12/2020 ông có nộp đơn ngăn chặn đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 44, diện tích: 6.431,7 m² đã được cấp GCNQSD đất số CV777732 cho bà Nguyễn Thị Ngọc N. Tuy nhiên, ông không nộp đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Tòa án và không có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Do đó, việc cấp GCNQSD đất cho bà Nguyễn Thị Mai A sau đó là bà N Hra của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk là đúng quy định, nên các giao dịch về quyền sử dụng đất này là hợp pháp.

[2.3]. Về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông L ngày 09/01/2011 là hợp pháp; xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông L ngày 09/01/2011 là viết giấy tay không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ Luật dân sự năm 2005 (Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015); điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”*. Đồng thời, ông L thừa nhận tại thời

điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì thửa đất trên đang được ông C thế chấp tại ngân hàng Thương mại cổ phần X - Chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch E để vay tiền, việc chuyển nhượng giữa các bên không được ngân hàng đồng ý. Mặt khác, tài sản mà các bên giao dịch đã bị thi hành án, đã được chuyển nhượng, tặng cho hợp pháp và hiện nay đã đăng ký biến động đứng tên bà H Niê Hra.

Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông L là đúng quy định pháp luật; ông L kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông.

[2.4] Về nội dung án sơ thẩm buộc ông Cao Ngọc L bàn giao cho bà H quản lý sử dụng thửa đất số 30 (Thửa số 92 cũ) tờ bản đồ số 44 (41 cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 777782 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/11/2020 mang tên bà Nguyễn Thị Ngọc N và cây trồng trên đất; đồng thời buộc bà N Hra được nhận đất và tài sản trên đất nói trên và phải thanh toán cho ông Cao Ngọc L số tiền 247.416.000đ, là vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm Điều 5 BLTTDS; Xét thấy: Trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Cao Ngọc L và bà N Hra đều không có yêu cầu về nội dung này. Do đó cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của ông Cao Ngọc L, bà N Hra; sửa án sơ thẩm về nội dung quyết định này.

[3]. Ông Cao Ngọc L được quyền khởi kiện vụ kiện dân sự khác về yêu cầu ông Cao Ngọc C bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/9/2011 bị tuyên vô hiệu, nếu có yêu cầu.

[4]. Về chi phí tố tụng: Ông Cao Ngọc L phải chịu 7.639.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Đã nộp đủ.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Ngọc L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; đã nộp đủ tại Biên lai số AA/2019/0015112 ngày 15/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm. Ông Cao Ngọc L và bà N Hra không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các nội dung mà Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã rút kháng nghị, gồm: Nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện; Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung nhưng không yêu cầu nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 146 BLTTDS; yêu cầu khởi kiện của ông Cao Ngọc L và tài liệu hồ sơ vụ án thì không có cơ sở xác định GCNQSD đất cấp cho bà N là quyết định cá biệt trái pháp luật, nhưng Tòa án cấp huyện chuyển vụ án cho Tòa án cấp tỉnh thụ lý giải quyết là vi phạm quy định tại Điều 34 BLTTDS; ngày 21/02/2022, Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử; nhưng ngày 02/3/2022 lại tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và lập biên bản không tiến hành hòa giải được là vi phạm Điều 203 BLTTDS và nội dung ông Cao Ngọc L khởi kiện có

nhiều yêu cầu và tất cả các yêu cầu của ông L đều không được chấp nhận, nhưng án sơ thẩm không buộc ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với các yêu cầu bị bác là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 26 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.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận nội dung kháng nghị còn lại của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, kháng cáo của bà N Hra và một phần kháng cáo của ông Cao Ngọc L; sửa án sơ thẩm:

Áp dụng khoản 2 Điều 133, Điều 502 Bộ Luật dân sự 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; 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:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Ngọc L về các yêu cầu: Buộc ông Cao Thanh C phải sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Cao Thanh C sang tên Cao Ngọc L đối với lô đất thuộc thửa đất số 92 (cũ) (30 mới), tờ bản đồ số 41 cũ (44 mới), diện tích 6.450m² (diện tích đo thực tế 6.525,6 m²) tại thôn G, xã T, huyện K, Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555289 do ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 26/05/2008 đứng tên ông Cao Thanh C; về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 9/01/2011 giữa bên chuyển nhượng là ông Cao Thanh C và bên nhận chuyển nhượng là Cao Ngọc L; về yêu cầu hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 777782, do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đắk Lắk, cấp ngày 19/11/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Ngọc N, đối với thửa đất số 30, tờ bản đồ số 44, diện tích 6.431,7m², tại thôn G, xã T, huyện K, Đắk Lắk; về yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ngày 27/11/2020 giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Nguyễn Chánh N và bên nhận tặng cho là bà Nguyễn Thị Mai A vô hiệu và yêu cầu hủy việc đăng ký biến động sang tên từ tên bà N sang tên A; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H, ngày 12/01/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Mai A và bên nhận chuyển nhượng là bà H vô hiệu; Hủy việc đăng ký biến động sang tên từ tên bà A sang tên H Niê Hra.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Thanh C và ông Cao Ngọc L lập ngày 01/9/2011 là vô hiệu.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Cao Ngọc L phải chịu 7.639.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Ngọc L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; đã nộp đủ tại Biên lai số AA/2019/0015112 ngày 15/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Ngọc L và bà N Hra không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông L 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019027 ngày 26/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Hoàn trả cho bà N Hra 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0019042 ngày 13/5/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (do ông Đào Ngọc C nộp).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; HS; LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tào