

Bản án số: 162/2022/DS-PT

Ngày: 01-7-2022

V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
CNQSDĐ và hợp đồng thế chấp
QSDĐ vô hiệu; yêu cầu công nhận
hợp đồng CNQSDĐ; hủy GCNQSDĐ
và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Việt Cường**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường**

Ông **Lê Tự.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hồng Phụng** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Nguyễn Chiến**
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01-7-2022, 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 17/2022/TLPT-DS ngày 27-01-2022 về “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 14-12-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1791/2022/QĐXX-PT ngày 13-6-2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1963; địa chỉ: Nhà số 48A, Hẻm 2, tỉnh lộ 8, tổ dân phố 7, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: Nhà số 12/9 Đường Đ, tổ dân phố 7, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

2. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1960; địa chỉ: Nhà số 48A, Hẻm 2, tỉnh lộ 8, tổ dân phố 7, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: Nhà số 12/9 Đường Đ, tổ dân phố 7, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy T (Văn bản ủy quyền ngày 08-6-2021): Bà **Trịnh Thị H**, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Nhà số 48A hẻm 2, tỉnh lộ 8, tổ dân phố 7, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.*

- Bị đơn:

1. Ông Trịnh Ngọc L, sinh năm 1968; địa chỉ: Nhà số 22 đường N, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: Nhà số 187 Đường L1, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Trịnh Thị O, sinh năm 1943; địa chỉ cư trú: Nhà số 262 đường N2, phường Tân Lập, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

3. Ngân hàng N3; địa chỉ: Số 02 đường L2, Quận B, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông **Tiết Văn Th** - Chức vụ: Tổng giám đốc.*

*Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Ph** - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đại học Tây Nguyên; địa chỉ trụ sở: Số 567 Đường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Đình Nh** - Chức vụ: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.*

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hoàng Xuân P1** - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B; địa chỉ: Số 358 đường T3, phường T4, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.*

2. Văn phòng Công chứng Đ1.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Xuân B1**; địa chỉ: Số 252 Đường L1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.*

3. Ông Võ Đình Gia Th, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Số 82 Đường Đ, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

4. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1986; địa chỉ cư trú: Số 82 Đường Đ, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

5. Bà Phan Hồng H3, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Nhà số 187 Đường L1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

6. Ông Hà Nguyên M1, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Thôn 2, xã E, huyện E1, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H3 và ông M1 (Văn bản ủy quyền ngày 20-7-2021): Ông **Trịnh Ngọc L**; sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Nhà số 187 Đường L1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Ngày 17-01-2013, nguyên đơn (Trịnh Thị H, Nguyễn Duy T) nhận chuyển nhượng diện tích 125 m² đất tại thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số BE 010012 ngày 19-4-2011 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố B cấp cho bà Trịnh Thị O. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có ông Lê Văn K1 (là Tổ trưởng Khối 7, phường T1) xác nhận trong hợp đồng. Giá chuyển nhượng thửa đất là 450.000.000 đồng, bên bán đã nhận đủ tiền và bên mua đã nhận đất. Trong đó, hai bên đã xác định diện tích và vị trí tứ cận của thửa đất chuyển nhượng, cụ thể: Phía Đông Nam giáp nhà anh K; phía Tây giáp đất bà Trịnh Thị O; phía Nam giáp đường nhựa; phía Bắc giáp nhà TH, nhà cô Đ2.

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

Ngày 02-6-2017, bà Trịnh Thị O lập hồ sơ tách thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47 thành 03 thửa đất khác nhau. Trên cơ sở đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy CNQSDĐ đối với 03 thửa mới tách này cho bà O. Trong đó, có Giấy CNQSDĐ số CI 601969 ngày 08-6-2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất này bao gồm cả phần diện tích đất mà bà Trịnh Thị O đã chuyển nhượng cho nguyên đơn năm 2013.

Ngày 11-7-2017, bà Trịnh Thị O chuyển nhượng cho ông Trịnh Ngọc L thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 27-5-2017, bà O thỏa thuận, nhận cọc sang nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Ngọc L thửa đất số 392 nêu trên. Tất cả các văn bản sang nhượng của thửa đất này, bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L đều có xác nhận giáp ranh “Đông nam giáp: Nhà bà Trịnh Thị H”. Như vậy, việc bà O sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông L không có phần nhà, đất 125 m² mà bà O đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-7-2017, giữa bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 02087/quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Đ1) đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m², theo Giấy CNQSDĐ số CI 601969 ngày 08-6-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trịnh Thị O lại sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông L bao trùm lên phần diện tích đất mà trước đó bà O đã sang nhượng cho nguyên đơn tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2013.

Ngày 06-3-2018, ông Trịnh Ngọc L sử dụng Giấy CNQSDĐ số CL 069395 ngày 09-10-2017 để lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-7-2017 giữa bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 02087/quyển số 07/ TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Đ1), thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy CNQSDĐ số CI 601969 ngày 08-6-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trịnh Thị O vô hiệu.

2. Hủy Giấy CNQSDĐ số CL 069395 ngày 09-10-2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: đất ở 306,5 m² và đất trồng cây lâu năm là 593,1 m²) tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2013, giữa bà Trịnh Thị O với ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H (nguyên đơn) đối với phần **diện tích 139,1 m²** (theo đo đạc thực tế sử dụng) có hiệu lực pháp luật.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240322391/TC/2018 ngày 06-3-2018 đối với Giấy CNQSDĐ số CL 069395 ngày 09-10-2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: đất ở 306,5 m² và đất trồng cây lâu năm là 593,1 m²) tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L, giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đại học Tây Nguyên và ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 01110/quyển số 03/ TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Đ1) vô hiệu.

- Bị đơn:

1. Ông Trịnh Ngọc L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Hồng H3 (vợ ông L) trình bày:

Ngày 27-5-2017, ông (L) và bà Trịnh Thị O đã lập hợp đồng đặt cọc (theo thông tin bà O đưa ra) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 47. Phần diện tích chuyển nhượng sau khi tách thửa khoảng gần 900 m² đất nông nghiệp và bà O cam kết trong diện tích nhận chuyển nhượng có hơn 300 m² đất được quy hoạch đất ở tại đô thị, có thể chia được 2 lô (kích thước 5 m x 25 m). Đến ngày 08-6-2017, bà O được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số CI 601969 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,5 m² đất trồng cây lâu năm, trong đó có 306,5 m² đất được quy hoạch đất ở tại đô thị và 593,1 m² đất bị quy hoạch giao thông, vị trí thửa đất tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 11-7-2017, ông và bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà O chuyển nhượng cho ông toàn bộ thửa đất số 392 nêu trên. Khi chuyển nhượng, bà O đã cam kết thửa đất chưa chuyển nhượng cho ai và không có tranh chấp.

Ông đã trả tiền đầy đủ cho bà O theo thỏa thuận là 1.950.000.000 đồng. Ngày 01-8-2017, ông được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số CI 627812 đứng tên Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47. Ngày 10-8-2017, ông đã chuyển nhượng cho ông Hà Nguyên M1 01 lô đất có diện tích 124,15 m² (là một phần diện tích trong diện tích 306,5 m² đất nông nghiệp được phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị). Ngày 09-10-2017, ông được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số CL 069395 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,5 m² đất trồng cây lâu năm, trong đó có 306,5 m² đất ở tại đô thị và 593,1 m² đất bị quy hoạch giao thông. Ngày 06-3-2018, ông thế chấp Giấy CNQSDĐ để vay 2.000.000.000 đồng tại Phòng Giao dịch Đại học Tây nguyên - Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Đắk Lắk. Khi ông Hà Nguyên M1 thanh toán đủ tiền chuyển mục đích sử dụng đất, ông tiến hành tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho ông M1, thì ngày 25-7-2019, khi đến nhận kết quả tách thửa đất, ông được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thông báo đình chỉ việc tách thửa, vì diện tích đất ông tách thửa để chuyển nhượng cho ông M1 đang có tranh chấp.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Trịnh Thị O là hợp pháp, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận và ông đã được cấp Giấy CNQSD đất. Bà Trịnh Thị O chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H là không hợp pháp, vi phạm pháp luật và là nguyên nhân dẫn đến tranh chấp về quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật về đất đai, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập theo mẫu do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định và phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng thực. Trong thực tế, các hợp đồng chuyển nhượng do ông T, bà H và ông Th, bà H2 cung cấp cho Tòa án đều là những hợp đồng viết tay và không có bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào chứng thực, nên không được pháp luật công nhận. Như vậy, hợp đồng này đã vi phạm về mặt hình thức khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định của Luật Đất đai, thì đất nông nghiệp chỉ được tách thửa khi có diện tích từ 500 m² trở lên, nhưng giao dịch giữa bà O với ông T, bà H chỉ có 125 m² là không đủ điều kiện để tách thửa, nên không thể chuyển nhượng được. Gia đình bà H phải khởi kiện bà Trịnh Thị O mới đúng đối tượng, vì ông không tham gia và liên quan đến giao dịch dân sự giữa bà O và gia đình bà H. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị H và ông Nguyễn Duy T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trịnh Ngọc L có yêu cầu phản tố, buộc gia đình anh Võ Đình Gia Th không được cư trú và bắt buộc di dời căn nhà ra khỏi diện tích 124,15 m² đất thổ cư, thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông, mà ông đã chuyển nhượng cho ông Hà Nguyên M1 để ông bàn giao đất cho ông M1 và hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M1 theo quy định của pháp luật.

2. Bà Trịnh Thị O trình bày:

Ngày 17-01-2013, bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H diện tích 125 m² đất (5 m x 25 m) thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy CNQSDĐ số BE 010012 ngày 19-04-2011, do UBND thành phố B cấp cho bà (O) như ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H đã trình bày. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có ông Lê Văn K1 là Tổ trưởng Khối 7, phường T1 xác nhận trong hợp đồng. Giá chuyển nhượng thửa đất là 450.000.000 đồng, bên bán đã nhận đủ tiền và bên mua đã nhận đất, trong đó hai bên cũng đã xác định diện tích và vị trí tứ cận thửa đất chuyển nhượng, cụ thể: Phía Đông nam giáp nhà anh K; phía Tây giáp đất bà Trịnh Thị O; phía Nam giáp đường nhựa; phía Bắc giáp nhà TH, nhà cô Đ2.

Ngày 27-5-2017, bà (O) sang nhượng tiếp mảnh đất trống còn lại (hai bên đã xây nhà) là phần diện tích của thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy CNQSDĐ số BE 010012 cho ông Trịnh Ngọc L. Giá chuyển nhượng thửa đất là 1.950.000.000 đồng. Bên bán đã nhận 100.000.000 đồng

tiền cọc và bên mua đã nhận đất theo thỏa thuận, trong đó hai bên cũng đã xác định diện tích và vị trí tứ cận thửa đất chuyển nhượng, cụ thể như sau: Phía Đông nam: giáp nhà bà Trịnh Thị H; phía Tây nam: giáp đường hẻm 1 tỉnh lộ 8; phía Tây bắc: giáp đường quy hoạch rộng 12 m; phía Đông bắc: giáp nhà Trịnh Thị Tuyết N3. Ngày 09-8-2017, bà (O) và vợ chồng ông Trịnh Ngọc L, bà Phan Hồng H3 có làm giấy thanh toán tiền sang nhượng đất tại diện tích đất đã nêu trên.

Hợp đồng nhận cọc ngày 27-5-2017 và Giấy thanh toán tiền sang nhượng đất giữa bà (O) và vợ chồng ông Trịnh Ngọc L, bà Phan Hồng H3 đã ghi rất rõ phía Đông nam: giáp nhà bà Trịnh Thị H. Vì vậy, việc Giấy CNQSDĐ số CL 069395 ngày 09-10-2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: đất ở 306,5m² và đất trồng cây lâu năm là 593.1 m²) tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L có cả phần diện tích đất mà bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông T, bà H. Do đó, bà đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông T, bà H.

3. Ngân hàng N3 trình bày:

Ngày 25-11-2020, ông Trịnh Ngọc L và Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đại học Tây Nguyên ký Hợp đồng tín dụng số 55200LAV202003365 với các nội dung sau: Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); thời hạn vay: 12 tháng, ngày trả nợ cuối cùng 24-11-2021. Khi vay vốn, ông Trịnh Ngọc L và bà Phan Hồng H3 có thể chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, theo Giấy CNQSDĐ đất số CL 069395, thửa số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó 306,5 m² đất ở và 593,1 m² là đất trồng cây lâu năm) tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09-10-2017, đứng tên chủ sử dụng đất là ông Trịnh Ngọc L.

Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 240322391/TC/2018 và đã được Văn phòng Công chứng Đ1 chứng thực ngày 07-3-2018, đồng thời đã được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B ngày 07-3-2018, tại quyền số 03 số thứ tự 168. Tại thời điểm đăng ký giao dịch bảo đảm cho tài sản thế chấp nêu trên là hợp pháp, tài sản không có tranh chấp, không có văn bản nào của các cơ quan có thẩm quyền về việc hạn chế một số quyền lợi đến tài sản thế chấp và tài sản thế chấp cũng không bị ngăn chặn. Do đó, tại thời điểm thế chấp thì tài sản trên bảo đảm cho số tiền vay tại Ngân hàng là hợp pháp.

Ngân hàng đề nghị không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H để không làm thất thoát nguồn vốn của Nhà nước. Hiện nay Ngân hàng chưa yêu cầu giải quyết các điều khoản trong hợp đồng tín dụng ký kết giữa ông Trịnh Ngọc L với Ngân hàng, do ông L chưa vi phạm các điều khoản trong Hợp đồng tín dụng.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk trình bày:

Bà Trịnh Thị O được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số BE 010012 ngày 19-4-2011, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 47, diện tích 2.096,2 m² tại phường T1, thành B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 02-6-2017, bà Trịnh Thị O lập hồ sơ tách thửa đối với thửa đất trên thành 03 thửa và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ. Do đó, căn cứ Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ; Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17-10-2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B đã thực hiện biến động tách thửa và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có Giấy CNQSDĐ số CI 601969 ngày 08-6-2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Hồ sơ cấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị O với ông Trịnh Ngọc L đầy đủ, đúng quy định của pháp luật và ngày 01-8-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số CI 627812, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Trịnh Ngọc L; việc chuyển mục đích sử dụng đất của ông Trịnh Ngọc L với diện tích chuyển mục đích là 306,5 m² đất ở và được cấp Giấy CNQSDĐ số CL 069395, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m², trong đó 306,5 m² đất ở và 593,1 m² là đất trồng cây lâu năm là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Ngoài ra, do khi làm thủ tục tách thửa, bà Trịnh Thị O cung cấp thông tin không đầy đủ như trước đó bà O đã chuyển nhượng một phần đất cho bà Trịnh Thị H, bà O không có đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo vẽ lại thửa đất, nên đã không biết trên đất cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Trịnh Ngọc L đã có căn nhà của gia đình bà Trịnh Thị H, do đó việc dẫn đến tranh chấp thì lỗi chủ yếu là do bà Trịnh Thị O.

Đối với hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm: Nguyên đơn đề nghị tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240322391/TC-2018 ngày 06-3-2018, giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Đại học Tây Nguyên với ông Trịnh Ngọc L vô hiệu: Căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 15, Điều 39 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ; Điều 4, Điều 19 của Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23-6-2016 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường; Chỉ thị số 03/CT-BTNMT ngày 01-12-2010 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường; Thủ tục số 33 Phần 2 Quyết định số 2750/QĐ-UBND ngày 03-10-2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk; ngày 07-3-2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ký xác nhận là đúng quy định. Việc nguyên đơn đề nghị hợp đồng thế chấp trên bị vô hiệu là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án xem xét không công nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2013 giữa bà Trịnh Thị O và bà Trịnh Thị H đối với diện tích 139,1 m² (theo đo đạc thực tế sử dụng) của vợ chồng bà Trịnh Thị H có hiệu lực là không có căn cứ, vì: Hợp đồng trên viết tay không được cơ quan Nhà nước chứng thực. Căn cứ khoản 2 Điều 7 Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17-10-2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk thì diện tích 139,1 m² đất bà O chuyển nhượng cho bà H không đủ điều

kiện tách thửa và chuyển nhượng. Đồng thời, diện tích nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị H chưa đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai.

2. Anh Võ Đình Gia Th, đồng thời đại diện cho chị Nguyễn Thị Thu H2 trình bày:

Ngày 17-01-2013, cha mẹ vợ là ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H có nhận chuyển nhượng một phần đất (diện tích 125 m²), thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy CNQSDĐ số BE 010012 ngày 19-4-2011, do UBND thành phố B cấp cho bà Trịnh Thị O với giá 450.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có ông Lê Văn K1 là Tổ trưởng Khối 7, phường T1 xác nhận trong hợp đồng. Bên bán đã nhận đủ tiền và bên mua đã nhận đất theo thỏa thuận. Trong hợp đồng, hai bên cũng đã xác định diện tích và vị trí tứ cận thửa, cụ thể: Phía Đông giáp nhà anh K; phía Tây giáp đất bà Trịnh Thị O; phía Nam giáp đường nhựa; phía Bắc giáp nhà TH, nhà cô Đ2. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất cha, mẹ vợ xây nhà, công trình phụ và giao cho vợ chồng anh quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2013 cho đến nay.

Ngày 02-6-2017, bà Trịnh Thị O lập hồ sơ tách thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, theo Giấy CNQSDĐ số BE 010012 ngày 19-4-2011, do UBND thành phố B cấp cho bà Trịnh Thị O thành 03 thửa khác nhau. Trên cơ sở đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk, Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy CNQSDĐ đối với 03 thửa mới tách này cho bà O, trong đó có Giấy CNQSDĐ số CI 601969 ngày 08-6-2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m².

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

Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-7-2017 giữa bà Trịnh Thị O với ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 02087/quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Đ1), trong đó có cả phần đất mà bà O đã sang nhượng cho bố, mẹ vợ anh tại Hợp đồng sang nhượng ngày 17-01-2013. Ngày 06-3-2018, ông Trịnh Ngọc L thế chấp Giấy CNQSDĐ tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đại học Tây Nguyên đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng anh. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Ông Hà Nguyên M1 Trình bày:

Ngày 10-8-2017, giữa ông và ông Trịnh Ngọc L, bà Phan Hồng H3 có lập Giấy đặt cọc tiền sang nhượng đất. Cụ thể, ông L, bà H3 sang nhượng cho ông lô đất 5 m x 28,4 m, diện tích 124,15 m² (là đất nông nghiệp), chiều ngang 5 m theo đường hẻm 295 Hà Huy Tập, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 780.000.000 đồng. Diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47; vị

trí tứ cận thửa đất: Đông giáp nhà bà Trịnh Thị H, Tây Nam giáp đường hẻm 1, tỉnh lộ 8; Tây Bắc giáp phần đất còn lại của bà Trịnh Thị Tuyết N3, kèm theo có sơ đồ diện tích đất chuyển nhượng cho ông. Thỏa thuận đặt cọc lần 1 là 100.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký giấy sang nhượng đất, ông đã giao số tiền còn lại là 680.000.000 đồng.

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

Sau khi ông Trịnh Ngọc L, bà Phan Hồng H3 làm thủ tục tách thửa, để bảo đảm việc xây dựng nhà sau này, thì ông phải thanh toán chi phí dịch vụ chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa cho ông L, bà H3 là 15.000.000 đồng, sau đó ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mọi chi phí công chứng ông phải chịu và ông đã giao đầy đủ số tiền theo hợp đồng cho ông L, bà H3 cụ thể giao các lần: Lần 1: giao 100.000.000 đồng ngày 10-8-2017; lần 2: giao 680.000.000 đồng ngày 12-8-2017; lần 3: 198.000.000 đồng. Ngày 09-5-2019, giao tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tiền phí dịch vụ chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Sau khi ông giao đủ tiền cho ông Trịnh Ngọc L và bà Phan Hồng H3, các bên tiến hành làm thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên, do đất đang có tranh chấp nên chưa thực hiện được và ông L, bà H3 cũng chưa giao đất cho ông quản lý, sử dụng. Vì vậy, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Văn phòng Công chứng Đ1 trình bày:

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-7-2017, giữa bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L, chuyển nhượng thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy CNQSDĐ số CI 601969 ngày 08-6-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trịnh Thị O, được Văn phòng Công chứng Đ1 công chứng tại Sổ công chứng 02087/quyển số 07/ TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240322391/TC/2018 ngày 06-3-2018, giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đại học Tây Nguyên và ông Trịnh Ngọc L, được Văn phòng Công chứng Đ1 công chứng tại Sổ công chứng 01110/quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD. Văn phòng Công chứng Đ1 đã thực hiện công chứng đúng quy định của pháp luật và Văn phòng Công chứng từ chối tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 14-12-2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 119, 122, 129, 130 của Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 166 và Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ; điểm đ Điều 12 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số

326/2016/NQ-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 khởi kiện của nguyên đơn là bà Trịnh Thị H và ông Nguyễn Duy T.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2013, giữa bà Trịnh Thị O với ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H đối với phần diện tích đất 139,1 m², thuộc thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật; thửa đất có tứ cận như sau: Phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Kiên; phía Bắc giáp phần diện tích đất của ông Trịnh Ngọc L; phía Đông giáp đuôi nhà ông Trần Văn Trung; phía Tây giáp đường Đ.

Tổng diện tích thửa đất là 139,1 m², theo Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đo đạc - Tư vấn nông L nghiệp Đắk Lắk (kèm theo bản án sơ thẩm).

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-7-2017, giữa bà Trịnh Thị O với ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 02087/quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Đ1), thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 601969 ngày 08-6-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trịnh Thị O bị vô hiệu một phần đối với diện tích 139,1 m² mà bà Trịnh Thị O đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H ngày 17-01-2013.

3. Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 ngày 09-10-2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: đất ở là 306,5 m² và đất trồng cây lâu năm 593,1 m²) tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L.

4. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 240322391/TC/2018 ngày 07-3-2018, giữa Ngân hàng N3 - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk - Phòng Giao dịch Đại học Tây Nguyên và ông Trịnh Ngọc L đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 cấp ngày 09-10-2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: đất ở là 306,5 m² và đất trồng cây lâu năm là 593,1 m²) tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L, được Văn phòng Công chứng Đ1 công chứng bị vô hiệu một phần đối với diện tích 139,1 m² của ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H, thửa đất có tứ cận: Phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Kiên; phía Bắc giáp đất ông Trịnh Ngọc L; phía Đông giáp đuôi nhà ông Trần Văn Trung; phía Tây giáp đường Đ (theo Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đo đạc - Tư vấn nông L nghiệp Đắk Lắk - kèm theo bản án sơ thẩm).

5. Ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H, ông Trịnh Ngọc L và bà Phan Hồng H3 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận đơn khởi kiện phản tố của ông Trịnh Ngọc L về yêu cầu anh Võ Đình Gia Th và chị Nguyễn Thị Thu H2 không được cư trú và buộc di dời

căn nhà ra khỏi diện tích đất 124,15 m².

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

- Ngày 28-12-2021, bị đơn ông Trịnh Ngọc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk kháng cáo bản án.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 28-12-2021, bị đơn là ông Trịnh Ngọc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk kháng cáo bản án; đơn kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn là ông Trịnh Ngọc L giữ nguyên kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 ngày 09-10-2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: đất ở là 306,5 m² và đất trồng cây lâu năm là 593,1 m²) tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L là không đúng pháp luật; đồng thời, Tòa án tuyên cho ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 139,1 m² là không có căn cứ. Nguyên đơn là bà Trịnh Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Võ Đình Gia Th và chị Nguyễn Thị Thu H2 đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trịnh Ngọc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn là ông Trịnh Ngọc L có đơn phản tố, buộc gia đình anh Võ Đình Gia Th không được cư trú và bắt buộc di dời căn nhà ra khỏi diện tích 124,15 m² đất thổ cư, thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông L, mà ông L đã chuyển nhượng cho ông Hà Nguyên M1 để ông L bàn giao đất và hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M1 theo quy định của pháp luật. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý

vụ án và xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết trong vụ án là “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại các khoản 2, 3 và 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Liên quan đến vụ án này; ngày 08-7-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 21/2019/TLST-DS về tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, giữa nguyên đơn anh Võ Đình Gia Th và chị Nguyễn Thị Thu H2 với bị đơn bà Trịnh Thị O, ông Trịnh Ngọc L. Ngày 22-10-2019, nguyên đơn có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Do đó, tại Quyết định số 16/QĐST-DS ngày 22-10-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 16-12-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý vụ án hành chính sơ thẩm số 97/2019/TLST-HC về việc “Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai”, giữa người khởi kiện là anh Võ Đình Gia Th, chị Nguyễn Thị Thu H2 với người bị kiện là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã xét xử tại Bản án hành chính sơ thẩm số 12/2020/HC-ST ngày 29-6-2020. Sau đó, đương sự kháng cáo và tại Bản án hành chính phúc thẩm số 28/HCPT ngày 23-11-2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại. Ngày 16-12-2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã thụ lý lại vụ án số 96/2020/TLHC-ST và ngày 22-3-2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính số 10/2021/QĐST-HC, do người khởi kiện rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng Ngân hàng N3 - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Đại học Tây Nguyên và ông Hà Nguyên M1 vắng mặt, còn Văn phòng Công chứng Đ1 từ chối tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Xét kháng cáo của ông Trịnh Ngọc L:

- Nguồn gốc thửa đất tranh chấp và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m², có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, diện tích 2.096,2 m²; mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, có thời hạn (lần đầu) cho bà Trịnh Thị O ngày 19-4-2011.

(1). Ngày 17-01-2013, bà Trịnh Thị O và vợ chồng ông Nguyễn Duy T bà Trịnh Thị H lập Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà O chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H 125 m² đất (diện tích thực tế là 139,1 m²), thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47 (đất nông nghiệp). Sau đó, ngày 05-9-2013, vợ chồng ông T, bà H viết “Giấy bán đất” cho vợ chồng con gái là chị Nguyễn Thị

Thu H2 và anh Võ Đình Gia Th diện tích đất nêu trên. Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị O với vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H; “Giấy bán đất” ngày 05-9-2013, giữa vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H với vợ chồng chị Nguyễn Thị Thu H2, anh Võ Đình Gia Th không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Năm 2013, vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H xây nhà cấp 4 và giao cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Thu H2 quản lý, sử dụng công trình này.

(2). Ngày 27-5-2017, bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L lập Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47). Ngày 08-6-2017, bà Trịnh Thị O được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số CI 601969 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,5 m², đất trồng cây lâu năm (trong đó có 125 m² đất mà bà O đã chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị H ngày 17-01-2013). Ngày 11-7-2017, bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà O chuyển nhượng cho ông L toàn bộ thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 nêu trên.

- Về tính hợp pháp của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17-01-2013, giữa bà Trịnh Thị O với vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H:

“Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17-01-2013, giữa bà Trịnh Thị O với vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H thể hiện bà O chuyển nhượng lô đất có diện tích 125 m² (thực tế là 139,1 m²) nằm trong thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng. Tại hợp đồng này, hai bên có nhiều cam kết, trong đó cam kết “*Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu nhà đất*”, “*Hiện tại là đất nông nghiệp, có diện tích nhỏ hơn 500 m², do đó chưa sang tên cho người mua được*” và “*Trong trường hợp người thứ ba có quyền sở hữu một phần hoặc toàn bộ tài sản mua bán, thì bên mua có quyền hủy bỏ hợp đồng và yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại tương xứng*”; hợp đồng được ông Lê Văn K1 (là Tổ trưởng Khối 7, phường T1) xác nhận.

Tại thời điểm các bên mua bán, chuyển nhượng đất nông nghiệp nêu trên, thì Luật Đất đai năm 2013 chưa có hiệu lực pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ căn cứ các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản có hiệu lực pháp luật tại thời điểm này để xem xét, đánh giá tính hợp pháp của giao dịch dân sự nêu trên.

Tại Điều 15 về Những hành vi bị nghiêm cấm quy định: “... *Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất*”; Điều 46 về Đăng ký quyền sử dụng đất quy định: “*Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: Khoản 2. Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này; Khoản 3. Người nhận quyền sử dụng đất*”; Điều 107 về Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất quy định: “*Người sử dụng đất có nghĩa vụ chung sau đây: Khoản 2. Đăng ký quyền sử dụng*

*đất, làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Khoản 3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật” và Điều 140 về Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai quy định: “Người nào lấn chiếm đất đai, không sử dụng đất hoặc sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, hủy hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của nhà nước trong quản lý đất đai, **chuyển quyền sử dụng đất trái phép...** thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật...”. Khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự quy định về Hình thức giao dịch dân sự: “2) Trong trường hợp pháp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản, phải có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo các quy định đó” và Điều 128 của Bộ luật Dân sự quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu: “Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu”.*

Bà Trịnh Thị O là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, nhưng các đương sự không thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và không làm đầy đủ thủ tục khi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, không thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, do đó đã vi phạm quy định tại các Điều 15, 46 và 107 của Luật Đất đai năm 2003.

Ngoài ra, tại điểm a khoản 1 về Trách nhiệm của bên bán tại “Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2013”, giữa bà Trịnh Thị O với vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H, có ghi nội dung: “*Không bị ràng buộc bởi bất cứ một quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hạn chế quyền định đoạt của chủ sở hữu nhà đất*”, nội dung này thể hiện các đương sự khẳng định việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị ràng buộc, không phải tuân thủ bất cứ quy định nào của pháp luật là vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự, vi phạm quy định về Những hành vi bị nghiêm cấm, được quy định tại Điều 15 của Luật Đất đai; đồng thời, tại điểm b khoản 1 về Trách nhiệm bên bán trong “Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17-01-2013, có ghi nội dung: “*Hiện tại là đất nông nghiệp, có diện tích nhỏ hơn 500 m², do đó chưa sang tên cho người mua được*”, nội dung này thể hiện, khi thực hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, bà Trịnh Thị O và ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H đều biết rõ việc chuyển nhượng đất không đủ điều kiện theo quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17-10-2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk, nhưng các đương sự vẫn cố ý thực hiện giao dịch.

Tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn:

“... a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

...

b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện khi chuyển nhượng đất được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

Theo hướng dẫn nêu trên, mặc dù “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện khi chuyển nhượng đất được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai” là hướng dẫn trường hợp chuyển và nhận chuyển nhượng đối với đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; đồng thời, chỉ áp dụng hướng dẫn tại Nghị quyết này trong trường hợp có tranh chấp giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, không áp dụng đối với trường hợp có người thứ ba ngay tình. Trong vụ án này, diện tích đất nông nghiệp không đủ điều kiện để chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là bà Trịnh Thị O và bên nhận chuyển nhượng là bà Trịnh Thị H, ông Nguyễn Duy T không có tranh chấp (mặc dù bà Trịnh Thị O cũng là bị đơn); ngoài ra, khi nhận chuyển nhượng đất, bà Trịnh Thị H xây dựng nhà trái phép và đã bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk căn cứ hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đề “Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2013, giữa bà Trịnh Thị O với ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H” là áp dụng không đúng pháp luật.

Như vậy, khi ký kết “Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, bà Trịnh Thị O và vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H đã biết diện tích đất nông nghiệp không đủ điều kiện để chuyển nhượng, nhưng vẫn cố tình chuyển và nhận chuyển nhượng; đồng thời, hợp đồng mua bán, chuyển nhượng này không được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng hoặc được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận, nên đã vi phạm các quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai như đã viện dẫn trên. Do đó, có căn cứ để xác định “Hợp đồng mua bán, chuyển

nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17-01-2013, giữa bà Trịnh Thị O với vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H vô hiệu, từ đó “Giấy bán đất” ngày 05-9-2013, giữa vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H với vợ chồng chị Nguyễn Thị Thu H2, anh Võ Đình Gia Th cũng vô hiệu.

- Về tính hợp pháp của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 11-7-2017, giữa bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L:

Ngày 27-5-2017, ông Trịnh Ngọc L và bà Trịnh Thị O lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47. Bà Trịnh Thị O cam kết trong diện tích chuyển nhượng có hơn 300 m² đất được quy hoạch đất ở tại đô thị, có thể chia được 3 lô (5 m x 25 m). Do đó, sau khi nhận tiền đặt cọc, ngày 02-6-2017, bà Trịnh Thị O lập hồ sơ tách thửa đối với thửa đất trên thành 03 thửa. Sau khi thẩm tra hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thực hiện biến động tách thửa và ngày 08-6-2017, bà Trịnh Thị O được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp 03 Giấy CNQSDĐ, trong đó có Giấy CNQSDĐ số CI 601969 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (đất trồng cây lâu năm) tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, ngày 11-7-2017, bà Trịnh Thị O lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho ông Trịnh Ngọc L, theo đó bà O chuyển nhượng cho ông L toàn bộ thửa đất số 392 có diện tích nêu trên. Tại hợp đồng này, bà O đã cam kết thửa đất chưa chuyển nhượng cho ai, không có tranh chấp và hợp đồng này được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Đ1.

Như vậy, tại thời điểm bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thì bà O đã được cấp Giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất này. Do đó, có căn cứ để xác định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 11-7-2017, các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 122, 123 và 124 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nên hợp đồng này không bị vô hiệu, từ đó Giấy CNQSDĐ số CL 069395 ngày 09-10-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tại phường T1 thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được pháp luật công nhận tính hợp pháp.

- Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Do “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 11-7-2017, giữa bà Trịnh Thị O với ông Trịnh Ngọc L được pháp luật công nhận tính hợp pháp, nên “Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17-01-2013, giữa bà Trịnh Thị O với vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H vô hiệu và lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu hoàn toàn thuộc về bà Trịnh Thị O. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H chỉ yêu cầu công nhận tính hợp pháp của “Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 17-01-2013, giữa bà Trịnh Thị O với ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, mà dành cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H

quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu, nếu đương sự có yêu cầu.

- Đối với yêu cầu phản tố của ông Trịnh Ngọc L:

Do Giấy CNQSDĐ số CL 069395 ngày 09-10-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m², trong đó đất ở lâu dài 306,5 m², đất trồng cây lâu năm 593,1 m² tại phường T1 thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được pháp luật công nhận tính hợp pháp, nên yêu cầu phản tố của ông Trịnh Ngọc L về việc buộc vợ chồng anh Võ Đình Gia Th, chị Nguyễn Thị Thu H2 không được cư trú tại căn nhà được xây trên diện tích 124,15 m² (nằm trong tổng diện tích 899,6 m²) là có căn cứ.

Trên diện tích đất 124,15 m² (nằm trong tổng diện tích đất 899,6 m²), thuộc thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 có căn nhà xây cấp 4, sân xi măng, tường rào. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trịnh Ngọc L tự nguyện bồi thường giá trị xây dựng các công trình trên diện tích đất này cho ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H, theo Biên bản định giá tài sản ngày 12-10-2021 là 436.355.000 đồng. Xét thấy, sự tự nguyện của ông Trịnh Ngọc L không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Như vậy, kháng cáo của ông Trịnh Ngọc L đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và có cơ sở để chấp nhận.

[2.2.2]. Xét kháng cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk:

- Đối với kháng cáo về việc Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2013, giữa bà Trịnh Thị O với vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H:

Như đã phân tích trên, khi chuyển và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài việc vi phạm các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003, bà Trịnh Thị O với vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H còn vi phạm các quy định tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17-10-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, bởi lẽ tại khoản 2 Điều 7 quy định: “*Đối với đất sản xuất nông nghiệp, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa là 500 m²*”. Bà Trịnh Thị O chuyển nhượng diện tích 139,1 m² đất trồng cây lâu năm cho ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H là không đủ điều kiện để tách thửa. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp dưới hạn mức tách thửa cho người sử dụng đất là không có căn cứ.

- Đối với kháng cáo về việc hủy Giấy CNQSDĐ cấp cho ông Trịnh Ngọc L:

Bà Trịnh Thị O được UBND thành phố B cấp Giấy CNQSDĐ số BE 010012 ngày 19-4-2011 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 47, diện tích 2.096,2 m², tại phường T1, thành B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 02-6-2017, bà Trịnh Thị O lập hồ sơ tách thửa đối với thửa đất trên thành 03 thửa. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thực hiện biến động tách thửa và ngày 08-6-2011, bà Trịnh Thị O được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp 03 Giấy CNQSDĐ, trong đó có Giấy CNQSDĐ số CI 601969 đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (đất trồng cây lâu năm) tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 11-7-2017, bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà O chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 899,6 m² (đất trồng cây lâu năm), tại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47; tại hợp đồng này bà O cam kết thời điểm chuyển nhượng, thửa đất không có tranh chấp và hợp đồng này được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Đỗ Xuân Bình. Cùng ngày 11-7-2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B nhận được hồ sơ chuyển nhượng đất của bà Trịnh Thị O cho ông Trịnh Ngọc L và sau khi bà O, ông L thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ tài chính; ngày 01-8-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số CI 627812, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (đất trồng cây lâu năm) cho ông Trịnh Ngọc L.

Sau khi được cấp Giấy CNQSDĐ, ngày 10-8-2017, ông Trịnh Ngọc L có Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất và Đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy CNQSDĐ và tại Quyết định số 5341/QĐ-UBND ngày 13-9-2017, UBND thành phố B chấp nhận việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất của ông Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 với diện tích chuyển mục đích là 306,5 m² đất ở. Sau khi kiểm tra, xác minh xác định hồ sơ xin chuyển mục đích của ông Trịnh Ngọc L đúng quy định, ngày 09-10-2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số CL 069395 cho ông Trịnh Ngọc L đối với thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, trong đó có 306,5 m² đất ở lâu dài và 593,1 m² đất trồng cây lâu năm.

Như vậy, khi tiến hành cấp và cấp đổi Giấy CNQSDĐ cho ông Trịnh Ngọc L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 1 Điều 188 và Điều 190 của Luật Đất đai năm 2013, các Điều 69, 75 và 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, khoản 2 Điều 12 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16-6-2014 của Bộ Tài chính. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk: “Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CL 069395 ngày 09-10-2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² (trong đó: đất ở 306,5 m² và đất trồng cây lâu năm 593,1 m²) tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L” là không đúng pháp luật.

- Đối với kháng cáo về việc Cho ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 139,1 m² đất nông nghiệp:

Tại Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17-10-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quy định: “**Khoản 2 Điều 7.** “Đối với đất sản xuất nông nghiệp, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa là 500 m² và **khoản 3 Điều 7.** Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì hạn mức các thửa đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo diện tích bằng hoặc lớn hơn 40 m², chiều rộng bằng hoặc lớn hơn 3 m đối với các phường, thị trấn; bằng hoặc lớn hơn 60 m², chiều rộng bằng hoặc lớn hơn 4 m đối với các xã”.

Thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H nhận chuyển nhượng từ bà Trịnh Thị O có diện tích thực tế là 139,1 m² (đất nông nghiệp), do đó khi tách

thửa, đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất không đảm bảo các quy định nêu trên. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định “Ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp lại Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 139,1 m²” vô hình chung đã hợp thực hóa việc mua bán đất nông nghiệp không đủ điều kiện để tách thửa và gây khó khăn cho cơ quan quản lý đất đai địa phương trong việc thực hiện Quyết định số 36/2014/QQĐ-UBND ngày 17-10-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk khi xem xét tách thửa đối với đất nông nghiệp, đồng thời với việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Như vậy, kháng cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét và có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do bà Trịnh Thị O có vi phạm trong việc đăng ký, kê khai để được cấp Giấy CNQSDĐ, như trước đó bà O đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H một phần đất, nhưng khi làm thủ tục tách thửa, bà Trịnh Thị O không kê khai nội dung này. Do đó, cần buộc bà Trịnh Thị O phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng và đã chi hết, nên bà Trịnh Thị O có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H.

[4] Về án phí dân sự:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do được chấp nhận yêu cầu phản tố, nên ông Trịnh Ngọc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận, nên ông Trịnh Ngọc L và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trịnh Ngọc L và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 14-12-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

2. Căn cứ các Điều 34, Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 127 và 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 15, khoản 2 và khoản 3 Điều 46, khoản 2 và khoản 3 Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 188 và Điều 190 của Luật Đất đai năm 2013, xử:

- Không chấp nhận Đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Trịnh Thị H và ông Nguyễn Duy T về các yêu cầu:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-01-2013, giữa bà Trịnh Thị O với ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H đối với diện tích đất 139,1 m², thuộc thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-7-2017, giữa bà Trịnh Thị O và ông Trịnh Ngọc L (số công chứng 02087/quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Đ1) tại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 601969 ngày 08-6-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà Trịnh Thị O vô hiệu đối với diện tích 139,1 m², mà bà Trịnh Thị O đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H ngày 17-01-2013.

2.3. Hủy giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 ngày 09-10-2017, thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, diện tích 899,6 m² tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Ngọc L.

3.1. Anh Võ Đình Gia Th và chị Nguyễn Thị Thu H2 không được cư trú tại căn nhà cấp 4 được xây dựng trên diện tích 124,15 m² đất (nằm trong tổng diện tích 899,6 m² đất) của thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47, tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 069395 ngày 09-10-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Trịnh Ngọc L.

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Ngọc L bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H 436.355.000 đồng (bốn trăm ba mươi sáu triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng) là giá trị các công trình xây dựng trên diện tích đất 124,15 m², thửa đất số 392, tờ bản đồ số 47 tại phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; ông Trịnh Ngọc L được sở hữu các tài sản trên diện tích đất 124,15 m² tại thửa đất nêu trên.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Bà Trịnh Thị O phải trả cho ông Nguyễn Duy T, bà Trịnh Thị H 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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

6. Về án phí dân sự:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 34 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Duy T và bà Trịnh Thị H phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (do anh Võ Đình Gia Th nộp thay) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0006790 ngày 19-5-2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk; ông T và bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trịnh Ngọc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho ông L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0007328 ngày 28-6-2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trịnh Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại ông L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0009993 ngày 07-01-2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk không phải chịu án phí phúc thẩm; trả lại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0009992 ngày 06-01-2022 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng HCTP, LTHS.

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

(Đã ký)

Phạm Việt Cường