

Bản án số: 670/2023/DS-PT

Ngày: 21 - 9 - 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
457/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử
dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2021
của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2228/2023/QĐPT-DS
ngày 22 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị S (có mặt);

Địa chỉ thường trú: 88 N, thôn T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Địa chỉ liên hệ: Tổ dân phố B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

***- Ông Phạm Quang L – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp
pháp lý nhà nước tỉnh Đ (có mặt);***

- Bà Nguyễn Thị X - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ (xin vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1/ Ông Phùng Văn L1 (vắng mặt);

2/ Bà Đàm Thị T (vắng mặt);

3/ Ông Hồ Xuân P (có mặt);

4/ Bà Đào Thị H (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị H: Ông Hồ Xuân P (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Xuân P: Luật sư Nguyễn Văn H1 – Văn phòng Luật sư Nguyễn Thiên H2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

Địa chỉ: Đường N, tổ B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Nguyễn Thị Y (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

2/ Ông Quách Văn Đ và bà Lương Thị L2 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

3/ Ông Đỗ Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H3 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà B, tổ C S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

4/ Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh tỉnh Đ;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị H4 - Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh tỉnh Đ (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số G, T, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

5/ Ủy ban nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt);

Địa chỉ: Đường C, TDP B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông;

6/ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, tổ E, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông;

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Phan Thị S và bị đơn là ông Hồ Xuân P.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện ngày 04/10/2017 và ngày 03/01/2018, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phan Thị S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S ở cấp sơ thẩm trình bày:

Năm 2004, bà và các con là Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn T1 từ Buôn M lên Đắk Nông sinh sống. Năm 2006, bà nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H3 khoảng 02ha đất để làm rẫy tại thôn T, xã Đ, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông, giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được thực hiện bằng giấy viết tay do bà giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã trồng cao su trên toàn bộ diện tích đất của mình. Đến năm 2010, do bị bệnh phải đi điều trị nên bà đã giao lại giấy nhận chuyển nhượng đất nêu trên cho bà Y giữ. Khi về lại Đắk Nông thì bà được biết diện tích đất rẫy của bà đã được bà Y đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 ngày 06/10/2011 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m², mang tên Nguyễn Thị Y. Sau đó, bà Y đã chuyển nhượng cho ông Quách Văn Đ và bà Lương Thị L2 toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 59; phần diện tích còn lại là ông Phùng Văn L1 và bà Đàm Thị T đã lấn chiếm hết (khoảng 5.000m²). Bà đã vào thực địa thì được biết ông Đ, bà L2 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 59 cho ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H. Bà có yêu cầu ông P, bà H trả đất nhưng ông P, bà H không trả. Năm 2013, bà có đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân thị xã G giải quyết và được Ủy ban nhân dân hướng dẫn gửi đơn tố cáo bà Nguyễn Thị Y đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã G về hành vi “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản”. Tuy nhiên, ngày 09/3/2015, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã G có văn bản số 18 về việc không khởi tố vụ án hình sự do không có dấu hiệu tội phạm.

Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Hủy Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất số BE 338462 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 06/10/2011 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33 mang tên Nguyễn Thị Y;

- Hủy Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất số BL 652010 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 04/10/ 2012 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, mang tên hộ ông Phùng Văn L1, bà Đàm Thị Tuyết;

- Buộc ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H trả cho bà diện tích đất 15.808m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, tọa lại tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông;

- Buộc ông Phùng Văn L1 và bà Đàm Thị T trả cho bà O sào (5.000m²) đất thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, vị trí giáp ranh với thửa đất số 59 nêu trên và có chiều rộng kéo từ điểm tiếp giáp với thửa đất số 59 sang phần đất ông L1, bà T đang sử dụng là 11m và chiều dài hết đất.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 190/2020/DSPT ngày 23/6/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông. Quá trình giải quyết lại vụ án, bà S vẫn yêu cầu Tòa án giải quyết tất cả các yêu cầu khởi kiện nêu trên như đơn khởi kiện ban đầu và không thay đổi nội dung, yêu cầu khởi kiện mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích theo quy định của pháp luật có một phần yêu cầu khởi kiện của bà S đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H trình bày:

Tháng 01 năm 2012, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Quách Văn Đ, bà Lương Thị L2 thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m², tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Y và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận là đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà L2. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng có công chứng, chứng thực; ông bà đã giao đủ tiền cho ông Đ, bà L2 và nhận đất sử dụng từ thời điểm ký hợp đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông bà thấy trên đất không có tài sản gì ngoài một số gốc cây cao su có dấu hiệu bị đốt cháy, hiện tượng đất đã bỏ hoang khoảng 04 đến 05 năm. Sau khi nhận chuyển nhượng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã xác nhận việc chuyển nhượng giữa ông Đ, bà L2 với ông bà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà đã xây dựng 01 nhà cấp 4, 02 chuồng heo, 01 bể chứa phân heo, 01 chuồng gà, 01 giếng khoan, 01 giếng đào và trồng bơ ghép, tiêu, sầu riêng và nhiều loại cây khác trên toàn bộ diện tích đất với tổng giá trị đầu tư là 1.925.000.000 đồng; việc sử dụng ổn định không ai có ý kiến, tranh chấp gì. Đến năm 2014, bà S vào nhà ông bà nói là đất của bà S và đang yêu cầu giải quyết. Sau một thời gian, ông bà có được bên tư pháp xã Đ gọi làm việc một lần và được bên Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã G gọi lên lấy lời khai nhưng sau đó sự việc giải quyết như thế nào thì ông bà không hề biết và cũng không có văn bản nào ngăn chặn việc ông bà sử dụng, đầu tư, xây dựng trên đất với lý do có tranh chấp. Năm 2014, ông bà đã thế chấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của mình cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C, chi nhánh tỉnh Đ để vay số tiền 180.000.000 đồng, hiện nay Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng. Đầu năm 2018, bà S yêu cầu ông bà

tra lại bà S toàn bộ diện tích đất trên. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và không có yêu cầu phản tố.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 190/2020/DSPT ngày 23/6/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông. Quá trình giải quyết lại vụ án, ông P, bà H cũng không có yêu cầu phản tố, không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y với ông Đ, bà L2 và giữa ông bà với ông Đ, bà L2 cũng như hậu quả pháp lý của các giao dịch chuyển nhượng này.

Bị đơn là ông Phùng Văn L1 và bà Đàm Thị T trình bày:

Năm 2000, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H3 một lô đất rẫy, tiếp giáp với phần đất mà bà Phan Thị S nhận chuyển nhượng vào năm 2006 của ông Đ1, bà H3. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Đ1, bà H3 được thực hiện bằng giấy viết tay, hai bên đã giao nhận đủ tiền và đất từ khi ký giấy chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà có khai hoang thêm đất ở phía trên cùng khu vực nhưng không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu. Sau đó, ông bà đã kê khai cả diện tích đất nhận chuyển nhượng cùng với diện tích đất khai hoang và ngày 24/02/2007 ông bà được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất số AM 573898 đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 33 tổng diện tích là 14.029m². Trên toàn bộ đất nhận chuyển nhượng và đất khai hoang, ông bà đã trồng cà phê, điều và tiêu. Sau khi bà S nhận chuyển nhượng đất của ông Đ1, bà H3 đã thuê người đào 01 cái giếng giáp ranh với đất của ông bà; sau này giếng bị bỏ hoang, vùi lấp không ai sử dụng nhưng hiện nay vẫn còn dấu vết. Khi ông P, bà H nhận chuyển nhượng lại đất của bà S từ ông Đ, bà L2 thì ranh giới bên đất của ông P, bà H là hàng bơ, còn bên đất của ông bà là hàng cà phê. Ông bà đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Thông P1 và bà Nguyễn Thị B 300m² (ông P1, bà B đã được cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất), chuyển nhượng cho ông Mai Văn H5 550m² thuộc phần diện tích đất mà ông bà khai hoang thêm. Từ khi chuyển nhượng xong, cả ông P1, bà B và ông H5 đều chưa sử dụng đất. Năm 2011, ông bà đăng ký biến động quyền sử dụng đất; đến ngày 04-10-2012 ông bà được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp lại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất số BL 652010 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, diện tích 13.179m² và sử dụng ổn định đến nay. Năm 2017, ông bà có thể chấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ2, chi nhánh Đ để vay tiền, hiện nay Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất vẫn đang thể chấp cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà S thì ông bà không đồng ý vì diện tích đất bà S yêu cầu trả ông bà đã trồng cà phê, điều và tiêu từ trước khi bà S nhận chuyển nhượng đất của ông Đ1, bà H3. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu phản tố.

Về việc ông bà ký giáp ranh để bà Y được cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là do năm 2011 bà Y nói rằng bà S đã tặng cho bà Y toàn bộ diện tích đất nên nhờ ông bà ký giáp ranh, do tin tưởng và biết bà Y là con gái bà S nên ông bà mới ký cho bà Y.

Quá trình giải quyết lại vụ án, bà T cho rằng tại Bản án dân sự phúc thẩm số 190/2020/DSPT ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà T phải trả đất và giữ nguyên phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đối với phần yêu cầu này. Do đó, Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã có hiệu lực pháp luật để thi hành. Tuy nhiên, quá trình xét xử lại, bà S vẫn yêu cầu buộc bà T trả lại đất là không có cơ sở, do đó đề nghị Tòa án không thụ lý xem xét lại đối với yêu cầu này của bà S. Ông L1, bà T từ chối tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đỗ Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Việc ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị S năm 2006 và ông Phùng Văn L1, bà Đàm Thị T năm 2000 như bà S, ông L1, bà T trình bày là đúng. Diện tích đất chuyển nhượng cho ông L1, bà T là 07 sào phía ngoài, được đo đạc cụ thể, còn diện tích đất chuyển nhượng cho bà S chỉ ghi là khoảng 02 sào chứ không đo đạc cụ thể. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà S, hai bên có làm giấy viết tay nhưng thời gian đã quá lâu nên ông bà không nhớ ai là người đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, việc giao nhận tiền được thực hiện tại nhà nghỉ T3 và có mặt một người con gái và một người con trai, ông bà nghe nói là con bà S. Lúc này, ông bà chỉ biết người trực tiếp nhận chuyển nhượng là bà “T”, đến khi cơ quan điều tra làm việc thì ông bà mới biết bà Trường A tên thật chính là bà Phan Thị S. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ông bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà S từ năm 2006. Sau một thời gian, ông bà có nhận được một tập giấy tờ và có người xưng là con của bà S nhờ ông bà ký giấy tờ đất; do tin tưởng là con bà S nên ông bà đã ký. Đến năm 2013, bà S có gặp ông bà để nhờ ký lại giấy xác nhận chuyển nhượng đất thì ông Đ1 cũng đồng ý ký. Đối với giấy chuyển nhượng đất cho bà Y thì ông Đ1, bà H3 khẳng định là không đúng giấy đã ký tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà S, vì giấy chuyển nhượng đất cho bà S được viết bằng giấy ô ly, loại vở học sinh và không

có chữ ký chứng kiến của ông H6 và bà P2 ký làm chứng, nhưng giấy chuyển nhượng cho bà Y thì lại có chữ ký của những người này và được viết bằng giấy A4, ông bà khẳng định tài liệu này là hoàn toàn giả tạo và khẳng định không có việc ông bà chuyển nhượng đất cho bà Y, chỉ chuyển nhượng cho bà Trường A (bà S) và ông Phùng Văn L1, bà Đàm Thị Tuyết. Việc bà Y làm giả Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để chuyển nhượng đất cho ai, như thế nào ông bà không biết và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Thanh Hoàng V là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố G ở cấp sơ thẩm trình bày:

Về thủ tục cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Y: Ngày 15/3/2011 Ủy ban nhân dân xã Đ nhận được đơn đề nghị cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Y. Ủy ban nhân dân xã Đ tiến hành các thủ tục như: Kiểm tra công khai nguồn gốc sử dụng đất 15 ngày, từ ngày 23/6/2011 (tại danh sách công khai số 14/DS-GBND) đến ngày 08/7/2011 (tại biên bản số 15/BB-UBND). Do không có khiếu nại, tranh chấp gì nên Ủy ban nhân dân xác nhận đơn của bà Y và lập tờ trình số 50/TTr-UBND ngày 11/7/2011 về việc cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Nhận được hồ sơ từ Ủy ban nhân dân xã Đ, ngày 15/7/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã G phối hợp với địa chính xã và bà Y kiểm tra thực địa vị trí đất và đến ngày 25/8/2011 thì tiến hành thẩm định hồ sơ, xác nhận đầy đủ, đúng trình tự thủ tục. Ngày 30/8/2011, phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G có Tờ trình số 1344/TTr-TNMT về việc cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 31/8/2011, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có phiếu chuyển số 1914/PC-VPĐK chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính. Sau khi bà Y thực hiện xong nghĩa vụ tài chính thì ngày 06/10/2011 Ủy ban nhân dân thị xã G ban hành Quyết định số 1393/QĐ-UB về việc cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất số BE 338462, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m². Như vậy, việc cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Y là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 136 của Luật đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Y với ông Quách Văn Đ và bà Lương Thị L2: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có công chứng, chứng thực và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) giữa bà Y với ông Đ, bà L2 đối với thửa đất số 59; sau khi kiểm tra hồ sơ hợp pháp, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có phiếu chuyển số 2717/PC-Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 12/12/2011 đến

Chi cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Khi hộ gia đình hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì ngày 27/7/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tiến hành chỉnh lý trang 04 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Y.

Tương tự các thủ tục trên đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Văn Đ, bà Lương Thị L2 với ông Hồ Xuân P, bà Đào Thị H đối với thửa đất số 59 thì sau khi hộ gia đình hoàn thành nghĩa vụ tài chính, ngày 23/01/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tiếp tục chỉnh lý trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Y. Do vậy, việc xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định tại Điều 148 Luật Đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Về thủ tục cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cho hộ ông Phùng Văn L1 và bà Đàm Thị T: Tại Bản án sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông và Bản án phúc thẩm số 190/2020/DSPT ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà S đối với yêu cầu khởi kiện hủy Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất số BL 652010 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 04/10/2012 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, mang tên hộ ông Phùng Văn L1, bà Đàm Thị Tuyết. Do đó, nội dung này đã có hiệu lực pháp luật nên đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố G không có ý kiến gì đối với nội dung này.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh Đ xác nhận: Việc ông P, bà H đang thế chấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại Ngân hàng để đảm bảo khoản nợ vay như ông P, bà H trình bày là đúng. Tuy nhiên, trong vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu độc lập, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, trường hợp việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với ông Quách Văn Đ và bà Lương Thị L2: Qua xác minh xác định có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố B, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông nhưng khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành triệu tập và tổng đạt các văn bản tố tụng thì không thực hiện được, lý do là nhà đóng cửa thường xuyên, không có người ở nhà, có thời điểm có mặt nhưng từ chối không nhận văn bản tố tụng của Tòa án. Tòa án đã lập biên bản theo đúng quy định của pháp luật. Theo lời khai của ông Đ, bà L2 được lưu tại Cơ quan điều tra Công an thành phố G, tỉnh Đắk Nông thì: Tháng 11/2011, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Y thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, tại thôn T, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, giá

chuyển nhượng là 225.000.000 đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng ông bà tìm hiểu thông tin thửa đất thì được biết thửa đất trên là của mẹ bà Y cho bà Y và bà Y đã được cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Do vậy, ông bà cho rằng việc chuyển nhượng là hợp pháp và ông bà đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận việc chuyển nhượng trên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị Y; Sau đó do không sử dụng nên ông bà bỏ hoang, đến năm 2012 thì chuyển nhượng lại cho ông P và bà H.

Đối với bà Nguyễn Thị Y: Qua xác minh và qua lời khai của bà S xác định bà Y đã đi khỏi địa phương trước khi bà S khởi kiện vụ án này và hiện nay không xác định được đang sinh sống ở đâu. Các đương sự không ai có yêu cầu Tòa án thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với bà Y. Lời khai của bà Y được lưu tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã G cho rằng: Năm 2006, chị nhận chuyển nhượng một lô đất của ông Đ1, bà H3 với giá 85.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được thực hiện bằng giấy viết tay, có ông Nguyễn Văn H7 (là em họ của ông Đ1) và bà Trần Thị P3 (vợ ông H7) chứng kiến. Đến năm 2011, chị kê khai và được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, năm 2012 chị chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Đ, bà L2.

Đối với các người con khác của bà Phan Thị S: Bà S xác định trừ bà Nguyễn Thị Y chưa có gia đình (có 01 con ngoài giá thú) thì đã bỏ đi đâu không biết, còn lại các con của bà đã có gia đình riêng và sinh sống ở nhiều nơi, bà không biết địa chỉ cụ thể để cung cấp cho Tòa án. Mặt khác, toàn bộ diện tích đất tranh chấp là tài sản riêng của bà, do mình bà đứng tên nhận chuyển nhượng, không liên quan gì đến các con của bà nên bà không yêu cầu Tòa án triệu tập đối với các con của bà để tham gia tố tụng. Vì vậy, những người con của bà S cũng không được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, trừ bà Nguyễn Thị Y.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33 do ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H đang trực tiếp sử dụng như sau:

Diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: 15.808m².

Diện tích đất đo thực tế là: 16.155m².

- Công trình xây dựng:

+ Nhà ở: 01 nhà, kích thước 13m x 8m, kết cấu móng đá chẻ, tường xây gạch ống, nền lát gạch men 40cm x 40cm, trần tôn lạnh, mái lợp tôn, cửa sắt.

+ Chuồng heo: Chuồng heo thứ nhất diện tích 13,7m x 3,5m; Chuồng heo thứ hai diện tích 9,2m x 8m. Kết cấu 02 chuồng heo: Móng xây đá chẻ, tường xây lửng cao 01m, nền lán xi măng, mái lợp tôn.

+ Bể chứa phân heo: Kích thước 3,2m x 6,1m x 1m; có hầm biogas dung tích 9,8m³.

+ Chuồng gà: diện tích 2,5m x 3m, khung gỗ, mái lợp tôn.

+ Giếng đào: Đường kính 01m, sâu 29m, có xây thành và nắp đậy.

+ Giếng khoan: Sâu 128m.

+ Hàng rào lưới B40 và cọc bê tông dài 220m.

Cây trồng trên đất:

+ Bơ ghép: 200 cây, trồng năm 2013.

+ Tiêu: 800 trụ (trụ sống) trong đó có 730 trụ loại A, 50 trụ loại B và 20 trụ loại C.

+ Sầu riêng ghép: 60 cây trồng năm 2015, 40 cây trồng năm 2017, đều là loại A.

+ Điều (trụ tiêu): 20 cây loại B, 05 cây loại C. Tất cả trồng năm 2013.

+ Gõ Sưa: 200 cây trồng năm 2014.

+ Đinh lăng: 50 cây trồng năm 2016.

+ Na: 100 cây trồng năm 2016.

+ Chùm ngây: 05 cây trồng năm 2013 (trụ tiêu).

+ Chôm chôm: 02 cây trồng năm 2013.

+ Vải: 03 cây trồng năm 2015.

+ Sápôchê (hồng xiêm bắc): 01 cây trồng năm 2014.

+ Xoài: 02 cây trồng năm 2016.

+ Ổi: 02 cây trồng năm 2015.

+ Thanh long: 04 trụ trồng năm 2015.

+ Mít: 10 cây trồng năm 2016.

+ Tre lấy măng: 02 Bụi, trồng năm 2014.

+ Cây gòn (trồng ngoài không có tiêu): 56 cây trồng năm 2016.

+ Cao su: trồng ở bờ ranh (là trụ tiêu) 39 cây (ông Hồ Xuân P xác định không phải do ông P trồng, bà Phan Thị S cho rằng là bà San trồng năm 2006).

+ Măng cầu: 02 cây trồng năm 2016.

Toàn bộ tài sản trên đất do ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H tạo lập, chỉ riêng có 39 cây cao su là ông P khẳng định không phải do ông Phương t và bà S xác nhận là do bà S trồng.

Theo kết quả định giá thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33 có giá trị là: 1.140.262.656 đồng. Kết quả định giá đối với tài sản trên phần đất tranh chấp là: 1.640.390.093 đồng (làm tròn là 1.640.390.000 đồng).

Quá trình giải quyết lại vụ án (do bản án bị hủy), Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định bổ sung nhưng tại thời điểm xem xét thì diện tích, tài sản trên đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33 hiện nay do ông P, bà H đang canh tác không có gì thay đổi. Qua làm việc, các bên đương sự đều không đề nghị Tòa án tiến hành định giá lại tài sản và thống nhất với giá tại thời điểm định giá lần đầu.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 190/2020/DS-PT ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị S và ông Hồ Xuân P, bà Đào Thị H:

1. Giữ nguyên một phần quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông về phần:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S về những nội dung:

- Ông Phùng Văn L1 và bà Đàm Thị T phải trả cho bà S quyền sử dụng đất đối với 5.000m² đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010 ngày 04/10/2012 đứng tên hộ ông Phùng Văn L1 và bà Đàm Thị Tuyết .

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010 ngày 04/10/2012 đứng tên hộ ông Phùng Văn L1 và bà Đàm Thị T, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

2. Hủy một phần quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông về phần:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S về việc yêu cầu ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H phải trả quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m², tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 ngày 06/10/2011, đứng tên bà Nguyễn Thị Y, đã được xác nhận chuyển nhượng cho ông Hồ Xuân P, bà Đào Thị H.

Buộc ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H phải trả cho bà Phan Thị S giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m², tọa lại tại thôn T, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.140.263.000 đồng.

Ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H tiếp tục được quyền sử dụng đất thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, tọa lại tại thôn T, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 ngày 06/10/2011, đứng tên bà Nguyễn Thị Y.

Ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 23/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S về việc yêu cầu ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H phải trả quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m², đất tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 06-10-2011 đứng tên bà Nguyễn Thị Y đã được xác nhận chuyển nhượng cho ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H.

Buộc ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H phải trả cho bà Phan thị S1 giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m², đất tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông theo giá thị trường là 1.140.263.000 đồng (*Một tỷ một trăm bốn mươi triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng*).

Ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H được tiếp tục sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m², đất tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G (nay là thành phố G) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 06/10/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị Y.

Ông P, bà H có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình đối với giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 06/10/2011 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33 mang tên bà Nguyễn Thị Y và hủy kết quả điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất ngày 03/01/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G đối với ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Quách Văn Đ, bà Lương Thị L2.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà S đối với yêu cầu buộc ông Phùng Văn L1 và bà Đàm Thị T trả cho bà 05 sào (5000m²) đất thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33 đất tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G) cấp ngày 04/10/2012 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, mang tên hộ ông Phùng Văn L1, bà Đàm Thị Tuyết .

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/7/2021, nguyên đơn là bà Phan Thị S có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 05/7/2021, bị đơn là ông Hồ Xuân P có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

Ngày 06/7/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông có Quyết định số 2290/QĐKNPT-VKS-DS về việc kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S yêu cầu ông Hồ Xuân P, bà Đào Thị H phải trả cho bà S diện tích đất 15.808m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn T xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Phan Thị S vẫn giữ kháng cáo không đồng ý nhận giá trị tài sản tranh chấp, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn ông Hồ Xuân P, bà Đào Thị H hoàn trả diện tích đất tranh chấp có diện tích 15.808m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cho bà S và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P, bà H đối với diện tích đất nêu trên vì nguồn gốc đất do bà S nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Đỗ Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H3, nhưng do phải đi chữa bệnh nên bà chưa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong thời gian này bà Y (con bà S) đã tự ý làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Y và chuyển nhượng phần đất là trái pháp luật. Đồng thời, không đồng ý kết quả định giá tài sản tranh chấp mà Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng vì đã quá thời hạn 06 tháng. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông P thì bà S không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Phạm Quang L phát biểu ý kiến: Nguồn gốc đất là do bà S nhận chuyển nhượng từ ông Đ1, được các bên thừa nhận và có người làm chứng chứng kiến, tứ cận đất đã

được các bên xác định rõ. Sau khi bà S đi chữa bệnh, bà Y tự ý lập hồ sơ nhận chuyển nhượng và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng cho ông Đ, ông Đ chuyển nhượng lại cho ông P. Quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y không đúng quy định pháp luật vì độ tuổi của bà Y thời điểm đó còn rất trẻ, không có cơ sở xác định bà Y có tiền để nhận chuyển nhượng đất. Do đó, việc bà Y chuyển nhượng đất cho ông Đ và ông Đ chuyển nhượng cho ông P đều không đúng quy định của pháp luật. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho bà S nhưng vẫn giao đất cho bị đơn sử dụng và buộc bị đơn trả giá trị đất là không phù hợp vì bà S yêu cầu nhận đất, không yêu cầu nhận giá trị. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P. Về án phí, bà S là người có công cách mạng nên đề nghị Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho bà S.

Bị đơn là ông Hồ Xuân P vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S về việc buộc bị đơn hoàn trả diện tích đất tranh chấp có diện tích 15.808m² thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, tọa lại tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông cho bà S vì nguồn gốc đất là do ông P nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Đ, bà S không có chứng cứ gì chứng minh đất do bà S nhận chuyển nhượng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Xuân P là Luật sư Nguyễn Văn H1 phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết tố giác của bà S, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố G đã kết luận không có căn cứ xác định bà Y làm giả giấy tờ mua bán đất. Bà S cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ1. Theo lời khai của bà Y (bút lục 204-205) đã xác định thửa đất tranh chấp do bà Y nhận chuyển nhượng của ông Đ1, bà H3 vào năm 2006, viết giấy tay và giao tiền tại nhà nghỉ T3, phù hợp với lời khai của ông Đ1. Mặc dù sau đó ông Đ1 đã thay đổi lời khai nhưng có nhiều điểm không phù hợp như mâu thuẫn về năm chuyển nhượng; L3 khai nhận không biết người mua đất và giao tiền là ai mà chỉ biết người này tên là Trường A là không phù hợp với thực tế khách quan. Do vậy, có cơ sở xác định bà Y nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ ông Đ1. Việc bà S trồng cây trên đất bà Y mua là điều bình thường vì bà Y và bà S là mẹ con. Ông P nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Đ và khi nhận chuyển nhượng không biết đất có tranh chấp nên là người mua ngay tình. Hơn nữa, yêu cầu khởi kiện của bà S đã được Cơ quan điều tra thị xã G xem xét giải quyết bằng quyết định không khởi tố vụ án hình sự có hiệu lực pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà S, chấp nhận kháng cáo của ông P, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng vợ chồng ông Đ, bà L2 thường xuyên vắng mặt, nên không xem xét giải quyết mối quan hệ giữa ông Đ bà L2 với vợ chồng ông P và không tiến hành các thủ tục tố tụng thu thập ý kiến của vợ chồng ông Đ bà L2 là giải quyết chưa triệt để vụ án. Quan hệ tranh chấp giữa bà S với vợ chồng ông L1 đã được giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tiếp tục giải quyết trong vụ án này là không đúng quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà S và ông P, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ, bị đơn là ông Phùng Văn L1, bà Đàm Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Y, ông Đỗ Văn Đ1, bà Nguyễn Thị H3, Ủy ban nhân dân thành phố G và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ, đều vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Quách Văn Đ, bà Lương Thị L2, Ngân hàng Thương mại cổ phần C - Chi nhánh tỉnh Đ, đều xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Qua kết quả xác minh, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Y đã đi khỏi địa phương, không để lại địa chỉ liên lạc, không thông báo cho chính quyền địa phương và hiện nay không xác định được đang sinh sống ở đâu. Bà Phan Thị S (mẹ bà Y) trình bày bà Y đã bỏ đi từ trước khi bà S khởi kiện vụ án này và các đương sự không có ai yêu cầu tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng. Mặt khác, hồ sơ vụ án đã có các lời khai của bà Y tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố G nên Tòa án cấp sơ thẩm đã sử dụng lời khai này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành xác minh thông tin cư trú của bà Nguyễn Thị Y tại văn bản số 398/TANDCC ngày 04-4-2022. Theo nội dung phúc đáp của Công an phường N thì bà Y thường trú tại địa chỉ Tổ dân phố B, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông nhưng hiện tại không sinh sống ở địa phương.

Xét, căn cứ vào các kết quả xác minh nêu trên có cơ sở xác định việc niêm yết công khai không đảm bảo cho bà Y được nhận thông tin về các văn bản được tổng đạt. Trong trường hợp này, Tòa án cần thực hiện thủ tục thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng đối với việc tổng đạt cho bà Y theo quy định tại khoản 1 Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thực hiện việc niêm yết mà chưa thực hiện thủ tục này khi giải quyết vụ án là chưa đảm bảo về tố tụng.

[3] Theo nội dung khởi kiện, bà S yêu cầu:

- Ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H trả lại phần đất tại thửa 59 tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 ngày 06/10/2011 cho bà Nguyễn Thị Y, điều chỉnh biên động quyền sử dụng đất ngày 03/01/2018 cho ông P, bà H.

- Ông Phùng Văn L1 và bà Đàm Thị T trả lại phần đất tại thửa 89 tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010 ngày 04/10/2012.

[4] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông và Bản án dân sự phúc thẩm số 190/2020/DSPT ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S về việc buộc ông Phùng Văn L1 và bà Đàm Thị T trả cho bà 0 sào (5.000m²) đất thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 33 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010 ngày 04/10/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp, mang tên hộ ông Phùng Văn L1, bà Đàm Thị Tuyết. Căn cứ quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thì yêu cầu khởi kiện này của bà S đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm (lần 2) đình chỉ giải quyết yêu cầu này là đúng quy định pháp luật.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện đối với phần đất tại thửa 59, tờ bản đồ số 33:

[5.1] Các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án gồm:

- Giấy xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị H3 với bà Phan Thị S (BL 86, 87);

- Bản tự khai (BL 233, 288, 289), Biên bản ghi lời khai (BL 238, 242, 250, 292) ông Đ1, bà H3 đều trình bày: Quá trình thỏa thuận, giao nhận tiền và viết giấy chuyển nhượng đất có mặt của bà S và 02 người con của bà S (01 trai, 01 gái), số tiền chuyển nhượng là khoảng 80.000.000 đồng; Đối với giấy chuyển nhượng đất cho bà Y là không đúng giấy đã ký tại thời điểm chuyển nhượng đất của bà S, vì giấy chuyển nhượng đất cho bà S được viết bằng giấy ô ly, loại vở học sinh và không có chữ ký chứng kiến của ông H7 và bà P3 ký làm chứng, nhưng giấy chuyển nhượng cho bà Y lại có chữ ký của những người này và được viết bằng giấy A4;

- Lời khai của người làm chứng ông Phùng Văn L1, bà Đàm Thị T (BL 254 -258), ông Nguyễn Ngọc S2 (BL 265, 266) là những hộ có đất liền kề với diện tích đất bà S nhận chuyển nhượng đều khẳng định diện tích đất bà Nguyễn Thị Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông Quách Văn Đ và bà Lương Thị L2 chính là diện tích đất mà bà S nhận chuyển nhượng của ông Đ1 bà H3 năm 2006, sau khi nhận chuyển nhượng thì có thấy bà S trồng cao su trên toàn bộ diện tích đất, ngoài ra trên đất còn có cây điều của ông Đ1 bà H3 trồng trước khi chuyển nhượng (Hiện tại qua đo đạc trên diện tích thửa số 59 hiện còn 39 cây cao su do bà San t1); Ông Đặng Đình T2 (là Phó Chủ tịch Hội người cao tuổi phường N) cho rằng năm 2008 ông được cử tham gia xác minh hồ sơ công nhận nông dân làm kinh tế giỏi đối với bà Phan Thị S, ông đã vào trang trại của bà S tại thôn T, xã Đ, tại đây trên đất của bà S có trồng điều và cao su, đến năm 2013 bà S có nhờ ông vào lại vị trí đất trên thì thấy ông Hồ Xuân P đã làm nhà trên đất của bà S.

Xét, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trên, có cơ sở xác định phần đất tại thửa 59, tờ bản đồ số 33 là do bà S nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đ1, bà H3.

[5.2] Theo văn bản trả lời nội dung đơn của công dân số 850/UBND-TTr ngày 28/7/2015 của Ủy ban nhân dân thị xã G thì việc Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận nguồn gốc đất là do bà Nguyễn Thị Y khai hoang năm 2003 là không đúng thực tế, không có cơ sở, việc kiểm tra, xác minh của cán bộ địa chính xã Đ còn sơ sài, chưa chính xác dẫn đến xác nhận nguồn gốc đất nêu trên và xác định chủ sử dụng đất là bà Y là chưa đầy đủ tính pháp lý, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/10/2011 cho bà Y là trái với quy định của pháp luật.

[5.3] Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Y đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ bà L2, sau đó ông Đ bà L2 chuyển nhượng cho ông P, bà H. Theo nhận định tại mục [5.2] thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Y không đúng quy định pháp luật, nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu. Bản án của Tòa án cấp

sơ thẩm nhận định ông P, bà H không thuộc trường hợp người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 138, Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005 là đúng. Tuy nhiên, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng do ông P bà H đã tạo lập nhiều tài sản trên đất, nên buộc bị đơn phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà S số tiền 1.140.263.000 đồng là chưa đủ căn cứ vững chắc, bởi lẽ:

- Tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: Khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên không xem xét và dành quyền khởi kiện cho đương sự thành vụ án khác là giải quyết chưa triệt để vụ án, bởi: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu được thực hiện từ bà Y sang ông Đ bà L2, từ ông Đ bà L2 sang ông P bà H, nên nghĩa vụ của các bên phải là: Ông P bà H hoàn trả quyền sử dụng đất; Ông Đ bà L2 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng cho ông P bà H; Bà Y có nghĩa vụ hoàn trả số tiền chuyển nhượng đã nhận từ ông Đ bà L2. Hồ sơ vụ án thể hiện quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì ông Đ, bà L2 vắng mặt nên không có ý kiến trình bày liên quan đến nội dung này. Hơn nữa, ông P bà H không thực hiện giao dịch với bà S, nên việc buộc ông P bà H hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà S, mà bỏ qua nghĩa vụ của bà Y, ông Đ bà L2 với ông P bà H là chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự.

- Phần đất là do bà S nhận chuyển nhượng từ ông Đ1, bà H3, nên bà S có quyền đòi lại quyền sử dụng đất theo Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặc dù, ông P bà H đã tạo lập nhiều tài sản trên đất, nhưng bà S không có lỗi trong việc làm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, và ông P bà H cũng không phải là người thứ 3 ngay tình được pháp luật được bảo vệ. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/10/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm thì hiện trạng phần đất tranh chấp có nhà ở kích thước 13m x 8m, công trình xây dựng, cây trồng của ông P bà H và 39 cây cao su theo xác nhận của bà S là do bà S trồng. Vì vậy, để có đủ căn cứ xem xét yêu cầu của bà S về việc đòi lại quyền sử dụng đất hay giá trị quyền sử dụng đất, và đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, thì Tòa án phải xem xét thẩm định lại toàn bộ phần đất, xác định vị trí cụ thể nhà ở và công trình trên đất do ông P bà H xây dựng, phần diện tích có cây trồng của ông P bà H, vị trí phần diện tích có cây trồng của bà S.

- Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 142A.0719/CT-SAG-DN ngày 08/7/2019 của Công ty thẩm

định giá SAG khi giải quyết lại vụ án (do đương sự không có yêu cầu định giá lại tài sản sau khi bản án 10/2019/DS-ST ngày 15/8/2019 bị hủy). Tuy nhiên, theo quy định tại Thông tư 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ T4 thì hiệu lực của chứng thư thẩm định giá tối đa không quá 06 (sáu) tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực. Do vậy, việc áp dụng kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 142A.0719/CT-SAG-DN khi giải quyết lại vụ án là không phù hợp. Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án cần tiến hành định giá lại tài sản tại thời điểm giải quyết vụ án.

- Ngoài ra, căn cứ theo nội dung Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm thì ông P bà H chỉ được công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 59 sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà S. Nhưng Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà S về việc hủy giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 ngày 06/10/2011 cho bà Nguyễn Thị Y, điều chỉnh biên động quyền sử dụng đất ngày 03/01/2018 cho ông P, bà H vì cho rằng chỉ buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất là không đảm bảo cho việc thi hành án.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đương sự và một phần Quyết định kháng nghị số 2290/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[7] Phần bản án sơ thẩm bị hủy vì lý do nêu tại mục [6] nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dung vụ án.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do hủy một phần bản án sơ thẩm nên người có kháng cáo không phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị S, ông Hồ Xuân P; Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 2290/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông;

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Đất đai năm 2013; các Điều 96, Điều

97 và Điều 98 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai 2013; Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH khóa 13 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên một phần bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 23/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà S đối với yêu cầu buộc ông Phùng Văn L1 và bà Đàm Thị T trả cho bà 05 sào (5000m²) đất thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33 đất tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010 do Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G) cấp ngày 04/10/2012 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, mang tên hộ ông Phùng Văn L1, bà Đàm Thị Tuyết .

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 23/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S về việc yêu cầu ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H phải trả quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m², đất tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G (nay là thành phố G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 06/10/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị Y đã được xác nhận chuyển nhượng cho ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H.

Buộc ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H phải trả cho bà Phan thị S1 giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m², đất tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G (nay là thành phố G), tỉnh Đắk Nông theo giá thị trường là 1.140.263.000 đồng (*Một tỷ một trăm bốn mươi triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng*).

Ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H được tiếp tục sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m², đất tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thị xã G (nay là thành phố G) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 06/10/2011 đứng tên bà Nguyễn Thị Y.

Ông P, bà H có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình đối với giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất trên.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 06/10/2011 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33 mang tên bà

Nguyễn Thị Y và hủy kết quả điều chỉnh biên độ quyền sử dụng đất ngày 03-01-2018 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G đối với ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Quách Văn Đ, bà Lương Thị L2.

3. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

4. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phan Thị S không phải chịu.

- Ông Hồ Xuân P không phải chịu. Hoàn trả cho ông Hồ Xuân P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006050 ngày 09/7/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đắk Nông (1);
- VKSND tỉnh Đắk Nông (1);
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông (1);
- Các đương sự (13);
- Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (5), 24b (PPC);

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

(đã ký)

Phan Nhựt Bình