TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 398/2024/DS-PT
Ngày: 30/7/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Khánh;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Nam Thành;

Bà Lê Thị Mai.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Lê - Thẩm tra viên chính Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đào Trọng Thuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 207/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* do có kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7761/2024/QĐ-PT ngày 12/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1993; địa chỉ: Đ (nay là thôn H), xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Ngọc T - Luật sư Văn phòng L7, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lường Văn D, sinh năm 1967 và bà Lò Thị X, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Bản P, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lường Văn T1; địa chỉ: Bản M, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt.

3.2. Ông Lường Văn D1; địa chỉ: Bản M, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt.

3.3. Bà Lường Thị H; địa chỉ: Bản M, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt.

3.4. Bà Lường Thị H1; địa chỉ: Bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt.

3.5. Ông Lường Văn M; địa chỉ: Bản M, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; có mặt.

3.6. Bà Lường Thị L; địa chỉ: Bản M, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt.

3.7. Ông Lường Văn T2; địa chỉ: Bản M, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt.

3.8. Ông Lù Văn P; địa chỉ: Bản M, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, ông D1, bà H, bà H1, bà L, ông T2, ông P: Ông Lường Văn M; địa chỉ: Bản M, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; có mặt.

3.9. Bà Lê Thị G; địa chỉ: Đ (nay là thôn H), xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt.

3.10. Ông Lường Văn Ú, sinh năm 1948; địa chỉ: Bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ú: Bà Lường Thị P1; địa chỉ: Bản N, xã H, huyện Đ, tỉnh Điện Biên; vắng mặt.

3.11. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; địa chỉ: Tổ dân phố I, phường H, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang H2 - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quý H3 - Chức vụ: Phó Chủ tịch (Theo văn bản ủy quyền số 1676/UBND-VP ngày 25/7/2023); vắng mặt.

3.12. Công ty Cổ phần C4; địa chỉ: Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công T3 - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc C1 - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc (Theo văn bản ủy quyền số 243/UQ-CSĐB ngày 31/5/2024); vắng mặt

và có văn bản xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày:

Năm 2017, ông C cần mua đất làm trang trại chăn nuôi và thả cá, qua thông tin tìm hiểu từ ông Lê Anh T4 (địa chỉ: bản C, xã T, huyện Đ) ông biết được ông Lường Văn D có diện tích đất muốn bán (gồm đất trồng cao su, đất ruộng, đất ao tại bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên). Ông C đã tìm hiểu, gặp gỡ ông D và nhiều lần lên xem diện tích đất này. Ngày 02/11/2017, tại Văn phòng C5 tỉnh Điện Biên, ông C và ông Lường Văn D, bà Lò Thị X đã ký kết 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) đối với 08 thửa đất, cụ thể như sau:

- HĐCNQSDĐ số công chứng 2456: Thửa đất số 82B, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất: Bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; diện tích 10.273,6m^2 đất trồng cây cao su được UBND thành phố Đ cấp 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 GCNQSDĐ) số BB 359151 số vào sổ GCN: H15582/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X.

- HĐCNQSDĐ số công chứng 2457: Thửa đất số 45A, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; diện tích 8.107,9m^2 đất trồng cây cao su được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ đất số BB 359154 số vào sổ GCN: H 15585/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X.

- HĐCNQSDĐ số công chứng 2458: Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất: Bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; diện tích 10.022,2m^2 đất trồng cây cao su được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ đất số BB 359153, số vào sổ GCN: H15584/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X.

- HĐCNQSDĐ số công chứng 2459: Thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thửa đất: Bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; diện tích 3.905,8m^2 đất nuôi trồng thủy sản được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ đất số CE 742534 số vào sổ GCN: CH30522 cấp ngày 22/5/2017 mang tên Lường Văn D.

- HĐCNQSDĐ số công chứng 2460: Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thửa đất: Bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; diện tích 977,3m^2 đất trồng cây hàng năm khác được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số CE 742530 số vào sổ GCN: CH30518 cấp ngày 22/5/2017 mang tên Lường Văn D.

- HĐCNQSDĐ số công chứng 2461: Thửa đất số 14A, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất: Bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; diện tích 9.256,7m^2 đất trồng cây cao su được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số BB 359677 số vào sổ GCN: H15747/QSDĐ cấp ngày 12/7/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X.

- HĐCNQSDĐ số công chứng 2462: Thửa đất số 82A, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất: Bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; diện tích 10.330,5m^2 đất

trồng cây cao su được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số BB 359152, số vào sổ GCN: H15583/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X.

- HĐCNQSDĐ số công chứng 2463: Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; diện tích 5.333,4m^2 đất trồng cây cao su được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số BB 359155 số vào sổ GCN: H15586/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X.

Trong quá trình chuyển nhượng, ông C hoàn toàn tuân thủ quy định của pháp luật và đã giao đủ cho ông D, bà X số tiền 1.730.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm ba mươi triệu đồng). Ông bà D, X đã giao cho ông C 08 (tám) GCNQSDĐ của 08 thửa đất nêu trên.

Sau khi hai bên ký kết các HĐCNQSDĐ, ông C có lên khu đất để phát cỏ dọn dẹp, tuy nhiên gặp phải sự cản trở của ông Lường Văn M và các anh chị em trong gia đình ông Lường Văn D. Anh em nhà ông D đã tự ý san ủi, trồng cây và rào lại diện tích đất mà ông D đã bán cho ông C. Ông C đã nhiều lần yêu cầu ông D, bà X tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo HĐCNQSDĐ đã ký kết ngày 02/11/2017 nhưng ông bà D X1 không thực hiện, ông C không được sử dụng đất trên thực tế và không làm được thủ tục đề nghị UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ cho ông.

Ngày 30/10/2018, ông C có đơn gửi UBND xã T yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất. Ngày 28/12/2018, UBND xã T tiến hành hòa giải nhưng không thành. Do đó, ông Lê Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc ông Lường Văn D và bà Lò Thị X tiếp tục thực hiện 08 HĐCNQSDĐ đã ký kết theo các số công chứng 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463 ngày 02/11/2017 tại Phòng C6 tỉnh Điện Biên, giữa bên chuyển nhượng ông Lường Văn D, bà Lò Thị X và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn C.

Sau khi Tòa án thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập các tài liệu chứng cứ, tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, đối thoại tại Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên, ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Đề nghị ông Lường Văn D và bà Lò Thị X tiếp tục thực hiện 07 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2462, 2463 ngày 02/11/2017 tại Phòng C6 tỉnh Điện Biên, giữa bên chuyển nhượng: Ông Lường Văn D, bà Lò Thị X và bên nhận chuyển nhượng: ông Lê Văn C.

2. Đề nghị Toà án công nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 111,1m^2 tại thửa 14A theo HĐCNQSDĐ số công chứng 2461 ngày 02/11/2017 tại Phòng C6 tỉnh Điện Biên, giữa bên chuyển nhượng: Ông Lường Văn D, bà Lò Thị X và bên nhận chuyển nhượng: ông Lê Văn C; đồng thời tuyên hủy một phần nội dung HĐCNQSDĐ số công chứng 2461 đối với diện tích đất còn lại của thửa đất số 14A .

3. Trong trường hợp ông D, bà X không thực hiện được hợp đồng, đề nghị Toà án buộc ông D, bà X phải bồi thường thiệt hại cho ông C số tiền 600.000.000đ

(sáu trăm triệu đồng).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2023 và ngày 17/7/2023, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lường Văn D, bà Lò Thị X trình bày:

*** Về nguồn gốc các thửa đất:** Trước đây ông Lường Văn P2 (bố của ông D) có khai hoang và sử dụng diện tích đất tại thửa 14A thuộc xã T (nay là bản C, xã T), khai hoang đất thời điểm nào ông không nhớ. Ông P2 trồng bông, sau đó trồng ngô và lúa nương trên đất khai hoang theo thời vụ. Ngoài diện tích đất tại thửa 14A, ông P2 còn khai hoang khoảng 300m^2 đất trồng ngô, giáp với đất với ông Lò Hải D2 và thửa số 45 (đất có diện tích 300m^2 chưa có GCNQSDĐ). Ông D2 cùng anh em trong gia đình có canh tác cùng với bố mẹ trên thửa đất số 14A và thửa đất có diện tích khoảng 300m^2 một thời gian. Đối với các thửa đất số 82, 82A, 82B, 107, 108, do các hộ dân khác khai hoang sử dụng đất, sau một thời gian thì bỏ hoang không sử dụng nữa; thửa đất số 14A bố mẹ ông cũng bỏ hoang một thời gian, thời điểm đất bỏ hoang bố mẹ ông ở bản Mển; những năm 1990 -1993 bố mẹ ông cũng không thực hiện kê khai quyền sử dụng đất với chính quyền đối với 02 thửa đất số 14A và thửa đất 300m^2.

Năm 1990, ông kết hôn với bà Lò Thị H4 và cư trú ở bản P, xã T. Đến năm 1993 vợ chồng ông chuyển về dựng lán ở trên diện tích đất 300m^2 đất trồng ngô giáp với đất với ông Lò Hải D2 và thửa số 45, sau đó thực hiện việc khai hoang. Khi ông D2 và bà H4 thực hiện việc khai hoang lại thì diện tích đất của bố mẹ ông khai hoang trước đây cũng đang bỏ hoang; Diện tích đất tại: thửa 82B trước đây do ông Cà Văn X2 khai hoang, thửa 82A trước đây là do ông Cà Văn Ẹ khai hoang; thửa 82 trước đây là do ông Lò Văn Đ khai hoang và 01 phần đất của cậu Lò Văn P3 khai hoang cạnh khe suối đều đang bỏ hoang để cỏ gianh và cây chó đẻ mọc không có người canh tác. Ông đã phát hoang lại toàn bộ diện tích đất tại các thửa 14A, 82, 82A, 82B để trồng lúa nương; đất giáp khe suối và thửa 107 (đất của ông Lò Văn P3) ông cải tạo để trồng lúa nước. Quá trình khai hoang phục hóa đất chủ yếu do ông thực hiện vì bà H4 sức khỏe yếu không làm được, sau khi hình thành bờ, thửa ruộng thì bà H4 có canh tác cùng ông. Trong quá trình ông phát cỏ gianh, cây chó đẻ để làm sạch mặt bằng các thửa đất nói trên để canh tác thì bố mẹ ông cũng như gia đình các ông Cà Văn X2, Cà Văn Ẹ, Lò Văn Đ, Lò Văn P3 không có ý kiến gì, cũng không xảy ra tranh chấp với ai.

Từ năm 1993 - 2005, Ông D2 và bà H4 khai hoang và sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên liên tục, ổn định, không có tranh chấp với ai; bên cạnh đó ông D2 thực hiện nghĩa vụ nộp các khoản thuế, phí đối với thôn bản và Nhà nước theo quy định. Trong quá trình sử dụng đất thực hiện chủ trương của chính quyền địa phương, năm 2002 ông đã cải tạo 04 thửa đất số 82, 82A, 82B, 107 và phần đất giáp khe suối và chân đồi các thửa 82, 82A cải tạo thành ruộng bậc thang để giữ đất màu và được Nhà nước hỗ trợ số tiền 5 triệu đồng/ha. Từ năm 2002 - 2004, ông có thuê ông Vàng A L1 (cư trú ở bản P, xã T) làm tổ trưởng, trong tổ có ông Lò Văn É, ông Lường Văn X3, ông Lò Văn D3 để cùng cải tạo đất thành ruộng bậc thang, tiền công trả cho những người này là do ông trả. Bố mẹ ông cùng anh em trong nhà không tham gia đóng góp gì. Trong quá trình ông cải tạo đất thành

ruộng bậc thang thì bố mẹ ông cũng như gia đình các ông Cà Văn X2, Cà Văn Ệ, Lò Văn P3 không có ý kiến gì, cũng không xảy ra tranh chấp với ai.

Tháng 2/2006, ông D2 ly hôn với bà H4. Tháng 8/2006 ông D2 kết hôn với bà X, về ở Bản M với ông Lường Văn P2 (bố ông D2). Tuy nhiên ông vẫn lên canh tác tại các thửa đất đã khai hoang, phục hóa tại bản Co Củ, xã T. Cuối năm 2007, thì vợ chồng ông bà D X1 chuyển lên khu vực đất khai hoang tại bản Co Củ và cải tạo một phần diện tích đất giáp với thửa 107, 82B để làm nhà ở. Vị trí thửa đất ông D2, bà X1 làm nhà thuộc thửa 108 theo sơ đồ trích lục. Từ năm 2007, ông D2 và bà X1 cùng khai hoang lại, phát cỏ cây dại trên diện tích đất thuộc thửa 45 và 45A để trồng lúa nương. Việc vợ chồng ông khai hoang lại, cải tạo đất và trồng lúa nương cũng không xảy ra tranh chấp gì với các hộ liền kề. Bố mẹ ông cũng như anh em trong nhà không tham gia và cũng không có ý kiến gì. Năm 2007, vợ chồng ông thuê ông Nguyễn Văn L2 (với giá 13.500.000 đồng) thực hiện san ủi thửa đất 107 để làm ao thả cá và 01 phần thửa đất 108 để cho bằng phẳng, dựng nhà sàn 03 gian; bố ông là ông Lường Văn P2 còn ký làm chứng vào giấy nợ tiền ủi ao ngày 13/01/2007 (BL 528-529). Sau khi đưa ao vào canh tác một thời gian, ông bà D X1 tiếp tục thuê ông Lò Văn H5 ở đội 07, bản T, xã T (nay là xã H) để nâng cấp mở rộng diện tích ao thả cá. Việc cải tạo ao cũng không gặp sự phản đối của bố mẹ cũng như anh em trong gia đình.

Khoảng năm 2009, Nhà nước có chủ trương trồng cây cao su, phát triển kinh tế, huy động nhân dân góp đất để trồng cao su trong đó có gia đình ông bà D X1. Gia đình ông đã chỉ và bàn giao mốc giới 06 thửa đất là: 45, 45A, 82, 82A, 82B, 14A cho Công ty C4, lên sơ đồ các ô thửa. Tại thời điểm đo đạc, diện tích đất nói trên không có tranh chấp về mốc giới với các hộ liền kề. Trên cơ sở sơ đồ các thửa đất đã được đo đạc, ông và bà X1 đã làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp GCNQSDĐ để có cơ sở góp vốn với Công ty C4. Năm 2011, Công ty C4 bắt đầu làm đường băng, đào hố và thực hiện việc trồng cây cao su trên các thửa đất của gia đình ông cũng như các hộ liền kề. Khoảng năm 2012 gia đình ông được nhận tiền hỗ trợ đợt 1 của Công ty C4 số tiền 12 triệu đồng. Quá trình đo đạc, làm sổ đỏ, trồng cây cao su, nhận tiền đền bù, bố mẹ ông và các anh em trong gia đình biết nhưng không có ý kiến khiếu nại, thắc mắc gì. Sau khi nhận GCNQSDĐ, ông còn gửi Lường Văn M (em trai) giữ hộ 06 GCNQSDĐ. Do cây cao su còn nhỏ gia đình ông trồng lúa nương xen vào khoảng trống giữa hàng cây cao su. Mặc dù đã triển khai trồng cây cao su trên 06 thửa đất của ông nhưng giữa ông và Công ty C4 chưa chính thức ký hợp đồng góp vốn, do đó cũng không nhận được tiền lợi tức từ việc góp đất với Công ty C4. Từ năm 2012 đến năm 2017 thì phần lớn cây cao su trên thửa 45, 45A chết nhưng không triển khai trồng lại. Năm 2017, ông làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa 107, 108; quá trình đăng ký kê khai được thực hiện công khai, theo quy định của pháp luật; đến ngày 22/5/2017 ông D2 được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ đối với 02 thửa đất nêu trên.

Ông Lường Văn D, bà Lò Thị X khẳng định: Tổng diện tích đất tại 08 thửa đất đang có tranh chấp là do vợ chồng ông khai hoang lại và cải tạo đất để canh tác. Từ năm 1993 trở đi, bố mẹ ông và các anh chị em không tham khai hoang lại cùng ông và cũng không có đóng góp bất kỳ khoản tiền nào để cải tạo đất. Ông là

người sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 1993 cho đến năm 2017. Mặc dù 08 thửa đất nằm ở các tờ bản đồ khác nhau nhưng trên thực tế thì 08 thửa đất này liền kề với nhau tạo thành một tổng thể thống nhất, không bị đan xen bởi diện tích đất của các hộ gia đình khác. Vị trí tiếp giáp của tổng thể diện tích đất được xác định như sau:

- Thửa số 45A tiếp giáp với đất của ông Lò Hải D2, bà Lò Thị H6 (cư trú tại bản Tông Khao, xã T) và đất của ông Vàng A C2, bà Mùa Thị T5 (cư trú bản Pa Pốm, xã T).

- Thửa số 45 tiếp giáp với đất của ông Vàng A C2, bà Mùa Thị T5 (cư trú bản Pa Pốm, xã T) và đất của ông Vàng Dúa P4, ông Hoàng Văn M1 (cư trú bản Pa Pốm, xã T).

- Thửa số 82 tiếp giáp với đất của ông Lý A S ở bản P, xã T; đất ông Trương Công T6, ông Trương Đăng G1.

- Thửa số 82A tiếp giáp với đất của ông Lý A S1 ở bản P, xã T; đất của ông Trương Đăng L3.

- Thửa số 82B tiếp giáp với đất của ông Trương Đăng L3, Trương Công Đ1.

- Thửa số 14A tiếp giáp đất của ông Trương Công Đ1, ông Lường Văn Ú.

- Thửa số 107, 108 tiếp giáp đất nông nghiệp (đất trồng lúa) của ông.

Các cạnh giáp ranh còn lại của các thửa đất đã được thể hiện tại sơ đồ là hoàn toàn đúng với việc chia ô thửa trên thực tế. Việc ông đăng ký, kê khai, quy chủ sử dụng đất là hoàn toàn công khai, minh bạch, đúng quy định của pháp luật; bố mẹ ông và các anh chị em trong nhà đều biết. Việc ông được cấp GCNQSDĐ và sau đó chuyển nhượng QSDĐ cho gia đình bà G1, ông C là hoàn toàn đúng quy định, không làm ảnh hưởng đến quyền của bố mẹ ông và các anh em khác trong gia đình.

Diện tích đất ruộng và đất ao trước đây bố ông là ông Lường Văn P2 khai hoang chưa được cấp GCNQSDĐ và không nằm trong phần diện tích được chuyển nhượng cho ông C theo 08 hợp đồng ngày 02/11/2017.

*** Đối với việc ký kết các HĐCNQSDĐ giữa ông Lường Văn D, bà Lò Thị X với ông Lê Văn C và quá trình xảy ra tranh chấp:**

Khoảng tháng 01/2017, ông Lê Anh T4 (em trai bà Lê Thị G) giới thiệu bà Lê Thị G (mẹ ông Lê Văn C) đến gặp ông để mua đất làm ao nuôi cá và canh tác. Sau khi thỏa thuận ông và bà G đã thống nhất giá chuyển nhượng đối với 08 thửa đất này là 335 triệu đồng. Sau khi thỏa thuận, bà G đặt cọc cho ông số tiền 35 triệu đồng. Do khi đó 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp cho ông Vũ Văn L4 để vay tiền trước đó; Ông L4 yêu cầu ông phải trả hết số tiền vay của ông L4 thì mới trả GCNQSDĐ. Vì vậy, tháng 3/2017 vợ chồng ông cùng với bà G và ông Lê Anh T4 đến nhà ông Vũ Văn L4 (tại tổ A, phường M) để trả cho ông L4 số tiền 100 triệu đồng. Tại nhà ông L4, bà G đã trả cho ông D số tiền 232 triệu đồng. Ông D đã trả cho ông L4 100 triệu đồng, sau khi nhận tiền ông L4 đã trả lại 06 GCNQSDĐ để ông D bàn giao cho bà G. Ông D và bà G

thỏa thuận khi nào ông giao nốt 02 GCNQSDĐ của thửa 107, 108 và các bên ký kết xong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng thì nhà bà G mới trả nốt cho ông số tiền 68 triệu đồng. Ông L4 là người chứng kiến việc ông D và bà G giao dịch, thỏa thuận và giúp hai bên viết giấy giao nhận tiền để ký kết, sau đó bà G là người giữ Giấy giao nhận tiền do ông L4 viết. Ngày 02/11/2017, ông T4 lên nhà ông lấy GCNSDĐ của thửa 107,108; đến buổi chiều cùng ngày thì bà G gọi điện cho vợ chồng ông D ra phòng C6 để ký vào hợp đồng, khi vợ chồng ông ra phòng công chứng chỉ gặp bà G và ông T4. Khi nhận hợp đồng vợ chồng ông thấy tại mục người nhận chuyển nhượng có ghi tên Lê Văn C nên có hỏi bà Lê Thị G thì bà G nói bà G mua đất cho con trai là Lê Văn C nên để C đứng tên mua đất trong hợp đồng, ông C đã ký sẵn vào các hợp đồng, lúc đó ông C đi đâu thì ông D không biết. Vì lúc đó đã là cuối giờ chiều nên bà G và ông T4 giục ông bà D X1 ký hợp đồng tại các chân trang và dưới mục người nhận chuyển nhượng. Vợ chồng ông D phải ký xong các hợp đồng thì mới trả nốt số tiền 68 triệu đồng; Vì tin tưởng bà G nên vợ chồng ông cũng không đọc và kiểm tra lại số tiền ghi trong hợp đồng. Sau khi các bên đã ký kết xong hợp đồng, bà G đưa số tiền 68 triệu đồng cho ông T4 đếm lại và trả cho vợ chồng ông D. Sau đó, bà G cầm toàn bộ các bản hợp đồng đã ký đi về nên vợ chồng ông D không nhận được bản hợp đồng nào để kiểm tra lại nội dung hợp đồng.

Sau khi đã ký kết 08 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại phòng công chứng ngày 02/11/2017, vợ chồng ông D đã bàn giao đất trên thực địa cho vợ chồng bà G (Bổn). Ông D đã chỉ các mốc giới giáp ranh với các hộ liền kề; Tại thời điểm bàn giao đất thì mốc giới được xác định như sau: Ranh giới với gia đình ông D, bà H6, ông C2, bà T5 được xác định bởi hàng rào dây thép gai do Công ty C4 làm; ranh giới với ông Vàng Dúa P4 được xác định bởi một tảng đá to nằm lộ thiên; ranh giới với ông Hoàng Văn M1 được xác định bởi thác nước; ranh giới với ông Lý A S được xác định bởi khe suối; ranh giới kéo từ hộ ông Lý A S đến hộ ông Lường Văn Ú được xác định bởi đường băng cao su do các hộ quản lý, rải rác cạnh các đường băng cao su có các cây ban và ao thả cá của ông Ú; Tại thời điểm bàn giao đất không gặp phải sự cản trở của bất kì ai.

Một thời gian sau, em trai ông là ông Lường Văn M có lên san ủi đối với phần diện tích đất trước đây ông L khai phá rồi bỏ hoang và thực hiện canh tác trên diện tích đất này. Diện tích đất ông M san ủi là đất đồi, tiếp giáp với đất của ông bà D H7 và tiếp giáp với phần đất ruộng vợ chồng ông khai hoang lại của ông P2 và phần ruộng vợ chồng ông khai hoang mở rộng thêm, một phía giáp với đường đi xuống khu ao (Toàn bộ diện tích đất ruộng vợ chồng ông khai hoang tại 02 thửa này chưa được cấp GCNQSDĐ).

Trong quá trình phát dọn để sử dụng đất, ông C gặp phải sự cản trở của ông M và 01 số anh em trong gia đình ông nên tháng 10/2018 ông C làm đơn đề nghị UBND xã T giải quyết tranh chấp đất đai. Tại buổi hòa giải, bố ông là ông Lường Văn P2 nói rằng toàn bộ diện tích đất là thuộc đất trang trại của ông nhưng ông D không đồng ý vì toàn bộ diện tích đất đó là do ông khai hoang lại từ diện tích đất của các hộ dân khai hoang trước đây nhưng sau đó không sử dụng để cỏ mọc; Ông

D là người trực tiếp canh tác và nộp các khoản thuế, phí cho Nhà nước . Do không thống nhất được quan điểm nên hòa giải không thành.

Khoảng cuối năm 2018 thì bà G mang 02 tờ giấy biên nhận tiền ghi ngày 03/11/2017 (có cùng nội dung, trong giấy biên nhận không ghi cụ thể số tiền) và yêu cầu vợ chồng ông ký vào giấy. Vợ chồng ông có hỏi đã mua bán xong rồi sao còn ký giấy thì bà G có nói: ông M lên tranh chấp, san ủi diện tích đất mà ông D đã bàn giao cho bà G nên bảo ông bà D X1 ký vào giấy biên nhận để có căn cứ giải quyết tranh chấp. Khi đưa giấy biên nhận thì bên mua chưa ký; ông và bà X1 đã ký vào bên nhận và có dùng điện thoại chụp lại nội dung của giấy biên nhận. Sau đó gia đình bà G hoàn thiện cho ông C ký vào bên giao tiền lúc nào thì ông không biết. *Dòng chữ:* "*đã giao đủ tiền cho bên D X1 là 1.730.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm ba mươi triệu đồng chẵn)*" được gia đình bà G ghi thêm, ông không biết là bà G ghi thêm vào lúc nào, chỉ khi ông C khởi kiện xuất trình tài liệu chứng cứ tại Tòa án thì ông mới biết. Về giá chuyển nhượng 08 thửa đất được nêu trong hợp đồng chuyển nhượng là không đúng với số tiền hai bên giao nhận trên thực tế.

Ngày 10/7/2019 thì bố ông là ông Lường Văn P2 bệnh chết. Đến ngày 31/12/2020, theo đơn đề nghị của Lường Văn M (em trai ông) thì UBND xã đã tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Ông Lường Văn D khẳng định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và gia đình bà G đã thực hiện trên thực tế, gia đình ông đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 08 thửa đất là 335 triệu đồng; bàn giao đất và các GCNQSDĐ cho gia đình bà G. Việc làm các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do gia đình bà G, ông C thực hiện, ông và bà X1 chỉ ký vào hợp đồng, khi ký không đọc lại hợp đồng nên không biết giá chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng với giao dịch trên thực tế.

Sau khi Tòa án thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập các tài liệu chứng cứ, tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, ông D bà X1 có ý kiến: Ông D nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông C về việc tiếp tục thực hiện 07 hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý với yêu cầu bồi thường của ông C. Đối với thửa đất 14A, ông D đề nghị Toà án xem xét huỷ GCNQSDĐ UBND thành phố Đ đã cấp cho ông và bà X1 để hộ gia đình ông Ú đăng ký quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng sử dụng đất và đề nghị Toà án huỷ một phần hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông Lê Văn C đối với thửa 14A.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Tại biên bản lấy lời khai của ông Lường Văn M ngày 17/7/2023; ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lường Văn M trình bày:

Ông Lường Văn P2, bà Lường Thị P5 (là bố mẹ của ông D, ông M) khai hoang diện tích đất (hiện đang có tranh chấp) để canh tác từ năm 1970 đến năm 1993, thực tế thì diện tích bố mẹ khai hoang lớn hơn rất nhiều đối với 08 thửa đất đang tranh chấp. Trước năm 1993 toàn bộ đất bố mẹ ông, bà khai hoang thuộc địa

bàn xã T, sau năm 1993 do chia tách địa giới hành chính để thành lập thị xã Đ nên 01 phần diện tích đất của xã T được sáp nhập vào địa giới của xã T, trong đó có 08 thửa đất mà vợ chồng ông D X1 đã chuyển nhượng cho ông C.

Sau khi được tiếp cận với sơ đồ 08 thửa đất tại bản Co Củ, thuộc tờ bản đồ số 4,5,9, 26 tại mảnh trích lục do Tòa án thu thập, ông M xác nhận đây đúng là 08 thửa đất thuộc quỹ đất do bố mẹ ông đã khai hoang mà ông D bà X1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn C vào năm 2017. Mặc dù 08 thửa đất nằm ở các tờ bản đồ khác nhau nhưng trên thực tế thì 08 thửa đất này liền kề với nhau tạo thành một tổng thể thống nhất, không bị đan xen bởi diện tích đất của các hộ gia đình khác. Vị trí tiếp giáp của tổng thể diện tích đất được xác định như sau:

- Thửa số 45A trước đấy giáp với đất của ông bà Giót V ở bản M, xã T, giáp với đất của ông Yên P6 (có con là Đình M2 ở bản M).

- Thửa số 45 tiếp giáp với đất của ông Yên P6 (có con là Đình M2 ở bản M) và đất của ông Vàng A C2, đất của bà Piếng S2 khai hoang.

- Thửa số 82 tiếp giáp với đất của ông Lường Văn L5 (N) (đã chết).

- Thửa số 82A tiếp giáp với đất của ông Hặc C3 (đã chết).

- Thửa số 82B, 14A tiếp giáp với đất của ông Lường Văn Ú.

- Thửa số 107 trước đây là ruộng cấy lúa, đến tháng 3/2006 cả gia đình cùng tham gia cải tạo thành ao để thả cá, tiếp giáp với đất ruộng trồng lúa của gia đình ông P2, một phần tiếp giáp với đất đồi của ông L5 và đất ao của ông Ú, một phần giáp đất trồng cây hàng năm của gia đình ông P2 và thửa 82B, phía còn lại giáp với khe suối và ruộng do gia đình ông P2 khai hoang.

Đến khoảng năm 1986 các gia đình ông Giót V, ông Yên P6, bà Piếng S2, ông Lường Văn L5, ông Hặc C3, ông Ệ đều bỏ đất khai hoang trước đây do đất bạc màu vì vậy gia đình ông đã khai hoang lại diện tích các ông bà có tên nêu trên bỏ hoang và mở rộng thêm diện tích để canh tác. Việc gia đình ông khai hoang và mở rộng diện tích từ năm 1970 cho đến năm 1988 là hoàn thành việc khai hoang và đã hình thành tất cả các ô bờ thửa đất như hiện nay.

Năm 1990, ông D kết hôn với bà H4 và ở chung với bố mẹ, cùng canh tác trên diện tích đất bố mẹ khai hoang, đến năm 1994 do mâu thuẫn nên vợ chồng ông D chuyển về bản Púng Tôm sinh sống nên không tham gia canh tác và thu hoạch trên diện tích đất tại bản Co Củ. Năm 1996 thì ông D quay lại canh tác, làm nương sắn tại thửa 82A và trồng lúa trên diện tích đất ruộng trước đây ông D đã canh tác cho đến tháng 11/2005 thì ông D ly hôn với bà H4. Từ năm 1996 đến tháng 11/2005 ông D chỉ sử dụng và canh tác trên đất, không thực hiện việc cải tạo hoặc khai hoang mở rộng thêm diện tích đất nào khác.

Từ năm 1988 đến năm 2005, Ông P2 (bố ông) chưa thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất khai hoang thuộc bản Co Củ tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc nộp các khoản thuế, phí đối với diện tích đất khai hoang do ông D nộp (ông P2 đưa tiền cho ông D nộp). Khoảng năm 2000, Nhà nước triển khai cải tạo đất thành ruộng bậc thang để giữ đất màu và hỗ trợ số tiền 5 triệu đồng/ha. Gia đình ông đã cải tạo toàn bộ các thửa

đất 82, 82A, 82B, 107, 108, 45, 45A thành ruộng bậc thang. Số tiền do Nhà nước hỗ trợ do ông D ký nhận, cụ thể bao nhiêu thì gia đình không biết, sau khi nhận tiền ông D có chia cho các thành viên trong gia đình mỗi người một ít.

Năm 2006 ông D kết hôn với bà Lò Thị X, ở với bố mẹ tại bản Mển. Vì điều kiện kinh tế của ông D khó khăn nên ông P2 để cho ông D sử dụng và canh tác đối với diện tích đất ao tại thửa số 107, giao hẹn sau 05 năm thì chuyển giao đất ao cho anh cả là Lường Văn T1 canh tác. Năm 2010, vợ chồng ông D đã chuyển hẳn lên trên khu đất tại bản Co Củ để trông nom, canh tác cùng với vợ chồng L5 (A) và ông P2, anh chị em trong gia đình thì chỉ đi lại.

Khoảng năm 2009-2010, Nhà nước có chủ trương quy hoạch đất trồng cây cao su nên thực hiện việc quy chủ sử dụng đất tại khu vực bản C, xã T. Đến khi gia đình ông P2 thấy có người mang máy đến ủi tạo đường băng, đào hố trồng cây cao su trên diện tích đất tại các thửa 45, 45A, 82, 82A, 82B, 14A, ông P2 đã hỏi về việc tại sao lại trồng cây cao su trên đất nhà ông thì được trả lời do chủ trương của tỉnh. Sau đó vì mẹ ông là bà P5 ốm nên ông P2 cũng không đến UBND xã và các cấp chính quyền để hỏi về việc đó nữa. Từ năm 2005 đến năm 2010, ông P2 cũng không chia tách thửa đất cho các con và cũng không thực hiện việc đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Sau khi bà P5 mất, ông P2 và vợ chồng ông D chuyển về ở tại bản Mển để chăm sóc ông P2. Tuy nhiên, ông P2 vẫn đi lại để chăn trâu, ông bà D X1 vẫn đi lại để trông nom ao và phần đất liền kề với ao, đến năm 2013 thì vợ chồng ông D X1 không lên bản Co Củ để canh tác nữa vì thời điểm đó ông D làm lao động tự do, còn bà X1 làm hộ lý tại Bệnh viện tỉnh.

Năm 2016 thì ông M và gia đình ông P2 phát hiện ra ông D đã tự ý kê khai, đăng ký cấp GCNQSDDĐ đối với các thửa đất của gia đình ông P2 tại bản Co Củ, xã T và mang đi thế chấp để vay tiền của ông Vũ Văn L4. Do ông D không có tiền để chuộc nên ông L4 đã gọi điện cho ông M đến để giải quyết. Ông M đã về nói chuyện với ông P2 và mọi người trong gia đình để tìm hướng giải quyết. Do không thống nhất được quan điểm nên vợ chồng ông D đã chuyển về bản Phiêng Ban, xã T sinh sống. Việc vợ chồng ông D đăng ký kê khai quyền sử dụng và được cấp GCNQSDĐ thì ông P2 và các anh chị em trong nhà không ai biết.

Tháng 12/2017, khi gia đình ông lên san ủi, cải tạo đất của ông L5 đã bỏ hoang (giáp với phần đất ruộng của gia đình ông P2 tại bản Co Củ) thì gặp ông Lê Văn B (bố của Lê Văn C) nói chuyện gia đình ông B đã mua hết toàn bộ khu đất do ông P2 khai hoang. Vì vậy, ông P2 làm đơn gửi các cơ quan yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông D và được hướng dẫn khởi kiện ra Tòa để giải quyết, nhưng gia đình ông P2 cũng chưa làm đơn yêu cầu gửi Tòa án để giải quyết tranh chấp vì còn đi thu thập tài liệu, chứng cứ.

Đến tháng 10/2018, ông C làm đơn đề nghị UBND xã T giải quyết tranh chấp đất đai. Tại buổi hòa giải, ông Lường Văn P2 nói rằng toàn bộ diện tích đất là thuộc đất trang trại là của ông P2 nhưng ông D lại cho rằng đó là đất do ông D khai hoang; do các bên không thống nhất được quan điểm nên hòa giải không thành.

Ngày 10/7/2019 thì ông P2 ốm, chết. Đến ngày 31/12/2020, ông M đại diện cho các anh chị em trong gia đình làm đơn gửi UBND xã đề nghị hòa giải tranh chấp đất với vợ chồng D X1. Do không thống nhất được quan điểm nên hòa giải không thành.

Ông M khẳng định: Toàn bộ diện tích ông D đã chuyển nhượng cho ông C theo 08 hợp đồng là do bố mẹ ông khai hoang và cho ông D mượn 01 phần để canh tác, sản xuất. Việc vợ chồng ông D tự ý đi đăng ký quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông Lê Văn C là trái quy định của pháp luật và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P2, bà P5 và các anh chị em trong gia đình. Ông M yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1. Yêu cầu hủy toàn bộ các GCNQSDĐ sau:

- GCNQSDĐ số BB 359153 số vào sổ GCN: H 15584/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X, thửa số 82, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.022,2m^2.

- GCNQSDĐ số BB 359152 số vào sổ GCN: H 15583/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X, thửa số 82A, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.330,5m^2.

- GCNQSDĐ số BB 359155 số vào sổ GCN: H15586/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X, thửa số 45, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.333,4m^2.

- GCNQSDĐ số BB 359154 số vào sổ GCN: H 15585/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X, thửa số 45A, tờ bản đồ số 4, diện tích 8.107,9m^2.

- GCNQSDĐ số BB 359151 số vào sổ GCN: H 15582/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X, thửa số 82B, tờ bản đồ số 5, diện tích 10.273,6m^2.

- Giấy CNQSD đất số BB 359677 số vào sổ GCN: H15747/QSDĐ cấp ngày 12/7/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X, thửa số 14A, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.256,7m^2.

- GCNQSDĐ số CE 742534 số vào sổ GCN: CH30522 cấp ngày 22/5/2017 mang tên Lường Văn D, thửa số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 3.905,8m^2.

- GCNQSDĐ số CE 742530 số vào sổ GCN: CH30518 cấp ngày 22/5/2017 mang tên Lường Văn D, thửa số 108, tờ bản đồ số 26, diện tích 977,3m^2.

Địa chỉ các thửa đất tại bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Sau khi Tòa án thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập các tài liệu chứng cứ, tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, ông M thay đổi yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Giữ nguyên yêu cầu Tòa án hủy 08 GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lường Văn D, bà Lò Thị X, cụ thể: Hủy GCNQSDĐ số BB 359677 số vào sổ GCN: H15747/QSDĐ cấp ngày 12/7/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X, thửa số

14A, tờ bản đồ số 9, diện tích 9.256,7m^2, ông M yêu cầu Tòa án hủy để gia đình ông Ú thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và Hủy 07 GCNQSDĐ còn lại vì ông bà Pâng Pánh mới là người khai hoang, sử dụng đối với diện tích đất.

2. Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu toàn bộ đối với 07 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Lường Văn D, bà Lò Thị X đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn C gồm Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2462, 2463 tại Phòng C6 tỉnh Điện Biên và tuyên vô hiệu 01 phần đối với Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2461 (thửa 14A) tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Điện Biên vì thửa 14A chỉ có 111,1m^2 đất thuộc quỹ đất gia đình khai hoang và đang có tranh chấp. Việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C về việc đề nghị ông Lường Văn D và bà Lò Thị X tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/11/2017.

Đối với diện tích đất thuộc vùng quy hoạch trồng cây cao su hiện nay đã được Công ty cổ phần C4 trồng cây cao su và đang quản lý nên ông đồng ý để Công ty cao su tiếp tục khai thác cây cao su cho đến khi kết thúc một chu kỳ.

Tại biên bản lấy lời khai của bà Lường Thị H1 ngày 31/8/2023, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án của bà Lường Thị H1, ông Lường Văn T1, Lường Văn D1, bà Lường Thị H, bà Lường Thị L, ông Lường Văn T2, ông Lù Văn P: nhất trí với ý kiến của ông Lường Văn M về nguồn gốc 08 thửa đất ông D, bà X đã chuyển nhượng cho ông C là do bố mẹ (Pấng – Pánh) khai hoang, nhất trí với các yêu cầu độc lập mà ông M đã trình bày và không bổ sung thêm ý kiến gì khác.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

Tại Văn bản số 52/UBND-TN&MT ngày 13/01/2023, UBND thành phố Đ có ý kiến:

Căn cứ Luật đất đai ngày 29/11/2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Theo trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất, UBND thành phố Đ đã cấp 08 GCNQSDĐ cho ông (bà) Lường Văn D - Lò Thị X, địa chỉ các thửa đất tại bản C, xã T, thành phố Đ.

Qua kết quả kiểm tra lại các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ cấp 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông (bà) Lường Văn D - Lò Thị X, xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đảm bảo đúng quyền, lợi ích theo quy định của Luật đất đai.

Do vậy đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy bỏ toàn bộ 08 GCNQSDĐ là không có cơ sở pháp lý vì ông bà D X1 có nhu cầu cấp GCNQSDĐ và đã cấp đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Nguồn gốc sử dụng đất Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Tại biên bản làm việc ngày 17/7/2023, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc C1 - Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần C4 trình bày:

Công ty cổ phần C4 bắt đầu triển khai thực hiện việc khai hoang và trồng cây cao su trên địa bàn xã T từ năm 2009. Sau khi các hộ dân khai hoang, Công ty đã thực hiện việc chi trả tiền thuê nhân công gồm những việc sau khai hoang như hạ băng, đào hố, bón lót, trồng cây ban đầu. Việc chi trả tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất là do nguồn Ngân sách của tỉnh Điện Biên theo Quyết định số 16/QĐ-UBND ngày 30/5/2011.

Trong số các hộ gia đình góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để trồng cây cao su có gia đình ông Lường Văn D, bà Lò Thị X. Theo các tài liệu lưu giữ tại Công ty và đối chiếu với sơ đồ 08 thửa đất gia đình ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty đã thực hiện trồng cao su trên các thửa đất số 45 (nay là thửa 45 và 45A); thửa 82 (nay là thửa 82, 82A, 82B) và 01 phần diện tích đất của thửa 108, 01 phần diện tích của thửa 14A.

Các hộ gia đình có đất trồng cây cao su sẽ được hưởng tiền phân chia sản phẩm mủ khai thác hàng năm. Việc chăm sóc, quản lý vườn cây do công nhân và các hộ nhận khoán thực hiện. Do toàn bộ 06 thửa đất trồng cây cao su đang có tranh chấp nên Công ty Cổ phần C4 chưa ký kết hợp đồng góp vốn với gia đình ông D và chưa thanh toán số tiền phân chia sản phẩm mủ cao su khai thác hàng năm từ 2017 cho đến nay) cho ông Lê Văn C, ông Lường Văn D. Số tiền sản lượng mủ cao su từ năm 2017 đến năm 2022 Công ty cổ phần C4 chưa chi trả cho ông bà D X1 là 33.902.852 đồng.

Vì 06 thửa đất nằm trong vùng quy hoạch trồng cây cao su nên xác định giá trị cây cao su trên đất thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần C4. Sau khi có phán quyết của Tòa án, ai là người được quyền sử dụng đất thì người đó sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng với Công ty và không được thay đổi mục đích sử dụng đất cho đến khi kết thúc một chu kỳ trồng cây cao su (27 năm kể từ khi trồng). Sau khi ký hợp đồng góp vốn thì Công ty sẽ chi trả tiền phân chia sản phẩm mủ cao su khai thác hàng năm theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản làm việc ngày 14/7/2023, bà Lê Thị G trình bày:

Bà là mẹ đẻ của ông Lê Văn C. Khi ông C nhận chuyển nhượng đất của ông D, bà X1 thì ông C chưa lập gia đình nhưng ông C làm kinh tế riêng, không phụ thuộc vào bố mẹ. Thời điểm ông C có ý định mua đất thì đi nghĩa vụ công an sắp ra quân, không muốn ở trong ngành công an nên ông C nói với bà G muốn mua đất để làm kinh tế, ông C có nói mua đất ở T cụ thể như nào thì bà không biết. Toàn bộ việc mua bán 08 thửa đất tại bản Co Củ, xã T, ông C là người đi tìm hiểu qua môi giới và đặt vấn đề giao dịch. Bà không biết, không tham gia vào việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông C và ông bà D X1, bà cũng không nghe ông C nói mua đất hết bao nhiêu tiền. Bà không biết ông Vũ Văn L4, cũng chưa bao giờ đến nhà ông Vũ Văn L4, bà cũng không đi cùng ông C ra Phòng công chứng để

lập hợp đồng, hai bên có giao nhận tiền tại Phòng công chứng không bà cũng không biết.

Bà G khẳng định bà không biết, không tham gia việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông C và ông bà D X1 nên không có tài liệu để cung cấp cho Tòa án, đề nghị Tòa án liên hệ yêu cầu ông C và các đương sự khác cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

Sau khi ông C mua đất của ông bà D X1, bà có lên để dọn dẹp nhưng sau đó ông M cùng anh em của ông D gây cản trở nên ông C chỉ lên nhìn đất thôi chứ không được quản lý sử dụng đất trên thực tế. Về việc giải quyết vụ án, bà G có ý kiến: Việc mua bán giữa ông C và ông bà D X1 là ngay thẳng, tiền đã trả đầy đủ nhưng đất chưa được nhận nên đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho ông C để ông C được nhận đất canh tác.

Tại đơn đề nghị ngày 07/8/2023 của ông Lường Văn Ú và Biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2023 đối với bà Lường Thị P1 (là người đại diện theo uỷ quyền của ông Lường Văn Ú, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lường Thị P1 trình bày:

Ông Lường Văn Ú là em ruột của ông Lường Văn P2 và là chú ruột của Lường Văn D và Lường Văn M.

Năm 1970, ông Ú và ông P2 cùng nhau lên khai hoang đất tại khu vực đồi núi và khe sâu của xã T để canh tác, lúc đó ông Ú khai hoang diện tích đất ở phía trên và không liền kề với đất của ông P2. Đến năm 1975, ông Ú chuyển xuống khai hoang phần diện tích đất liền kề với đất của ông P2, hai anh em đã phân chia ranh giới với nhau và vợ chồng ông Ú cùng thực hiện việc chặt cây, phát bụi, đốt cỏ để lấy đất canh tác. Việc khai hoang đất của gia đình ông Ú được thực hiện liên tục đến năm 1981 thì hoàn thành và đưa toàn bộ diện tích đất khai hoang vào canh tác, sử dụng ổn định. Sau khi sát nhập địa giới hành chính thì diện tích đất do ông Ú và ông P2 khai hoang thuộc bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Diện tích đất của vợ chồng ông P2 khai hoang gồm: phần đất ruộng bên cạnh khe nước, phần đất ao hiện nay, phần đất ruộng cạnh ao, diện tích đất nương giáp với đất ruộng canh ao, phần đất nương giáp khe nước và diện tích đất đồi nương giáp với đất đồi nhà ông Ú kéo lên phía đỉnh đồi.

Khi lớn, bà P1 cùng các anh chị em trong gia đình đều cùng tham gia canh tác trên diện tích đất do ông Ú khai hoang tại bản Co Củ. Một thời gian sau, bà thấy ông P2 cho bà Bạc Thị L6 mượn một phần đất nương canh tác, trồng trọt để lấy lương thực phục vụ nhu cầu của gia đình, bà L6 làm được một thời gian (khoảng 02-03 vụ) thì không làm nữa.

Khi ông D ly hôn với bà H4, một thời gian sau ông D kết hôn với bà Lò Thị X, bà P1 có thấy ông D sử dụng và canh tác đối với diện tích đất ao hiện nay, ông P2 cũng ở lán và sử dụng, canh tác đất ao cùng với ông D. Các con của ông P2 là bà H1, bà H, vợ chồng bà L, ông T1 có đi lại để làm nương, trồng ngô, trồng sắn trên các mảnh đất nương đã khai hoang. Trong quá trình sử dụng đất, giữa gia đình ông Ú và gia đình ông P2 cũng không xảy ra tranh chấp gì về mốc giới và

diện tích.

Khoảng năm 2009, Nhà nước triển khai thực hiện dự án trồng cây cao su tại khu vực đất đồi nương tại khu vực bản C. Gia đình ông Ú và cùng các hộ giáp ranh liền kề xác định mốc giới và bàn giao cho đơn vị đo đạc để đăng ký cấp GCNQSDĐ. Thửa đất 14 của gia đình bà được chia tách thành các thửa 14A, 14 + 26B, 14 + 26C, 14 + 26D, 14 + 26E.

Diện tích đất thửa 14A gia đình ông Ú khai hoang có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đất ruộng và một phần đất đồi nhà ông Lường Văn P2, phía Tây và phía Nam giáp đất của gia đình ông Ú, phía Đông giáp đất của gia đình ông Ú và hộ ông Trương Công Đ1. Trên diện tích đất của thửa 14A, gia đình ông Ú đào ao thả cá, làm nương sắn, nương ngô theo mùa vụ, hiện gia đình ông Ú vẫn đang quản lý và sử dụng.

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ về diện tích đất đang tranh chấp giữa Lường Văn D, Lường Văn M và Lê Văn C do Tòa án thực hiện ngày 28/7/2023, ông Lường Văn T7 (con trai ông Ú) đã có mặt và cùng xác định mốc giới với ông T1, bà X để bàn giao cho đơn vị đo đạc, theo đó thì diện tích đất đang trồng cao su trên thửa 14A là đất của gia đình ông D, còn toàn bộ diện tích đất đang trồng sắn là đất của gia đình ông Ú khai hoang, sử dụng.

Sau khi được tiếp cận với sơ đồ 08 thửa đất tại bản Co Củ, thuộc tờ bản đồ số 4,5,9, 26 bà P1 thấy phần lớn diện tích thửa 14A mà gia đình ông Ú đang trồng sắn đã được cấp GCNQSDĐ cho Lường Văn D, Lò Thị X vào năm 2010 và hiện đã chuyển nhượng cho Lê Văn C.

Do đó, bà đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất giữa gia đình bà và gia đình ông D tại thửa 14A, theo đó có 111,1m^2 đất hiện đang trồng cao su (trên thửa 14A) là của gia đình D X1, phần diện tích đất còn lại là của gia đình ông Ú. Bà P1 đề nghị Toà án xem xét huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND thành phố Đ đã cấp cho ông D, bà X1 đối với thửa 14A và huỷ một phần hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà D X1 và ông Lê Văn C đối với thửa 14A để gia đình ông Ú thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Lời khai của những người làm chứng:

Tại bản tự khai ngày 15/7/2023, giấy xác nhận ngày 27/02/2022, ông Vũ Văn L4 trình bày:

Ông có cho vợ chồng ông Lường Văn D và bà Lò Thị X vay 100.000.000 đồng để làm ăn. Ông bà D X1 có thế chấp làm tin cho ông là 06 GCNQSDĐ mang tên ông Lường Văn D và bà Lò Thị X.

Vào cuối năm 2016, ông D có xuống nhà ông L4 nói về việc đã tìm được người mua đất; Sau đó ông L4 đồng ý đi theo ông D xuống nhà người mua đất ở khu trung tâm cạnh trạm y tế xã T. Tại đó, ông D giới thiệu người mua đất là bà G. Hai bên nói chuyện và D có nói mượn 06 sổ ông mang theo cho mọi người cùng xem. Sau đó mọi người nói còn phải xem thực tế và hôm nay chưa có tiền để tạm ứng cho D. Đến khoảng đầu tháng 3 năm 2017, ông D bà X dẫn 02 người

(01 nam 01 nữ) đến nhà ông ở tổ A, phường M, thành phố Đ, ông D nói đã thống nhất việc bán đất nên đưa người mua đất lên trả tiền và lấy GCNQSDĐ đi công chứng để làm thủ tục sang tên đổi chủ. Ông L4 đưa cho D 06 GCNQSDĐ mà ông bà D X1 làm tin cho mọi người cùng xem. Sau đó ông D có nhờ ông L4 viết hộ giấy tờ mua bán, ông L4 nhất trí và viết giấy tờ với nội dung ông D, bà X đồng ý bán toàn bộ 06 thửa đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bên mua với giá là 335.000.000 đồng và ghi từng gạch đầu dòng của 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D nói còn có 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng nữa nhưng ông cũng không biết rõ, chỉ biết họ thống nhất với nhau từ trước. Hôm nay bên mua sẽ nhận trước 06 sổ mà D đã cắm ở nhà ông. Sau đó bà G có đưa cho D X1 số tiền 232.000.000 đồng. Ông D có nhờ ông đếm hộ, nhận đủ tiền, hai bên giao cho nhau sổ và tiền, ông L4 là người chứng kiến. Ông còn thấy hai bên thống nhất số tiền còn lại sẽ trả sau khi làm thủ tục công chứng xong. Còn việc hai bên mua bán, bàn bạc ngoài nội dung ông đã trình bày thì ông không được biết.

Tại Giấy xác nhận về việc nhận tiền của ông Lê Anh T4 có nội dung như sau:

Tôi Lê Anh T4, SĐT: 0901.786.799 có nhận chữ ký của anh Lường Văn D để làm thủ tục cấp bìa sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng, hẹn khi lấy sổ quyền sử dụng đất sẽ bàn giao số tiền còn lại cho anh D trong khoảng 1 tháng.

Do ông T4 đã thay đổi số điện thoại và không rõ địa chỉ nên Tòa án không triệu tập được để xác minh, làm rõ.

Lời khai của ông Lò Văn P3; ông Cà Văn S3; ông Lò Văn Đ đều thể hiện:

Gia đình ông Lò Văn P3; ông Cà Văn S3; ông Lò Văn Đ đều lên khai hoang tại khu vực P, bản Co Củ, xã T và có thấy vợ chồng ông Lường Văn P2 (bố của ông D) lên Pá Tiêu khai hoang được 02 mảnh đất nương, 01 mảnh có diện tích khoảng 300m^2 có vị trí tiếp giáp nương của ông Lường Văn L5 và ông Vì Văn P7; 01 mảnh có diện tích khoảng 500m^2 có vị trí tiếp giáp nương của ông Lường Văn Ú và ông Cà Văn S3 để trồng các cây ngắn ngày như cây ngô, lúa nương và cây bông.

Gia đình các ông P3, S3, Đ đều canh tác trên diện tích đất khai hoang tại bản C, xã T đến khoảng những năm 1985, 1988 thì không làm nữa (do đường xa không tiện đi lại), diện tích đất nương của gia đình ông P3, S3, Đ sau đó bỏ hoang.

Sau khi được tiếp cận với sơ đồ 08 thửa đất tại bản Co Củ, thuộc tờ bản đồ số 4,5,9, 26 mà UBND thành phố đã cấp cho Lường Văn D, Lò Thị X, ông Lò Văn P3 xác định: Toàn bộ thửa đất 107, phần đất liền kề thửa 107 (giáp khe suối) và phần đất liền kề thửa 107, tiếp giáp với thửa 45A là phần đất trước đây ông khai hoang và phần đất đối với ông Vì Văn P7.

Ông S3 xác định diện tích gia đình ông khai hoang tiếp giáp với phần đất trũng cạnh khe nước kéo lên phần đất đồi giáp với đất của bản Púng Tôm, 01 phía giáp với diện tích đất của ông Cà Văn Ệ khai hoang, phía còn lại giáp với đất hoang chưa có ai đến canh tác. Xung quanh diện tích đất gia đình ông khai hoang

còn có đất của ông Lò Văn P3, ông Lường Văn L5, ông P7 và ông Ú. Từ năm 1988 đến năm 1993, gia đình ông S3 để đất không (không canh tác), sau khi ông D lấy vợ ở bản P thì vợ chồng ông S3 đã cho vợ chồng ông D sử dụng toàn bộ diện tích đất mà gia đình ông đã khai hoang trước đây (xác định là thửa 82B).

Ông Lò Văn Đ xác định diện tích đất khai hoang của gia đình ông ở khu vực Pá Tiêu cạnh khe nước và ở phần đỉnh đồi có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Tây giáp khe nước chảy từ bản Mông xuống; phía Đông giáp đất của bản Púng Tôm; phía Bắc là phần đất hoang (đỉnh đồi); phía Nam giáp với đất của gia đình ông Ệ khai hoang, giữa đất nhà ông với đất nhà ông Ệ có 01 khe nước chảy qua làm ranh giới (xác định là thửa 82).Gia đình ông sử dụng đất khai hoang tại P đến năm 1988 thì không lên canh tác nữa.

Sau khi gia đình các ông Lò Văn P3; ông Cà Văn S3; ông Lò Văn Đ bỏ hoang đất một thời gian thì đều biết việc ông Lường Văn D lên khai hoang và canh tác lại trên diện tích đất mà các gia đình khai hoang trước đây. Nhưng vì không có nhu cầu sử dụng nữa nên những gia đình này không tranh chấp với ông D. Khi bản Co Củ họp dân thông báo việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân trong bản, gia đình các ông P3, S3, Đ cũng không kê khai đối với phần đất khai hoang tại khu vực P vì thực tế gia đình các ông đã không còn quản lý sử dụng nữa.

Ông Lò Văn P3; ông Cà Văn S3; ông Lò Văn Đ đều khẳng định phần đất của gia đình khai hoang tại khu vực bản Pá Tiêu không liên quan đến đất của ông Lường Văn P2 khai hoang.

Lời khai của ông Cà Văn Ệ:

Ông Ệ sinh sống tại bản Co Củ, xã T từ năm 1975. Đến năm 1983, ông được bầu làm trưởng bản Co Củ. Năm 2012, ông giữ chức Phó Chủ tịch Hội Cựu Chiến binh xã T nên không làm trưởng bản nữa.

Gia đình ông Ệ khai hoang đất tại khu vực P từ năm 1978. Lúc đó cùng khai hoang đất tại khu vực P còn có gia đình ông Cà Văn S3, Lò Văn Đ, Tòng Văn M3. Diện tích gia đình ông khai hoang có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Bắc tiếp giáp với diện tích đất của gia đình ông Lò Văn Đ khai hoang; phía Nam giáp với đất của ông Cà Văn S3 khai hoang. Phía Tây là đất hoang không ai sử dụng. Phía Đông giáp với đất của bản Púng Tôm (xác định là thửa 82A). Quá trình sử dụng đất ông không có tranh chấp về mốc giới với các hộ gia đình liền kề.

Khi ông lên khai hoang có thấy ông P2 khai hoang tại khu vực bản Pá Tiêu. Ông P2 có dựng 1 cái lán nhỏ bên cạnh khe nước và không trồng cấy gì trên đất. Sau này ông P2 có khai hoang đất không thì ông không biết.

Gia đình ông Ệ sử dụng đất tại khu vực Pá Tiêu đến năm 1987 thì bỏ hoang không lên canh tác nữa. Ông được biết khoảng năm 1993 ông D lên khai hoang lại và cải tạo đất để canh tác. Vì ông D không có đất ruộng tại bản Co Củ nên ông Ệ để cho ông D sử dụng đất của gia đình ông khai hoang trước đây.

Thời gian ông Ệ làm trưởng bản, ông không thấy ông P2 đăng ký kê khai diện tích đất tại Pá T. Khi Nhà nước thực hiện quy chủ đối với người sử dụng đất tại bản Co Củ thì ông D là người đăng ký kê khai với diện tích đất gia đình ông

khai hoang trước đây. Ông Ệ có biết nhưng không có ý kiến gì về việc quy chủ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D vì ông đã đồng ý cho ông D canh tác và sử dụng. Trong suốt khoảng thời gian làm trưởng bản (1983-2012), ông không nhận được khiếu nại hay thắc mắc gì về việc quy chủ và cấp GCNQSDĐ cho ông D tại khu vực P. Việc quy chủ đất tại bản Co Củ và quy hoạch trồng cây cao su được tổ chức họp dân thông báo công khai, tuy nhiên bà Lường Thị H1 em gái ông Lường Văn D không có ý kiến khiếu nại gì.

Ông Ệ khẳng định: diện tích đất gia đình ông khai hoang tại khu vực bản Pá Tiêu không liên quan đến đất của ông P2 khai hoang, không có việc ông Ệ mượn đất của ông P2.

Lời khai của ông Vì Văn N1, bà Bạc Thị L6, ông Quàng Văn M4:

- Ông N1 trình bày: Năm 1975, ông N1 và ông P2 cùng nhau lên khai hoang đất tại khu vực đồi núi và khe sâu của xã T để canh tác. Việc khai hoang đất của gia đình ông được thực hiện liên tục đến năm 1977 thì hoàn thành và đưa toàn bộ diện tích đất khai hoang vào canh tác, sử dụng ổn định. Tại thời điểm đó, có gia đình ông, gia đình ông P2 và gia đình ông Ú cùng nhau khai hoang. Sau khi sát nhập địa giới hành chính thì diện tích đất do tôi và ông P2 khai hoang thuộc bản Co Củ, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Ranh giới giữa các hộ được phân chia bằng cây rừng, không có mốc cố định.

Đất gia đình ông N1 khai hoang, canh tác là đất bãi bồi (giáp khe suối), diện tích gần 1.000m^2, có vị trí tiếp giáp cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất đồi; phía Nam giáp khe suối và đất đồi của hộ ông Ú; phía Đông giáp khe suối; phía Tây giáp đất đồi.

Ông N1 có thấy vợ chồng ông P2 khai hoang diện tích đất phía bên kia suối và phần đất đồi liền kề (giáp đất ông Ú), diện tích đất đồi ông P2 khai hoang bao nhiêu, rộng hẹp như nào, có kéo lên đỉnh đồi không thì ông không biết. Trên đất, gia đình ông và gia đình ông P2 trồng cây ngắn ngày như cây ngô. Gia đình ông N1 và ông P2 sử dụng diện tích khai hoang ổn định, không có tranh chấp về mốc giới và diện tích.

Từ năm 1990 đến năm 1993, ông bỏ hoang không sử dụng diện tích đất nêu trên. Đến năm 1993, ông đổi đất ruộng bên cạnh khe suối của gia đình ở bản C, xã T cho ông P2 để lấy đất ruộng (ven suối) tại bản Mển, xã T. Việc đổi đất 02 bên chỉ nói miệng với nhau, ông cũng không lên chỉ lại diện tích đất của gia đình cho ông P2 vì quá trình khai hoang canh tác cùng nhau hai bên đã biết diện tích ở đâu.

- Ông Quàng Văn M4 trình bày: Ông là người dân sinh sống lâu năm tại bản C, xã T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên. Ông có đất ruộng tại bản Co Củ, xã T, tuy nhiên diện tích đất của gia đình ông M4 không tiếp giáp với diện tích đất của ông P2. Quá trình sinh sống, khi đi chăn trâu, chặt tre, nứa ông M4 có nhìn thấy ông P2, ông Ú lên khai hoang đất tại khu vực đồi núi và khe sâu của xã T để canh tác. Ông P2, ông Ú thực hiện việc chặt cây, phát bụi, đốt cỏ để lấy đất canh tác, ông M4 thấy ông P2, ông Ú khai hoang đến năm 1981 thì hoàn thành. Khoảng năm 1982-1983, ông M4 có nhìn thấy 02 con gái của ông P2 (H1, Hịa) cùng lên

canh tác với ông P2. Trên đất ông P2 trồng ngô, lúa, sắn. Ông M4 chỉ nhìn thấy và biết ông P2 lên khai hoang diện tích đất giáp khe suối, còn cụ thể diện tích đất, vị trí tiếp giáp của đất và các hộ giáp ranh với đất ông P2 khai hoang là ai thì ông không biết. Từ năm 2001, ông không lên khu đất ông P2 khai hoang tại bản Co Củ, xã T. Việc các hộ sử dụng và cải tạo đất, hiện trạng thay đổi như thế nào ông M4 cũng không biết. Quá trình ông D (con trai ông P2) làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, ông M4 không được chính quyền lấy ý kiến tham gia về nguồn gốc sử dụng đất.

- Bà Bạc Thị L6 trình bày: Năm 1990, do kinh tế khó khăn, vợ chồng bà L6 có mượn đất của ông P2 để canh tác. Ông P2 có cho bà mượn 01 phần diện tích đất có vị trí cụ thể như sau: Phía dưới giáp đất ông Ú, ba phía còn lại giáp đất gia đình ông P2 (trồng ngô, sắn). Phía chân đồi là đất ruộng bậc thang, khi đó ông P2 đang trồng lúa. Cách đất ruộng ông P2 100m là đất đồi, bà L6 mượn đất đồi của ông P2 để trồng ngô, trồng sắn. Nương sắn bà trồng giáp đất ông Ú; nương ngô bà trồng 03 phía giáp với đất ông P2 và 01 phía giáp với đất bà L6 trồng sắn. Khi bà lên canh tác, trên đất đã có cây xoài, cây mít cạnh đất ruộng ông P2 làm (gần lán), cao khoảng 2-3m, chưa có quả.

Khoảng thời gian bà canh tác từ năm 1990 đến năm 1995, bà thấy các con ông P2 là H, T1, D1, H1 cùng làm, cùng canh tác trên đất với ông P2; khi đó M còn nhỏ thi thoảng đi theo bố mẹ; thi thoảng bà L6 có gặp ông D ở lán. Trên đất ông P2 lúc đó chỉ có đất nương và ruộng bậc thang, chưa có ao thả cá. Đối diện với khu đất bà làm nương (theo sơ đồ hiện nay là thửa 45, 45a) do ai làm thì bà không biết.

Đầu năm 1995, bà L6 trả lại đất cho ông P2 không làm nữa, gia đình bà cũng không lên khu đất tại bản Co Củ, xã T nữa. Quá trình sau đó các hộ khai hoang, bỏ hoang, ai sử dụng và việc tạo dựng tài sản trên đất như thế nào bà không biết. Sau khi được tiếp cận với sơ đồ 08 thửa đất tại bản Co Củ, thuộc tờ bản đồ số 4,5,9,26 mà UBND thành phố đã cấp cho Lường Văn D, Lò Thị X, bà L6 xác định vị trí thửa đất mượn của ông P2 là 1 phần đất của thửa số 82B.

Tại văn bản xác nhận ngày 10/9/2021, bà Lò Thi H8 có ý kiến: bác bỏ nội dung do luật sư N2 xác minh tại biên bản lập ngày 01/01/2019 (BL231) và khẳng định: Diện tích đất tại P do ông D và bà H8 khai hoang khoảng 6000m^2, năm 2002 thì thuê người về khai hoang, cải tạo 2ha ruộng bậc thang có bờ, chi phí thuê nhân công do ông D trả; đến năm 2004 ông D lại thuê tốp nhân công khai hoang khoảng 4ha, tiền công cũng do ông D trả; bố mẹ và các anh chị em không ai đóng góp khoản tiền trả cho việc khai hoang. Khi ông D và bà H8 ly hôn đã thỏa thuận, bà H8 được quản lý nhà đất là tài sản chung của vợ chồng, còn ông D quản lý toàn bộ khu đất tại P (BL 354).

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2023 và mảnh trích đo 08 thửa đất số 45A, 45, 107, 108, 14A, 82A, 82B, 82 ngày 17/8/2023 của Trung tâm quản lý đất đai huyện Đ thực hiện cho thấy:

Tổng diện tích 08 thửa đất xác định theo các mốc ông D bà X chỉ là 43.257,6m^2; tổng diện tích 08 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

là 48.950,7m^2; diện tích 08 thửa đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ giảm 5693,1m^2 đất so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

- Thửa 45A (đất trồng cây lâu năm): diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.107,9m^2; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 5.630,9m^2 (giảm 2.477m^2 so với GCNQSDĐ). Trên đất phần chân đồi trồng sắn có diện tích 3.911m^2, phía trên đỉnh đồi trồng cây cao su.

- Thửa 45 (đất trồng cây lâu năm): diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.333,4m^2; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 7.717,7m^2 (tăng 2.384,3m^2 so với GCNQSDĐ). Trên đất có 01 cây nhãn có đường kính thân 28cm, bán kính tán lá R = 3,1m, cây đang ở thời kỳ cho quả và trồng sắn có diện tích 7.717,7m^2.

- Thửa 107 (đất nuôi trồng thủy sản): diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.905,8m^2; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 4.764,6m^2 (tăng 858,8m^2 so với GCNQSDĐ). Tài sản trên đất gồm: 01 cầu tạm, làm bằng cọc tre và cây gỗ có chiều dài 5,58m; chiều rộng 1,26m; 01 cây xoài cạnh ao: đường kính thân 33cm; bán kính tán lá R = 3,5m; cây đang ở thời kỳ cho quả; 05 khóm chuối có buồng dưới 15kg (quả xanh), cây đang sinh trưởng, phát triển tốt; 01 cây gỗ (cạnh ao), đường kính thân 35cm, bán kính tán cây 3,6m (thuộc loại cây gỗ thường trồng xen trong vườn đồi); 01 ao cá: nuôi cá hỗn hợp (gồm cá trắm, trôi, rô phi...) có diện tích 1.521,1m^2.

- Thửa 108 (đất trồng cây hàng năm khác): diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 977,3m^2; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 864,1m^2 (giảm 113,2m^2 so với GCNQSDĐ). Tài sản trên đất gồm: 01 lán tạm có đặc điểm: kết cấu cột tre, kèo tre, mái lợp tôn đã qua sử dụng, nền đất, xung quanh thưng tre và tôn đã qua sử dụng, diện tích 43,3m^2; 01 cây nhãn: đường kính thân 29cm; bán kính tán lá R = 3cm; cây đang ở thời kỳ cho quả; 01 cây mít (sau lán): đường kính thân 32cm; bán kính tán lá R = 3,8m; cây đang ở thời kỳ cho quả; 01 cây mít (cạnh ao): đường kính thân 30cm; bán kính tán lá R = 3,5m; cây đang ở thời kỳ cho quả.

- Thửa 14A (đất trồng cây lâu năm): diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9.256,7m^2; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 4.724,4m^2. Trên đất trồng ngô và sắn có diện tích 2.646,6m^2, còn lại trồng cây cao su.

- Thửa 82B (đất trồng cây lâu năm): diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10.273,6m^2; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 7.301,6m^2. Trên đất trồng toàn bộ cây cao su.

- Thửa 82A (đất trồng cây lâu năm): diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10.330,5m^2; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 3.403,4m^2. Trên đất trồng toàn bộ cây cao su.

- Thửa 82 (đất trồng cây lâu năm): diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10.022,2m^2; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 8.850,9m^2 (giảm 1.1171,3m^2 so với GCNQSDĐ). Trên đất trồng ngô và sắn có diện tích 618,7m^2; còn lại trồng cây cao su.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, đối chất, đối thoại ngày 31/8/2023, các đương sự có ý kiến về mảnh trích đo 08 thửa đất số 45A, 45, 107, 108, 14A, 82A, 82B, 82 tại bản C, xã T, thành phố Đ ngày 17/8/2023, cụ thể:

- Ý kiến của nguyên đơn ông Lê Văn C:

+ Đối với thửa 107: mốc giới ông D chỉ không đúng với mốc giới mà ông D đã giao cho ông C vào năm 2017, diện tích đất tăng nhiều so với GCNQSDĐ, đề nghị xem xét theo GCNQSDĐ do UBND thành phố đã cấp cho ông D; Đối với các thửa còn lại (45A, 45, 108, 82A, 82B, 82): đề nghị Toà án xem xét, giải quyết diện tích đất theo GCNQSDĐ mà UBND thành phố Đ đã cấp cho ông D và bà X.

+ Đối với thửa 14A: khi ông D bàn giao mốc giới cho ông chỉ có 1 phần diện tích đất đang trồng cao su (111,1m^2), toàn bộ diện tích đất còn lại là đất của gia đình ông Ú.

- Ý kiến của bị đơn ông Lường Văn D:

+ Đối với thửa 14A: có 111,1m^2 diện tích đất đang trồng cao su là đất của ông khai hoang, còn toàn bộ diện tích đất còn lại là đất của gia đình ông Ú.

+ Đối với các thửa còn lại (45A, 45, 107, 108, 82A, 82B, 82): Trước đây gia đình ông và các hộ liền kề đều làm nương nên mặt bằng thông thoáng hơn, việc xác định mốc giới để cấp GCNQSDĐ dễ dàng và chính xác hơn. Việc đo đạc để cấp GCNQSDĐ cho ông và bà X được thực hiện công khai, có sự tham gia của trưởng bản và các hộ giáp ranh liền kề chứng kiến. Sau khi gia đình ông bàn giao các thửa đất (45, 45A, 82, 82A, 82B) cho Công ty cổ phần C4 thực hiện việc trồng cây cao su theo dự án thì gia đình ông vẫn trồng xen canh cây ngắn ngày trên diện tích đất nêu trên.

Đến năm 2017, ông bàn giao các thửa đất (45A, 45, 107, 108, 82A, 82B, 82) cho gia đình bà G theo các mốc giới được xác định theo GCNQSDĐ. Vì đã rất lâu rồi không lên canh tác, sử dụng đất, cây cối mọc nhiều nên khi bàn giao mốc giới vào buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2023 ông D đã chỉ không chính xác các mốc giới đã bàn giao để cấp GCNQSDĐ. Do đó, đối với các thửa đất nêu trên ông D đề nghị Toà án xem xét, giải quyết diện tích đất theo GCNQSDĐ mà UBND thành phố Đ đã cấp cho ông D và bà X.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lường Văn M:

+ Đối với thửa 14A: Ông nhất trí kết quả xem xét thẩm định, gia đình ông chỉ có 111,1m^2 tại thửa 14A, diện tích đất còn lại là của gia đình ông Lường Văn Ú.

+ Đối với các thửa đất 82, 82A, 82B: Đề nghị xem xét theo mốc giới ông T1 đã xác định tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ (do trước đây gia đình ông canh tác như thế nào thì ông T1 chỉ các mốc giới như vậy), còn đối với phần diện tích vượt trội so với mốc ông T1 chỉ trên thực địa so với mốc giới theo GCNQSDĐ đã cấp cho ông D, bà X giáp các hộ ông Trương Công T6, Trương Đăng G1, Lý A S1, Trương Đăng L3, Trương Công Đ1, Lường Văn Ú do ai khai hoang và canh tác thì gia đình ông không biết.

+ Đối với các thửa 45A, 45, 107, 108: Việc đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ là do gia đình ông bà D X1 thực hiện nên việc bàn giao các mốc giới tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ do ông D thực hiện; trên thực tế diện tích đất gia đình ông khai hoang và sử dụng trước đây rộng hơn diện tích mà ông D xin cấp GCNQSDĐ.

Đối với việc định giá 08 thửa đất đang tranh chấp và tài sản trên đất:

Công ty Cổ phần C4: đề nghị không tiến hành định giá đối với cây cao su trồng trên các thửa đất số 45A, 14A, 82, 82A, 82B vì giá trị cây cao su trên đất thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần C4. Đối với diện tích sắn và ngô do gia đình ông M trồng trên các thửa 45A, 45, 14A, 82: Đây là cây trồng ngắn ngày, trồng trên đất quy hoạch trồng cây cao su, đề nghị gia đình ông M thu hoạch các cây trồng ngắn ngày, Công ty Cổ phần C4 đề nghị không tiến hành định giá. Ý kiến của ông Lường Văn M: gia đình ông sẽ thu hoạch cây ngô trong tháng 9/2023 và thu hoạch cây sắn trong tháng 11-12/2023. Do đó Tòa án không tiến hành định giá đối với cây cao su trồng trên các thửa đất số 45A, 14A, 82, 82A, 82B.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 25/8/2023, xác định giá trị tài sản như sau:

- Thửa số 45A giá trị:70.000đ/m^2 x 5.630,9m^2 = 394.163.000 đồng.

Diện tích trồng sắn có giá: 3.911m^2 x 3.600đ = 14.079.600 đồng.

- Thửa số 45 giá trị:70.000đ/m^2 x 7.717,7 m^2 = 540.239.000 đồng.

Tài sản trên đất: cây nhãn giá trị 1.931.225 đồng; diện tích trồng sắn có giá: 7.717,7m^2 x 3.600đ = 27.783.720 đồng.

- Thửa số 107 giá trị: 70.000đ/m^2 x 4.764,6 m^2 = 332.262.000 đồng.

Tài sản trên đất: 01 cầu tạm có giá 210.000 đồng; 01 cây xoài cạnh ao giá trị 2.692.550 đồng; 05 khóm chuối giá trị 480.000 đồng; 01 cây gỗ (cạnh ao) giá trị 135.000 đồng; 01 ao cá: nuôi cá hỗn hợp giá trị 22.816.500 đồng.

- Thửa số 108 giá trị:60.000đ/m^2 x 864,1m^2 = 51.846.000 đồng.

Tài sản trên đất: 01 lán tạm giá trị 27.514.552 đồng; 01 cây nhãn giá trị 1.808.640 đồng; 01 cây mít giá trị 2.539.129 đồng; 01 cây mít (cạnh ao) giá trị 2.154.040 đồng.

- Thửa số 14A giá trị:70.000đ/m^2 x 4.534,4m^2 = 317.408.000 đồng.

Diện tích trồng ngô và sắn: 2.646,6 m^2 x 3.600đ = 9.527.760 đồng.

- Thửa số 82 giá trị:70.000đ/m^2 x 8.850,9m^2 = 619.563.000 đồng.

Tài sản trên đất: diện tích trồng ngô và sắn 618,7m^2 x 3.600đ = 2.227.320 đồng.

- Thửa số 82A giá trị:70.000đ/m^2 x 3.403,4m^2 = 238.238.000 đồng.

- Thửa số 82B giá trị:70.000đ/m^2 x 7.301,6m^2 = 511.112.000 đồng.

Nguyên đơn ông Lê Văn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lường Văn T1; ông Lường Văn D1, bà Lường Thị H, bà Lường Thị H1, ông Lường Văn M; bà Lường Thị L có ý kiến: Nhất trí với giá Hội đồng định giá đưa

ra. Bị đơn ông Lường Văn D không đồng ý với giá Hội đồng định giá đưa ra vì giá quá cao (đất không có điện, đường đi lại khó khăn, đất đồi giá trị không cao).

Ngày 22/7/2023, các đương sự đã thống nhất được phương án giải quyết tranh chấp (BL 605); Tuy nhiên, đến ngày 24/7/2023 ông C lại thay đổi ý kiến và đề nghị Toà án tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên đã áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 184, Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 150, khoản 2 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 3 Điều 212, Điều 235, Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự ; các điều 30, 32, 116, 193 và khoản 1 Điều 348 Luật tố tụng hành chính; các điều 212, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015 và các điều 49, 97, khoản 5 Điều 98, điểm a khoản 1 Điều 99, các điều 101, 129, 130 Luật đất đai năm 2013; Điều 28 Luật tổ chức chính quyền địa phương; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội:

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự giữa: Nguyên đơn ông Lê Văn C, bị đơn ông Lường Văn D, bà Lò Thị X, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các các ông, bà Lường Văn T1, Lường Văn D1, Lường Thị H1, Lường Thị H, Lường Thị L, Lường Văn M, Lường Văn T2, Lù Văn P, Lường Văn Ú (do bà Lường Thị P1 là người ĐD theo UQ).

Sự thoả thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Ông Lường Văn Ú được quyền quản lý sử dụng đối với 9.145,6m^2 đất tại thửa 14A; địa chỉ Bản C, xã T, Thành phố Đ; đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Bắc giáp diện tích đất 111,1m^2 (hiện đang quy chủ cho ông bà D X1 tại thửa 14A, các phía Nam, Đ2, Tây giáp đất nhà ông Lường Văn Ú).

- Hủy một phần nội dung của Hợp đồng số 2461 ngày 02/11/2017 đối với 9.145,6 m^2 tại thửa 14A mà ông bà Lường Văn D, Lò Thị X đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn C.

- Huỷ Giấy CNQSDĐ số BB 359677 số vào sổ GCN: H15747/QSDĐ UBND thành phố Đ cấp ngày 12/7/2010 cho ông Lường Văn D, bà Lò Thị X.

2. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C, cụ thể: Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2462, 2463 và một phần của Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2461 đối với các thửa đất 45, 45A, 82,82A, 82B, 107, 108 và 111,1 m^2 tại thửa 14A được ông Lường Văn D, bà Lò Thị X và ông Lê Văn C xác lập ngày 02/11/2017 tại Phòng C6 tỉnh Điện Biên có hiệu lực pháp luật; Buộc ông Lường Văn D, bà Lò Thị X tiếp tục thực hiện nghĩa vụ làm các thủ tục sang tên cho ông Lê Văn C theo quy định.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của các ông, bà Lường Văn T1, Lường Văn D1, Lường Thị H1, Lường Thị H, Lường Thị L, Lường Văn M, Lường Văn T2, Lù Văn P về việc hủy các Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2456, 2457,

2458, 2459, 2460, 2462, 2463 và một phần của Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2461 đối với các thửa đất 45, 45A, 82,82A, 82B, 107, 108 và 111,1 m^2 tại thửa 14A được và ông Lê Văn C xác lập ngày 02/11/2017.

2.3. Bác yêu cầu của các ông, bà Lường Văn T1, Lường Văn D1, Lường Thị H1, Lường Thị H, Lường Thị L, Lường Văn M, Lường Văn T2, Lù Văn P về việc hủy:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 359151 số vào sổ GCN: H15582/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 359154 số vào sổ GCN: H 15585/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 359153, số vào sổ GCN: H15584/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 742534 số vào sổ GCN: CH30522 cấp ngày 22/5/2017 mang tên Lường Văn D.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 742530 số vào sổ GCN: CH30518 cấp ngày 22/5/2017 mang tên Lường Văn D.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 359152, số vào sổ GCN: H15583/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 359155 số vào sổ GCN: H15586/QSDĐ cấp ngày 05/5/2010 mang tên Lường Văn D, Lò Thị X.

2.4. Buộc ông Lường Văn M thu hoạch cây trồng (ngô, sắn…) trên các thửa đất 45, 45A, 107, 108 và tháo dỡ lán tạm dựng trên thửa 108 để bàn giao đất cho ông C.

2.4. Buộc ông Lường Văn M thu hoạch cây trồng (ngô, sắn…) trên các thửa đất 45, 45A, 107, 108 và tháo dỡ lán tạm dựng trên thửa 108 để bàn giao đất cho ông C.

2.5. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông Lê Văn C chịu số tiền 20.159.500đ; ông Lường Văn D, bà Lò Thị X phải cùng chịu số tiền 20.159.500đ và có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn C số tiền này,chia theo kỷ phần mỗi người là 10.079.750 đồng.

- Hoàn trả cho ông C số tiền tạm ứng còn lại là 9.681.000 đồng.

- Hoàn trả cho ông Lường Văn M số tiền 25.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lường Văn T1, ông Lường Văn D1, bà Lường Thị H, bà Lường Thị H1, ông Lường Văn M, bà Lường Thị L, ông Lường Văn T2, ông Lù Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-STngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lường Văn M và cũng là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo, xem xét khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm: Quyết định giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông Lường Văn T1, ông Lường Văn D1, bà Lường Thị H, bà Lường Thị H1, ông Lường Văn M, bà Lường Thị L, ông Lường Văn T2, ông Lù Văn P. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Về tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần C4 vắng mặt nhưng có đơn xét xử vắng mặt; một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lường Văn T1, ông Lường Văn D1, bà Lường Thị H, bà Lường Thị H1, bà Lường Thị L, ông Lường Văn T2, ông Lù Văn P vắng mặt nhưng có mặt người đại diện theo ủy quyền; bà Lê Thị G, ông Lường Văn Ú, bà Lường Thị P1 và Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; việc tiếp tục giải quyết vụ án như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lường Văn T1, ông Lường Văn D1, bà Lường Thị H, bà Lường Thị H1, ông Lường Văn M, bà Lường Thị L, ông Lường Văn T2, ông Lù Văn P có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết, các yêu cầu khởi kiện của ông C là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo khoản 3 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính và tiến hành thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

[4] Xét kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lường Văn T1, ông Lường Văn D1, bà Lường Thị H, bà Lường Thị H1, ông Lường Văn M, bà Lường Thị L, ông Lường Văn T2, ông Lù Văn P, căn cứ lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[4.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận: Công nhận quyền sử dụng của ông Lường Văn Ú đối với 9.145,6m^2 đất tại thửa 14A; địa chỉ bản C, xã T, thành phố Đ; đề nghị Tòa án hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2461 đối với diện tích đất 9.145,6m^2 (của gia đình ông Ú) và hủy GCNQSDĐ số BB 359677 số vào sổ GCN: 15747/QSDĐ UBND thành phố Đ cấp ngày 12/7/2010 cho ông Lường Văn D, bà Lò Thị X để ông Ú thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Xét thấy, nội dung, nội dung thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về nội dung này là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4.2] Xét nguồn gốc đất và quá trình sử dụng các thửa đất 45,45A, 82, 82A, 82B, 107, 108 và 111,1m^2 đất tại thửa 14A:

Khoảng năm 1975, ông Lường Văn P2 có lên khu vực P, bản Co Củ, xã T khai hoang đất tại thửa 14A và khoảng 300m^2 đất ruộng để trồng trọt, trong quá trình sử dụng đất có khai hoang mở rộng thêm diện tích nhưng cho đến năm 1993 ông P2 chưa thực hiện việc đo đạc diện tích, xác định mốc giới và chưa thực hiện đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Năm 1993, sau khi chuyển về bản Púng Tôm sinh sống thì vợ chồng ông bà D H9 có lên khu đất tại P để canh tác trên diện tích đất ông P2 khai hoang trước đây và thực hiện việc khai hoang lại diện tích đất liền kề vì các hộ gia đình đã bỏ hoang không còn canh tác nữa; Trong quá trình ông D, bà H9 sử dụng đất không xảy ra tranh chấp với ai.

Năm 2002, ông D và bà H9 thuê người cải tạo các thửa đất 82, 82A, 82B, 107 và phần diện tích đất giáp khe suối, chân đồi thành ruộng bậc thang có bờ, mọi chi phí thuê nhân công do ông D trả, ông D cũng là người được nhận tiền Nhà nước hỗ trợ (5 triệu/1ha) đối với diện tích đất ruộng bậc thang có bờ và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước; tại thời điểm đó, ông P2, anh, chị em trong nhà không ai có ý kiến khiếu nại, khởi kiện gì. Đến năm 2004, ông D đã kê khai với 10.332,5m^2 tại bản Co Củ, tháng 02 năm 2006 cán bộ địa chính và thôn bản lên đo kiểm tra đất cho ông D, việc đo đạc được thực hiện công khai, không bị ai khiếu nại, thắc mắc.

Sau khi ông D ly hôn với bà H9 và kết hôn với bà X, năm 2006 ông bà D X1 tiếp tục sử dụng đất tại các thửa 107, 108, 82, 82A, 82B và khai hoang mở rộng diện tích đất tại thửa 45, 45A. Năm 2006, ông D và bà X1 có thuê ông L2 san ủi ao (thuộc thửa đất 107), tiền công thuê ủi ao là do ông D trả, ông P2 và các anh, em trong nhà không ai đóng góp gì; ông P2 còn ký làm chứng vào Giấy nợ tiền ủi ao do ông D và ông L2 ký ngày 13/01/2007 (BL 528-529). Ông D sử dụng ao đến năm 2009 thì thuê ông H5 ủi và cải tạo ao lần thứ 2, chi phí do ông D trả, không liên quan đến ông P2 và anh, em trong nhà.

Trong năm 2009, thực hiện chủ trương của tỉnh các hộ dân góp đất để trồng cây cao su, ông D và bà X1 đã góp diện tích 111,1m^2 tại thửa 14A và diện tích các thửa đất 82, 82A, 82B, 45, 45A để trồng cây cao su. Các cơ quan chức năng đã lên đo đạc, lên sơ đồ các thửa đất để vào bản đồ diện tích đất trồng cao su và làm cơ sở cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân. Công ty cổ phần C4 đã triển khai thực hiện việc trồng cây cao su trên địa bàn xã T từ năm 2009, đây là sự việc diễn ra công khai và trong khoảng thời gian dài. Năm 2010, thì ông D, bà X1 được cấp GCNQSDĐ đối với 6 thửa đất góp vốn trồng cây cao su. Việc ông D góp đất trồng cao su và được nhận tiền Nhà nước hỗ trợ, ông P2 và các thành viên khác trong gia đình biết nhưng không khiếu nại, thắc mắc và cũng không đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.

Từ năm 2010 đến 2013 ông bà D X1 vẫn là người canh tác sử dụng diện tích đất tại thửa 107 và 108 thuộc bản Co Củ. Năm 2011, ông D phát rừng mở rộng diện tích đất canh tác và bị xử phạt vi phạm hành chính. Từ năm 2012 đến năm 2016, vợ chồng ông D canh tác trên diện tích đất tại P, bản C và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước. Tháng 01 năm 2017, ông D làm đơn xin sửa đường vào khu đất tại P và được UBND xã T chấp nhận. Tháng 02/2017, ông D nộp thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa 107, 108 và UBND xã T đã niêm yết công khai theo đúng quy định. Đến tháng 5/2017 thì ông Lường Văn D được UBND thành phố cấp GCNQSDĐ.

Xét về quá trình khai hoang, cải tạo và sử dụng đất thấy rằng ông Lường Văn D là người sử dụng đất liên tục, ổn định, thực hiện tương đối đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Việc ông D kê khai cấp GCNQSDĐ vào các năm 2010 và 2017 là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 49 Luật đất đai 2003; khoản 2 Điều 97/NĐ số 181/2004/NĐ-CP; Điều 3/NĐ số 84/2007/NĐ-CP và quy định tại khoản 1 Điều 101 Luật đất đai năm 2013, Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Lường Văn D, bà Lò Thị X được quyền sử dụng diện tích đất tại các thửa 82, 82A, 82B, 45, 45A, 107, 108 và 111,1m^2 đất tại thửa 14A theo các GCNQSDĐ đã được cấp là có căn cứ.

Việc ông M và các ông, bà Lường Văn T1, Lường Văn D1, Lường Thị H1, Lường Thị H, Lường Thị L, Lường Văn T2, Lù Văn P khai toàn bộ diện tích đất nêu trên là do ông P khai hoang và cho vợ chồng ông D để canh tác, sau đó ông D, bà X tự ý đăng ký kê khai để cấp GCNQSDĐ, cùng canh tác trên đất còn có gia đình H (V), L (A), ông T1, ông D1, bà H1 là không có căn cứ, có nhiều mâu thuẫn về quá trình sử dụng đất, không xác định được rõ mốc giới các thửa đất; bà H, bà H1 khai có tham gia cải tạo nương có bờ nhưng khi ông D toàn bộ tiền hỗ trợ lại không có ý kiến gì, các anh, em của ông D khai ông P là người nộp thuế sử dụng đất nhưng không xuất trình được các hóa đơn, biên lai…do vậy lời khai của ông M và các ông, bà Lường Văn T1, Lường Văn D1, Lường Thị H1, Lường Thị H, Lường Thị L, Lường Văn T2, Lù Văn P về toàn bộ diện tích đất nêu trên là do ông P (bố của 8 anh em) khai hoang là không có căn cứ để chấp nhận.

[4.3] Xét tính hợp pháp của 08 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo nội dung tại mục 4.1 và 4.2 thì ông Lường Văn D, bà Lò Thị X được quyền sử dụng diện tích đất tại các thửa 82, 82A, 82B, 45, 45A, 107, 108 và 111,1 m2 đất tại thửa 14A theo các GCNQSDĐ đã được cấp nên có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất nêu trên.

Mặc dù lời khai của ông C có mâu thuẫn với ông Lường Văn D, bà Lò Thị X về thời điểm giao kết hợp đồng, giá tiền chuyển nhượng, việc giao nhận tiền giữa các bên nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ông C và ông bà D X1 vẫn khẳng định ông bà D X1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng QSDĐ và thống nhất thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ tại các thửa 82, 82A, 82B, 45, 45A, 107, 108 và 111,1m^2 đất tại thửa 14A cho ông C; nhất trí đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn thiện các thủ tục để ông C thực hiện đăng ký QSDĐ; Các bên không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy, việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông bà D X1 với ông C là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, phù hợp các quy định tại Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 129, Điều 130 Luật đất đai 2013 nên việc ông bà D X1 và ông C đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của các ông, bà Lường Văn T1, Lường Văn D1, Lường Thị H1, Lường Thị H, Lường Thị L, Lường Văn M, Lường Văn T2, Lù Văn P về việc hủy các Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2462, 2463 và một phần của Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2461

đối với các thửa đất 45, 45A, 82,82A, 82B, 107, 108 và 111,1m^2 tại thửa 14A được ông Lê Văn C xác lập ngày 02/11/2017 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4.4] Xét yêu cầu hủy 07 GCNQSDĐ mà UBND thành phố Đ đã cấp cho ông D và bà X1 thấy rằng:

- Về thẩm quyền, hình thức ban hành 07 giấy chứng QSDĐ đối với các thửa 82, 82A, 82B, 45, 45A, 107, 108 cấp cho ông Lường Văn D, bà Lò Thị X: Căn cứ Điều 29 Luật tổ chức chính quyền và khoản 2 Điều 52 Luật đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 105 Luật đất đai 2013. UBND thành phố cấp 07 giấy CNQSDĐ cho bị đơn là đúng thẩm quyền, hình thức đúng quy định pháp luật.

- Về nguồn gốc, như đã phân tích ở trên, quá trình sử dụng đất từ năm 1993 đến năm 2017, ông D, bà X là đối tượng có đủ điều kiện để cấp GCNQSDĐ. Tại thời điểm ông bà D X1 đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy CNQSDĐ được UBND xã T không xảy ra tranh chấp; 07 giấy CNQSDĐ đối với các thửa 82, 82A, 82B, 45, 45A, 107, 108 được cấp đúng hiện trạng, ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề.

Việc trên GCNQSDĐ không ghi năm sinh của bà X1 hay ghi không đúng địa chỉ của ông D không phải là căn cứ để hủy GCNQSDĐ.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy 07 GCNQSDĐ đối với các thửa 82, 82A, 82B, 45, 45A, 107, 108 của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là đảm bảo quy định pháp luật.

Ngoài ra, trên diện tích đất tranh chấp, ông M đã dựng 01 lán tạm trên thửa đất 108 và trồng ngô, sắn trên một phần diện tích các thửa 45, 45A, 107, 108. Để đảm bảo quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn C cần buộc ông Lường Văn M thu hoạch cây trồng và dỡ lán tạm trên các thửa đất để bàn giao đất cho ông C là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lường Văn T1, ông Lường Văn D1, bà Lường Thị H, bà Lường Thị H1, ông Lường Văn M, bà Lường Thị L, ông Lường Văn T2, ông Lù Văn P, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[5]. Về án phí, do không được chấp nhận kháng cáo, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lường Văn T1, ông Lường Văn D1, bà Lường Thị H, bà Lường Thị H1, ông Lường Văn M, bà Lường Thị L, ông Lường Văn T2, ông Lù Văn P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lường Văn T1, ông Lường Văn D1, bà Lường Thị H, bà Lường Thị H1, ông Lường Văn M, bà Lường Thị L,

ông Lường Văn T2, ông Lù Văn P, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

2. Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lường Văn T1, ông Lường Văn D1, bà Lường Thị H, bà Lường Thị H1, ông Lường Văn M, bà Lường Thị L, ông Lường Văn T2, ông Lù Văn P mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0002218 ngày 20/02/2024; Biên lai thu số 0002220 ngày 20/02/2024; Biên lai thu số 0002221 ngày 20/02/2024; Biên lai thu số 0002222 ngày 20/02/2024; Biên lai thu số 0002224 ngày 20/02/2024; Biên lai thu số 0002223 ngày 20/02/2024; Biên lai thu số 0002225 ngày 20/02/2024; Biên lai thu số 0002226 ngày 20/02/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên.

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

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Điện Biên;
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- Cục THADS tỉnh Điện Biên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HSVA, P.LTHS.

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

Phạm Đình Khánh