

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 76/2024/DS-PT

Ngày: 02-02-2024

“Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và ông Hoàng Kim Khánh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên TAND tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** ông Nguyễn Chí Hiếu - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 445/2023/TLPT-DS ngày 22/11/2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DSST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 475/2023/QĐ-PT ngày 20/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2024/QĐ-PT ngày 17/01/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phan Duy L; sinh năm 1958 và bà Ngô Thị N; sinh năm 1962; địa chỉ: Buôn B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh L1, sinh năm 1968 và ông Trần Minh T, sinh năm 1993; cùng địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền đề ngày 05/10/2023), (ông L1 vắng mặt, ông T có mặt).

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Vũ Thế S và bà Vũ Thị H (đều vắng mặt).

2.2. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1 (đều có mặt).

2.3. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2 (đều có mặt).

2.4. Ông Lương Hữu H2 (có mặt) và bà Phạm Thị T2 (vắng mặt).

2.5. Ông Trần Ngọc N1 (vắng mặt) và bà Lê Thị H3 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2.6. Ông Phạm Văn B (vắng mặt) và bà Lại Thị H4 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số B Đ, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc H5 – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Anh K – Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện E (có mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số E G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc P – Chức vụ: Công chức Địa chính – Xây dựng – Môi trường UBND thị trấn E (vắng mặt).

3.3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số E G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc G – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, tỉnh Đắk Lắk; (vắng mặt).

3.4. Phòng Tài nguyên và môi trường huyện E, tỉnh Đắk Lắk; Số B Đ, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh K – Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện E (có mặt).

3.5. Ông Phạm N2 (có mặt) và bà Nguyễn Thị T3 (vắng mặt).

3.6. Ông Nguyễn Đức L3 (vắng mặt) và bà Chu Thị N3(có mặt).

3.7. Ông Trần Thái S1 và bà Lê Thị Trà G1 (đều vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3.8. Ông Trần Hữu H6 và bà Thái Thị S2; Bà Trần Thị Thanh T4 và ông Trần Ngọc Q; cùng địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; (đều vắng mặt).

3.9. Ông Lê Hoàng T5; địa chỉ: Số A C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

3.10. Ông Đỗ Văn P1 (có mặt) và bà Lại Thị H7 (vắng mặt); địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

3.11. Ông Vũ Song T6; địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện T, tỉnh Hưng Yên (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T6: Ông Vũ Thế S. Địa chỉ: Tổ dân phố

I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.12. Bà Đào Thị Thúy N4. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N; các bị đơn ông Vũ Thế S, ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1 và ông Phạm Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Nhân .

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N trình bày có nội dung:***

Gia đình chúng tôi là chủ sử dụng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 8, diện tích 8.850m², địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay thuộc tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk), được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số D 0442317 cho hộ ông Phan Duy L ngày 30/12/1994. Nguồn gốc thửa đất do gia đình chúng tôi khai hoang để trồng màu, trồng tiêu.

Năm 1995, chúng tôi thoả thuận chuyển nhượng cho ông Phạm Văn B1 diện tích khoảng 4000m² thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 8 nói trên (chiều rộng 90m, chiều dài 45m tính từ hướng Tây Bắc của thửa đất). Hai bên mới chỉ lập giấy viết tay và chưa thực hiện thủ tục sang tên tách thửa. Sau đó ông B1 đã tự ý làm thủ tục sang tên cho ông Phạm N2 (vị trí, diện tích, thủ tục như thế nào chúng tôi không biết). Đồng thời ông B1 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người khác. Năm 2002, vợ chồng chúng tôi tiếp tục thoả thuận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N5 diện tích khoảng 2000m² thuộc một phần GCNQSDĐ số D 0442317 này. Hai bên cũng chỉ làm giấy mua bán viết tay và chưa thực hiện sang tên tách thửa.

Khoảng năm 2010, có các ông Lương Hữu H2, ông Trần Ngọc N1, ông Vũ Thế S, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn D liên hệ và nhờ chúng tôi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) trực tiếp cho họ (những người này cho rằng đã nhận chuyển nhượng lại của ông Phạm Văn B1 và bà Phạm Thị N5. Trong đó: Ông H2 nhận chuyển nhượng 1260m², ông N1 nhận chuyển nhượng 720m², ông Vũ Thế S nhận chuyển nhượng 620,5m², ông Nguyễn Văn T1 nhận chuyển nhượng 231,3m² và ông Nguyễn Văn D nhận chuyển nhượng 705,1m²). Năm 2012, ông Phạm Văn B cũng yêu cầu chúng tôi ký lại HĐCNQSDĐ.

Vừa qua, khi gia đình tôi đo đạc lại thửa đất thì phát hiện phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 8 bị thiếu rất nhiều diện tích đất. Chúng tôi đã tìm hiểu và được biết phần diện tích đất bị thiếu này đã được UBND huyện E cấp GCNQSDĐ cho các hộ ông Vũ Thế S, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn D, ông Lương Hữu H2, ông Trần Ngọc N1, ông Phạm Văn B và ông Phạm Nhân .

Tại phiên tòa, ông L và bà N yêu cầu xem xét giải quyết các yêu cầu gồm:

- Tuyên vô hiệu các HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N ký kết vào ngày 12/4/2010 với ông Vũ Thế S và bà Lê Thị H8, ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1; ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2; Các HĐCNQSDĐ ngày 17/3/2010 với ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2; ngày 18/3/2010 với ông Trần Ngọc N1 và bà Lê Thị H3; ngày 09/4/2012 với ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4.

- Tuyên hủy giá trị pháp lý của GCNQSDĐ các số AO 278543 cấp cho hộ ông Vũ Thế S; số AO 278674 cấp cho hộ ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2 và số AO 770837 cấp cho hộ ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4.

- Rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung yêu cầu hủy bỏ giá trị pháp lý đối với GCNQSDĐ các số AO 278535 cấp cho hộ ông Phạm N2 và bà Nguyễn Thị T3; số AO 278664 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1; số AO 278673 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2; số AO 278676 cấp cho hộ ông Trần Ngọc N1.

**** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa các bị đơn trình bày có nội dung:***

1. Ông Vũ Thế S trình bày có nội dung:

Tôi và bà Lại Thị H4 kết hôn với nhau vào khoảng năm 2009. Ngày 24/01/2013 đã ly hôn theo Quyết định số 11/2012/QĐST–HN&GD, ngày 24/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo.

Về nguồn gốc đất: Vào khoảng năm 1998, tôi và bà H4 có nhận chuyển nhượng của ông P2 (không rõ tuổi, địa chỉ, ông Trần Bá P3 là cháu rể của ông Phạm N2) quyền sử dụng đất có tổng diện tích khoảng 675m² (15m ngang x 45m chiều dài) tại Tổ dân phố I, thị trấn E. Tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng tôi không biết rõ về nguồn gốc đất của ông P3 như thế nào, chúng tôi chỉ có giấy viết tay, đã nhận tiền và đất đầy đủ, nên giữa chúng tôi không có tranh chấp gì. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng tôi đã sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên, đến ngày 12/4/2010 chúng tôi được Nhà nước hướng dẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N là chủ đất cũ của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 08 có GCNQSDĐ số D 0442317 cấp ngày 19/11/1994 cho hộ ông Phan Duy L. Ngày 21/7/2009 tôi được Nhà nước cấp GCNQSDĐ số AO 278543, thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 13, diện tích 644,4m² tọa lạc tại Tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Ngày 08/12/2017, tôi được Sở T12 cấp 03 GCNQSDĐ, gồm: GCNQSDĐ số CD 718983 đối với thửa đất số 710, tờ bản đồ số 13, diện tích 228,2m² (50m² đất ở; 178,2m² đất trồng cây lâu năm); GCNQSDĐ số CD 718987 đối với thửa đất số 711, tờ bản đồ số 13, diện tích 197,1m² (40m² đất ở; 157,1m² đất trồng cây lâu năm); GCNQSDĐ số CD 718986 đối với thửa đất số 712, tờ bản đồ số 13, diện tích 195,2m² (40m² đất ở; 155,2m² đất trồng cây lâu năm).

- Ngày 07/02/2018 tôi chuyển nhượng thửa đất số 712 cho ông Nguyễn Văn T1, trú tại thị trấn E, huyện E; ngày 12/02/2018, tôi chuyển nhượng thửa đất số 711 cho ông Trần Thái S1, trú huyện C, tỉnh Gia Lai; Hiện tại tôi và con Vũ Song T6 đang sử dụng thửa đất số 710.

Hiện nay, tôi và cháu T6 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N và ông L về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ và hủy GCNQSDĐ đã được cấp cho tôi và cháu T6. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích cho gia đình tôi.

2. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1 trình bày có nội dung:

Chúng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Phạm N2 và vợ là Nguyễn Thị T3 một phần đất thuộc tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk vào năm 1995. Đến năm 1997 vợ chồng chúng tôi làm nhà ở, năm 2009 khi chúng tôi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì được thông báo phần đất này có liên quan đến vợ chồng ông L bà N. Sau khi trao đổi thì vợ chồng bà N đã ký thủ tục cho vợ chồng tôi. Đến năm 2009 vợ chồng tôi được UBND huyện E cấp GCNQSDĐ số AO 278669, thửa đất 196, tờ bản đồ 13. Vợ chồng tôi đã sử dụng ổn định đến nay. Năm 2018 đã xây nhà ở kiên cố. Vợ chồng chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông L, bà N.

3. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2 trình bày có nội dung:

Năm 2002 tôi có mua lại 01mảnh đất của ông Phạm K1 và bà Phí Thị T7, diện tích ngang 10m, dài 45m. Đến năm 2003 tôi có mua mảnh đất của ông Phạm N2 và bà Nguyễn Thị T3 diện tích ngang 10m, dài 45m tại tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E. Năm 2008 khi Nhà nước có chủ trương đo đạc tập trung làm GCNQSDĐ, tôi cũng đăng ký thì được trả lời phần đất này có liên quan đến đất ông L bà N, đồng thời yêu cầu tôi phải làm HĐCNQSDĐ với vợ chồng bà N. Khi trao đổi thì vợ chồng bà N yêu cầu tôi đưa số tiền 1.000.000 đồng, sau đó vợ chồng bà N đã ký thủ tục cho ông D. Sau đó, tôi được cấp GCNQSDĐ số AO 278673 cấp ngày 21/7/2009, thửa đất số 197, tờ 13, diện tích 705,1m². Vợ chồng tôi đã sử dụng ổn định phần đất này đến nay, có xây dựng 01 chòi gỗ và trồng cây lâu năm. Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà N ông L.

4. Ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2 trình bày có nội dung:

Năm 2002 gia đình tôi mua 1 thửa đất rẫy đã trồng tiêu của ông Vũ Tiên C và làm nhà ở từ năm 2002. Đến năm 2008 chúng tôi đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì đến tháng 7 năm 2009 được hướng dẫn phải làm HĐCNQSDĐ với vợ chồng bà N ông L do đất nằm trong bìa đỏ của ông L bà N. Sau khi được trao đổi và được sự đồng ý của ông L bà N trong việc ký thủ tục, chúng tôi đã làm thủ tục và được UBND huyện E cấp GCNQSDĐ số CC 631722, cấp ngày 11/11/2019 đổi với thửa đất số 199, tờ bản đồ số 13, diện tích 1961,7m². Ngày 13/12/2019, gia đình tôi tiếp tục chuyển mục đích sử dụng 15m² từ đất nông nghiệp sang đất ở, đồng thời tách thành

3 thửa và được UBND huyện E cấp 03 GCNQSDĐ, gồm: GCNQSDĐ số CC 631959, cấp ngày 15/01/2020, đối với thửa đất số 831, tờ bản đồ số 13, diện tích 350m². Gia đình tôi đã chuyển nhượng hết diện tích đất này cho ông Nguyễn Đức L3 và bà Chu Thị N3 sử dụng và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CC 631959, cấp ngày 14/02/2020; GCNQSDĐ số CC 631960, cấp ngày 15/01/2020, đối với thửa đất số 832, tờ bản đồ số 13, diện tích 210m². Gia đình tôi đã chuyển nhượng hết diện tích cho bà Đào Thị Thúy N4 sử dụng và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CC 631960, cấp ngày 01/12/2020; GCNQSDĐ số CC 631961, cấp ngày 15/01/2020, đối với thửa số 833, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.404,7m² ông H2 và bà T2 đang sử dụng.

Việc nhận chuyển nhượng, làm thủ tục đất đai và sử dụng vợ chồng tôi đã thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho vợ chồng tôi.

5. Ông Trần Ngọc N1 và bà Lê Thị H3 trình bày có nội dung:

Mảnh đất chúng tôi đang sử dụng có nguồn gốc mua của bà Phạm Thị N5 năm 2002. Khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì vợ chồng tôi đã nhờ ông L bà N ký cho các thủ tục có liên quan và đã được ông L bà N ký. Sau đó đến năm 2009 vợ chồng tôi được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 200, tờ bản đồ 13 và sử dụng ổn định đến nay, có làm nhà và trồng cây ăn trái. Đối với yêu cầu của ông L bà N chúng tôi không đồng ý. Hiện vợ chồng bà N5 ở đâu chúng tôi không rõ.

6. Ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4 trình bày có nội dung:

Ông Phạm Quang B2 là bố ruột của tôi đã chết vào ngày 16/12/2004, vợ là bà Lại Thị H4, ông Phạm N2 là anh con bác ruột.

Về nguồn gốc đất: Ngày 23/10/1995 ông Phạm Quang B2 và ông Phạm N2 có viết giấy tay với ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N để nhận chuyển nhượng của ông L bà N phần đất có diện tích là 90m chiều dài x 45m chiều rộng, thành tổng diện tích là 4 sào (4.000m²) tại tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên của ông L và bà N thì ông B2 và ông N2 đã phân chia đất với nhau như sau:

Ông B2 được sử dụng diện tích khoảng 2.000m² (45m chiều dài x 45m chiều rộng). Phần đất này có vị trí từ cận như sau: Phía Đông: Giáp đất ông N2; phía Tây: Giáp đất ông Trần Xuân T8; phía Nam: Giáp đất ông T9 và ông G2; phía Bắc: Giáp đường đất. Năm 1995 thì ông B2 đã chuyển nhượng một phần diện tích đất khoảng 450m² (10m chiều dài x 45m chiều rộng) cho bà Phạm Thị N6. Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên không viết giấy tờ gì, đất này từ trước đến nay vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ cho bà N6 (có chồng là ông Trần Ngọc H9). Sau này, bà N6 đã cho cháu ruột là Phạm Thị T10 và chồng là Trần Bá P3. Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ông P3 và bà T10 đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông Vũ Thế S và bà Lê Thị H8 và ông S đã chuyển nhượng

5m chiều ngang x 45m chiều dài cho ông S1 và bà G1.

Phần đất còn lại do ông B2 sử dụng. Năm 2004, ông B2 chết, đã để lại cho vợ chồng tôi sử dụng phần đất có diện tích là 35m chiều dài x chiều rộng là 45m, có vị trí từ cận như sau: Phía Đông: Giáp đất bà N6; phía Tây: Giáp đường đất vào nhà ông T9; phía Nam: Giáp đất ông T9; phía Bắc: Giáp đường đất; tại thời điểm này đất vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nên chưa có GCNQSDĐ. Quá trình sử dụng đất thì tôi đã trồng được khoảng hơn 300 trụ tiêu đến năm 2011, đến 2012 mới tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Ngô Thị N và ông Phan Duy L, nên mới được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E giao GCNQSDĐ số AP 770837 cấp ngày 09/12/2009, thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.558,6m², tại Tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Đến năm 2014, tôi đã nhượng một phần diện tích đất cho ông Đỗ Văn P1 và một phần diện tích đất ông Trần Hữu H6, bà Thái Thị S2. Phần đất chuyển nhượng cho hai hộ này như sau:

1. Chuyển nhượng cho ông Trần Hữu H6 và bà Thái Thị S2 diện tích khoảng 988m² (24,7m chiều dài x chiều rộng là 40m), có biên bản thỏa thuận viết tay 23/9/2004, sau đó hai bên đã ký HĐCNQSDĐ theo quy định của pháp luật, phần đất này đã cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Hữu H6 và bà Thái Thị S2, ông H6 và bà S2 đang quản lý, sử dụng phần đất này. Vợ chồng tôi không có tranh chấp gì đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông H6 và bà S2.

2. Chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn P1 và bà Lại Thị H7 diện tích 429m² (10m chiều dài x chiều rộng cạnh 37,4m và cạnh 37,7), hai bên đã ký HĐCNQSDĐ theo quy định của pháp luật, phần đất này đã cấp GCNQSDĐ cho ông Đỗ Văn P1 và bà Lại Thị H7 số BU 959901, thửa đất số 529, tờ bản đồ số 13, tại Tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ông P1 và bà H7 đang quản lý, sử dụng phần đất này. Vợ chồng tôi không có tranh chấp gì đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông P1 và bà H7.

Hiện tại, vợ chồng tôi không còn sử dụng phần đất nào tại vị trí này nữa, vì đã chuyển nhượng hết cho các hộ nêu trên.

Về nguồn gốc đối với phần đất mà ông B2 và ông N2 nhận chuyển nhượng của ông L và bà N, thì hai bên thỏa thuận như giấy viết tay ngày 23/10/1995. Việc phân chia đất giữa ông B2 và ông N2, cũng như khi bàn giao đất trên thực địa, tôi có chứng kiến và tham gia cùng bố tôi và ông N2 để cắm mốc. Đối với phần còn lại đã chia cho ông Phạm N2, thì do vợ chồng ông Phạm N2 và bà Nguyễn Thị T3 sử dụng, vợ chồng tôi không biết rõ.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày có nội dung:*

1. Ông Phạm N2 và bà Nguyễn Thị T3 trình bày có nội dung:

Bà Nguyễn Thị T3 là vợ của tôi, vào ngày 23/10/1995 vợ chồng tôi cùng ông Phạm Quang B2 (chú ruột tôi) nhận chuyển nhượng của ông Phan Duy L và bà Ngô Thị Ngọc p diện tích đất là 4 sào (4.000m²) tại Tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 1 cây vàng 99%/4 sào (4.000m²). Tại thời điểm chuyển nhượng thì chúng tôi không biết ông L và bà N đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hay chưa, chúng tôi chỉ viết giấy tay với nhau. Chúng tôi đã trả đủ vàng cho ông L và bà N, sau khi trả xong vàng thì ông L và bà N đã giao đất cho chúng tôi sử dụng. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng tôi và ông B2 đã thỏa thuận miệng là vợ chồng tôi sử dụng 2 sào (2.000m²), còn chú B2 sử dụng 2 sào (2.000m²). Đối với phần đất 2 sào (2.000m²), có chiều ngang mặt đường là 45m x chiều sâu 45m, do vợ chồng tôi quản lý sử dụng như sau:

- Khoảng cuối tháng 11/1995 vợ chồng tôi đã nhượng lại cho ông Phạm Văn K2, (anh trai ruột của ông Phạm N2) diện tích 10m chiều ngang x 45m chiều dài, chúng tôi chỉ có nói miệng với nhau, không có giấy tờ gì. Giá chuyển nhượng là 2 chỉ vàng 99%. Ông K2 sử dụng diện tích đất này khoảng 5 năm thì chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2 (hiện tại ông D bà L2 đang sử dụng phần đất này).

- Khoảng cuối tháng 11/1995 vợ chồng tôi đã nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1 (Vì ông T1 gọi vợ tôi là cô ruột), diện tích 6m chiều ngang x 45m chiều dài, chúng tôi chỉ có nói miệng với nhau, không có giấy tờ gì. Giá chuyển nhượng là 1 chỉ vàng 99%. Hiện tại ông T1 bà H1 đang sử dụng phần đất này.

- Khoảng cuối tháng 11/1995 vợ chồng tôi đã cho bà Phạm Thị N5 và ông Vũ Tiến C (bà N5 là em ruột của ông N2), diện tích 03m chiều ngang x 45m chiều dài, chúng tôi chỉ có nói miệng với nhau, không có giấy tờ gì. Hiện tại bà N5 không sử dụng phần đất này mà vợ chồng ông bà Trường H10 đang quản lý, sử dụng.

- Khoảng cuối năm 2003 vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2 (Vì ông D gọi vợ tôi là cô ruột), diện tích 10m chiều ngang x 45m chiều dài, chúng tôi chỉ có nói miệng với nhau, không có giấy tờ gì. Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Hiện tại ông bà Dương L4 đang sử dụng phần đất này.

Phần còn lại vợ chồng tôi đang sử dụng là 16m chiều ngang x 45m chiều dài đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ số AO 278535 vào ngày 11/02/2009.

Vợ chồng tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L và bà N. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngoài phần đất nhận chuyển nhượng của ông L, bà N thì vợ chồng tôi còn có một lô đất nằm phía sau, liền kề với phần đất đã chuyển nhượng của ông L và bà N. Nguồn gốc phần đất này là của ông Nguyễn Văn G3 – sinh năm 1950 (ông G3 là bố đẻ của ông T1 và ông D, là anh trai của bà Nguyễn Thị T3). Địa chỉ: Tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk nhận chuyển nhượng lại của người khác. Đến

khoảng năm 1997 - 1998 ông G3 đã đổi đất cho vợ chồng tôi, có diện tích khoảng 2 sào (2.000m²). Khi vợ chồng tôi và ông G3 thỏa thuận đổi đất thì vợ chồng tôi được sử dụng diện tích khoảng 100m² đất của ông G3, còn chúng tôi đã đổi gì cho ông G3 thì tôi không nhớ nữa. Phần đất này, hiện tại vợ chồng tôi đã được công nhận quyền sử dụng đất cùng với phần đất nhận chuyển nhượng của ông L và bà N còn lại, trên đất này vợ chồng tôi đã trồng cà phê, tiêu, cây ăn trái và 01 căn nhà cấp 4).

2. Ông Nguyễn Đức L3 và bà Chu Thị N3 trình bày có nội dung:

Năm 2013, gia đình tôi có ký HĐCNQSDĐ với hộ ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2 theo đúng quy định của pháp luật. Ông H2 và bà T2 đã chuyển nhượng cho gia đình tôi quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 831, tờ bản đồ số 13, diện tích 350m²; GCNQSDĐ số CC 631959, cấp ngày 15/01/2020. Đến năm 2020, gia đình tôi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T12 cấp GCNQSDĐ số CC 631959, cấp ngày 14/02/2020. Gia đình tôi đã xây nhà kiên cố có diện tích 100m² và sử dụng ổn định thửa đất cho đến nay. Hiện nay GCNQSDĐ này đã được gia đình tôi đăng ký thế chấp tại Ngân hàng H11. Hiện bà N ông L đang khởi kiện về tranh chấp về đất đai, trong đó có ông H2 và bà T2 là chủ cũ của thửa đất mà sau đó chuyển nhượng cho gia đình tôi. Vợ chồng chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía ông L bà N.

3. Ông Trần Thái S1 và bà Lê Thị Trà G1 trình bày có nội dung:

Vào năm 2018 vợ chồng tôi đã ký HĐCNQSDĐ với ông Vũ Thế S và Vũ Song T6 theo quy định của pháp luật. Ông S và ông T6 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CD 718987 thuộc thửa đất số 711, tờ bản đồ số 13, diện tích 197,1m² tọa lạc tại TDP I, thị trấn E với giá 180.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng chúng tôi đã được công nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CM 335069, thửa đất số 711, tờ bản đồ số 13, diện tích 197,1m². Vợ chồng tôi đã trả đủ tiền cho phía ông S và sử dụng đất ổn định cho đến nay. Quá trình sử dụng chúng tôi xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và 25,2 KW năng lượng mặt trời trên phần đất này. Hiện bà N ông L đang khởi kiện về tranh chấp về đất đai, trong đó có ông B và bà H8 là chủ cũ của thửa đất mà sau đó chuyển nhượng cho phía ông S). Vợ chồng chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L bà N.

4. Ông Trần Hữu H6 và bà Thái Thị S2 trình bày có nội dung:

Vào ngày 23/9/2014 tôi có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn B phần đất thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ 13 thuộc TDP I, thị trấn E, huyện E. Sau đó ông B đã làm thủ tục sang nhượng thửa đất này cho tôi và vợ tôi là bà Thái Thị S2. Đến ngày 28/10/2016 vợ chồng tôi đã làm thủ tục tách thửa đất trên thành các thửa đất là thửa đất số 645, tờ bản đồ 13, GCNQSDĐ số CE 425026; thửa đất số 646, tờ bản đồ số 13, GCNQSDĐ số CE 425026; thửa đất số 647, tờ bản đồ số 13, GCNQSDĐ số CE 425027; thửa đất số 648, tờ bản đồ 13, GCNQSDĐ số CE 425028 và thửa đất số 649, tờ bản đồ số 13, GCNQSDĐ số CE 425029. Các thửa đất trên đều mang tên vợ chồng tôi. Trong đó thửa đất số 649 vợ chồng tôi đã cho con gái là

Trần Thị Thanh T11 để xây dựng nhà nuôi chim yến từ năm 2018. Việc chuyển nhượng giữa tôi với ông B từ năm 2014, gia đình tôi sử dụng ổn định đến nay. Vì vậy tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

5. Ông Đỗ Văn P1 và bà Lại Thị H7 trình bày có nội dung:

Ngày 28/10/2014, vợ chồng tôi đã ký HĐCNQSDĐ với ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4 theo đúng quy định của pháp luật. Ông B và bà H4 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BU 959360 thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 13, diện tích 429m², tọa lạc tại Tổ dân phố I, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá thỏa thuận là 100.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng chúng tôi đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất số BU 959901, thửa đất số 529, tờ bản đồ số 13, diện tích 429m². Vợ chồng tôi đã trả đầy đủ số tiền nói trên cho ông Phạm Văn B và sử dụng đất ổn định cho đến nay. Nay ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N đang khởi kiện yêu cầu giải quyết về tranh chấp HĐCNQSDĐ với các bị đơn trong đó có ông B và bà H4 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng tôi về phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông B, bà H4. Vì vậy chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L và bà N.

6. Bà Đào Thị Thúy N4 trình bày có nội dung:

Vào năm 2020 bà N4 có ký HĐCNQSDĐ với ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2 theo đúng quy định của pháp luật. Bà N4 đã được Sở T12 cấp GCNQSDĐ số CC 631960 vào cấp ngày 01/12/2020, thuộc thửa đất số 832, tờ bản đồ số 13, diện tích 210m² (40m² đất ở; 170m² đất trồng cây lâu năm). Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N4 đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai. Nay ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N đang khởi kiện yêu cầu giải quyết về tranh chấp HĐCNQSDĐ với các bị đơn trong đó có phần đất mà bà N4 nhận chuyển nhượng của ông H2 và bà T2 làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N4. Bà N4 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L và bà N.

7. Đại diện theo uỷ quyền của UBND thị trấn E trình bày có nội dung:

Về yêu cầu tuyên vô hiệu các HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N ký kết với 06 hộ gia đình và được UBND thị trấn E chứng thực nêu trên:

- UBND thị trấn E đồng ý hủy giá trị pháp lý đối với các HĐCNQSDĐ đã được UBND thị trấn chứng thực giữa ông L, bà N với ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2, ông Trần Ngọc N1 và bà Lê Thị H3. Bởi vì các GCNQSDĐ đã được cấp cho các hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2, ông Trần Ngọc N1 và bà Lê Thị H3 đã bị UBND huyện E hủy bỏ giá trị pháp lý và thu hồi GCNQSDĐ này.

- UBND thị trấn E không đồng ý hủy giá trị pháp lý của các HĐCNQSDĐ đã được UBND thị trấn chứng thực ông L, bà N với ông Vũ Thế S và bà Lê Thị H8, ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2, ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4. Bởi vì, căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính

phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ), UBND thị trấn E không thể hủy bỏ giá trị pháp lý đối với các HĐCNQSDĐ nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu hủy bỏ giá trị pháp lý của 07 bộ hồ sơ pháp lý cùng 07 GCNQSDĐ được UBND huyện E cấp cho 07 hộ theo các GCNQSDĐ nêu trên thuộc thẩm quyền của UBND huyện E. Do đó, UBND thị trấn E không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

8. Ủy ban nhân dân huyện E và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện E trình bày có nội dung:

- Về yêu cầu tuyên vô hiệu các HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N ký kết với 06 hộ gia đình và được UBND thị trấn E chứng thực nên UBND thị trấn E sẽ có ý kiến đối với nội dung này. Do đó, UBND huyện E không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về yêu cầu hủy bỏ giá trị pháp lý của 07 bộ hồ sơ pháp lý cùng 07 GCNQSDĐ được UBND huyện E cấp cho 07 hộ theo các GCNQSDĐ nêu trên. UBND huyện E yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của ông L và bà N về hủy giá trị pháp lý của các GCNQSDĐ, gồm:

1. Đối với các GCNQSDĐ số AO 278543, đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 13, diện tích 664,4m² cấp cho hộ ông Vũ Thế S; số AO 278674, đối với thửa đất số 199, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.048,5m² cấp cho hộ ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2; số AO 770837, đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.558,6m² cấp cho hộ ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4: Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 thì GCNQSDĐ nói trên cấp cho hộ ông Vũ Thế S, hộ ông Lương Hữu H2, hộ ông Phạm Văn B phải thu hồi, nhưng quá trình sử dụng hộ ông Vũ Thế S, hộ ông Lương Hữu H2, hộ ông Phạm Văn B đã đăng ký biến động đối với các GCNQSDĐ trên. Căn cứ Khoản 5, Điều 87, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 26, Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ), các GCNQSDĐ trên không thu hồi được.

2. Đối với các GCNQSDĐ số AO 278535, do UBND huyện E cấp ngày 11/02/2009 cho hộ ông Phạm N2; số AO 278664, do UBND huyện E cấp ngày 21/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn T1; số AO 278673, do UBND huyện E cấp ngày 21/7/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn D; số AO 278676, do UBND huyện E cấp ngày 21/7/2009 cho hộ ông Trần Ngọc N1 đã được UBND huyện ban hành các quyết định để hủy giá trị pháp lý. Quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà N đã có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về các GCNQSDĐ này, Do đó, UBND huyện E, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E đề nghị Toà án nhân dân huyện Ea H'leo đình chỉ giải quyết nội dung nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DSST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 121, 122, 129 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ); khoản 20 Điều 6 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T13.

- Áp dụng khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên vô hiệu các HĐCNQSDĐ, gồm:

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2 được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 17/3/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Trần Ngọc N1 và bà Lê Thị H3 được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 18/3/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Vũ Thế S và bà Lê Thị H8, được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 12/4/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1 được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 12/4/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2 được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 12/4/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4 được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 09/4/2012 là vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giá trị pháp lý của 04 hồ sơ và 04 GCNQSDĐ, gồm:

- GCNQSDĐ số AO 278664, sổ vào sổ cấp GCN: H000163/2509/QĐ-UB/2009 đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 13, diện tích 248,2m² cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1;

- GCNQSDĐ số AO 278673, sổ vào sổ cấp GCN: 172/2509/QĐ-UB/2009 đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 13, diện tích 761,3m² cấp cho hộ ông Nguyễn Văn

D và bà Nguyễn Thị L2;

- GCNQSDĐ số AO 278535 vào ngày 11/02/2009, số vào sổ cấp GCN: H00035/628/QĐ-UB/2009 đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.068m², cấp cho hộ ông Phạm N2 và bà Nguyễn Thị T3;

- GCNQSDĐ số AO 278676, số vào sổ cấp GCN: H000175/2509/QĐ-UB/2009 đối với thửa đất số 200, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.232,9m² cấp cho hộ ông Trần Ngọc N1.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ giá trị pháp lý của 03 GCNQSDĐ, gồm:

- GCNQSDĐ số AO 278543, do UBND huyện E cấp ngày 21/7/2009, số vào sổ cấp GCN H00043/2509/QĐ-UB/2009 đối với thửa đất 195, tờ bản đồ 13, diện tích 664,4m² cấp cho hộ ông Vũ Thế S.

- GCNQSDĐ số AO 278674, do UBND huyện E cấp ngày 21/7/2009, số vào sổ cấp GCN: H00173/2509/QĐ- UB/2009 đối với thửa đất số 199, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.048,5m² cấp cho hộ ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2.

- GCNQSDĐ số AO 770837, do UBND huyện E cấp ngày 09/12/2009 số vào sổ cấp GCN: H02136/4512/QĐ- UB/2009 đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 13, diện tích 1558,6m² cấp cho hộ ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4.

Kiến nghị UBND huyện E xem xét, xử lý các sai phạm của các cá nhân, tổ chức có liên quan đến việc thực hiện chứng thực các HĐCNQSDĐ và cấp GCNQSDĐ như đã nêu tại báo cáo số 106/BC-TTr ngày 30/7/2021 của Thanh tra huyện E.

Đối với các thiệt hại của các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các HĐCNQSDĐ và cấp GCNQSDĐ như đã nêu tại Báo cáo số 106/BC-TTr ngày 30/7/2021 của Thanh tra huyện E, thì các cá nhân, tổ chức có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo Luật bồi thường trách nhiệm Nhà nước khi có yêu cầu.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng.

- Ngày 02/10/2023, 04/10/2023 ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Phạm Văn B, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1, ông Phạm N2, ông Vũ Thế S kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk về việc: Tòa án tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L, bà Ngô Thị N với họ vô hiệu.

- Ngày 04/10/2023, ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk (Mục số 2, 3 của phần Quyết định của Bản án) đề nghị hủy một phần Bản án sơ thẩm trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, và thay đổi một phần nội dung đơn kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Vũ Thế S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà không có mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Thế S.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đã phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và ý kiến của các đương sự tại phiên tòa và xác định nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N; các bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1 và ông Phạm Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N2 là không có căn cứ. Đối với ý kiến thay đổi nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thấy rằng: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của nguyên đơn. Về án phí và chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố các HĐCNQSDĐ vô hiệu nhưng không buộc các bị đơn phải chịu án phí và tuyên buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là không đúng. Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N; các bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1 và ông Phạm Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N2; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm về nội dung và sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí và chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N; các bị đơn ông Vũ Thế S, ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1 và ông Phạm Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N2 được nộp trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Vũ Thế S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà không có mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Vũ Thế S.

Các bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác không có kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Duy L, bà Ngô Thị N; các bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1 và ông Phạm Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N2, thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều xác định toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp đều thuộc thửa đất theo GCNQSDĐ số D 0442317, thửa đất 20, tờ bản đồ số 8, do UBND huyện E cấp cho hộ ông Phan Duy L ngày 19/11/1994. Khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Vũ Thế S, ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1, ông Phạm Văn B và ông Phạm N2 đều không nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông L, bà N mà nhận chuyển nhượng từ những người khác, việc chuyển nhượng được thực hiện bằng miệng hoặc bằng giấy viết tay với nhau và không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về HĐCNQSDĐ. Đến ngày 17/3/2010, 18/3/2010, 12/4/2010, 09/4/2012, để nhằm hợp thức hóa thủ tục hành chính, ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N đã lập HĐCNQSDĐ cho vợ chồng ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2, vợ chồng ông Trần Ngọc N1 và bà Lê Thị H3, vợ chồng ông Vũ Thế S và bà Lê Thị H8, vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1, vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2, vợ chồng ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4. Nhưng thực tế các bên không có việc chuyển nhượng, không bàn giao đất trên thực địa, bị đơn được cấp GCNQSDĐ trước thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng và diện tích chuyển nhượng không đúng với diện tích đất được cấp. Do đó, Bản án sơ thẩm đã phân tích, nhận định và tuyên các hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1 và ông Phạm Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N2 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với ý kiến của nguyên đơn đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án sơ thẩm đã dành quyền khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của nguyên đơn.

[2.3] Đối với yêu cầu huỷ các GCNQSDĐ số AO278543, AO278674, AO770837, thấy rằng:

Đối với các GCNQSDĐ số AO278543 do UBND huyện E cấp ngày 21/7/2009 cho hộ ông Vũ Thế S, thửa đất 195, tờ bản đồ 13, diện tích 664,4m²; GCNQSDĐ số AO278674 do UBND huyện E cấp ngày 21/7/2009 cấp cho hộ ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2, thửa đất số 199, tờ bản đồ số 13, diện tích 2.048,5m² và GCNQSDĐ số AO770837 do UBND huyện E cấp ngày 09/12/2009 cấp cho hộ ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4, thửa đất số 194, tờ bản đồ số 13, diện tích 1558,6m², đều thuộc phần đất đang tranh chấp. Tuy nhiên hiện nay đã được tách ra thành nhiều thửa đất khác, được cấp GCNQSDĐ và người sử dụng đất đã chuyển nhượng cho các cá nhân khác. Việc chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định và người nhận chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, thì các GCNQSDĐ số AO 278543, AO 278674, AO 770837 đã không còn giá trị pháp lý. Đồng thời việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu cũng không là căn cứ để huỷ các GCNQSDĐ trên. Vì vậy, ý kiến của nguyên đơn đề nghị huỷ các GCNQSDĐ số AO 278543, AO 278674, AO 770837 là không có căn cứ.

Đối với ý kiến của nguyên đơn đề nghị rút yêu cầu huỷ các GCNQSDĐ số AO 278535; số AO 278664; AO 278673; AO 278676, đây là ý kiến của đương sự nên cần chấp nhận.

Xét thấy yêu cầu về việc huỷ các GCNQSDĐ chỉ là ý kiến của nguyên đơn, không phải là yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận là vượt quá thẩm quyền theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, sai sót này không ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3]. Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Duy L, bà Ngô Thị N, không chấp nhận nội dung kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1 và ông Phạm Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N2, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DSST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên các hợp đồng vô hiệu nhưng không buộc các bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên cần sửa Bản án sơ thẩm về phần này.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1 và ông Phạm Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N2, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Phạm N2 là người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí dân sự phúc thẩm nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, cần miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông N2 là phù hợp. Bị đơn ông Vũ Thế S là người cao tuổi đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Về chi phí tố tụng: Cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đồng bị đơn ông Vũ Thế S và bà Vũ Thị H; ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1; ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2; ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2; ông Trần Ngọc N1 và bà Lê Thị H3; ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4 phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N đã tự nguyện nộp đủ khoản tiền trên. Do vậy, cần buộc các bị đơn có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N tổng số tiền 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Vũ Thế S.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1, ông Phạm Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm N2.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DSST ngày 19/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Áp dụng các Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 121, 122, 129 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ); Điều 12, Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N:

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2 được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 17/3/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Trần Ngọc N1 và bà Lê Thị H3 được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 18/3/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Vũ Thế S và bà Lê Thị H8, được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 12/4/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1 được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 12/4/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2 được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 12/4/2010 là vô hiệu.

- Tuyên bố HĐCNQSDĐ giữa ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N với ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4 được UBND thị trấn E chứng thực vào ngày 09/4/2012 là vô hiệu.

[3]. Về án phí.

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0000557 ngày 22/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Sáu bị đơn gồm: Ông Vũ Thế S và bà Vũ Thị H; ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1; ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2; ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2; ông Trần Ngọc N1 và bà Lê Thị H3; ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4, mỗi bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phạm N2 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn D, ông Trần Ngọc N1, ông Lương Hữu H2, ông Nguyễn Văn T1 và ông Phạm Văn B, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai lần lượt số 0011693 ngày 11/10/2023, số 0011691 ngày 11/10/2023, số 0011698 ngày 12/10/2023, số 0011692 ngày 11/10/2023 và số 0011689 ngày 11/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về chi phí tố tụng. Sáu bị đơn gồm: Ông Vũ Thế S và bà Vũ Thị H; ông Nguyễn Văn T1 và bà Đậu Thị H1; ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L2; ông Lương Hữu H2 và bà Phạm Thị T2; ông Trần Ngọc N1 và bà Lê Thị H3; ông Phạm Văn B và bà Lại Thị H4 phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N đã tự nguyện nộp đủ khoản tiền trên. Do vậy, buộc sáu bị đơn trên có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N tổng số tiền 2.000.000 đồng, chia theo phần mỗi bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 333.333 đồng cho ông Phan Duy L và bà Ngô Thị N.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hạnh Vân