

Bản án số: 337/2024/DS-PT

Ngày: 31-12 - 2024

*V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
bồi thường thiệt hại, tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phùng Anh Dũng

Các Thẩm phán: ông Phạm Tồn

ông Lê Văn Thường

- Thư ký phiên tòa: bà Đặng Ngọc Gia Linh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Lê Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 165/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2183/2024/QĐPT-HC ngày 12 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Công H**, sinh năm 1981; địa chỉ: **Số G đường D, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Bình**. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Đình C**, sinh năm 1958; địa chỉ: **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Nam M**, sinh năm 1986; địa chỉ: **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Có mặt.

2. Ông **Đỗ Văn H1**, sinh năm 1982; địa chỉ: **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1960. Vắng mặt.

2. Ông **Nguyễn Mạnh C1**, sinh năm 1985. Có mặt.

3. Ông **Nguyễn Nam M**, sinh năm 1986. Có mặt.

4. Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1992. Vắng mặt.

5. Ông **Nguyễn Phi H3**, sinh năm 1994. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **T**, ông **C1**, bà **H2**, ông **H3**: Ông **Nguyễn Nam M**. Có mặt.

6. Bà **Hắc Thị G**, sinh năm 1984; địa chỉ: **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **G**: Ông **Đỗ Văn H1**. Có mặt.

7. Chị **Đỗ Bích N**, sinh năm 2005; địa chỉ: **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Vắng mặt.

8. Ông **Trần Mạnh D**, sinh năm 1966; địa chỉ: **Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Ủy ban nhân dân huyện E.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn P**, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. Ủy ban nhân dân xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông **Trần Công H**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Trần Công H** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Lê Văn H4** trình bày:

Ngày 16/4/2008, ông **H** làm giấy thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 02ha của hộ gia đình ông **Nguyễn Đình C** tại **xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** với số tiền chuyển nhượng là 35.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc, ông **C** không thể thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất đối với thửa đất trên nên ông **H** đã yêu cầu ông **C** phải hoàn trả tiền cọc cho ông **H**. Thời điểm đó ông **C** không có tiền hoàn trả cho ông **H** nên đã chấp nhận chuyển nhượng cho ông **H** diện tích đất ở vị trí khác trên giấy chứng nhận thuộc quyền sử dụng của ông **C** là thửa đất số 236,

238, tờ bản đồ số 09, tại thôn A, xã E, huyện E. Lúc này 02 bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng hai thửa đất này là 86.000.000 đồng.

Vào ngày 15/11/2008, ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông C thửa đất số 236, 238 tờ bản đồ số 09, diện tích 20.775m². Sau khi ký hợp đồng và bàn giao tiền cho ông C, ông H trở về Bình Dương và thỏa thuận để cho ông C thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất và làm GCNQSD đất mới đối với 02 thửa đất nêu trên.

Đến ngày 20/01/2009, ông H đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp GCNQSD đất số AI 633895. Vì tại thời điểm này trong GCNQSD đất thể hiện giữa 02 thửa đất có một con đường đất, tuy nhiên hiện trạng sử dụng lại không có do bị ông C rào lại. Do đó, hai bên thống nhất chừa con đường rộng 04m giữa đất để sau này dễ đi lại và dễ chuyển nhượng hơn nên mới có “Giấy cam kết ngày 23/02/2009”.

Từ thời điểm đó cho đến nay, do có công việc và gia đình ở Thái Bình nên ông H không trực tiếp quản lý và sử dụng đất mà cho ông Nguyễn Đình C mượn để canh tác. Đến tháng 10/2022, ông H trở lại huyện E mong muốn nhận lại đất để canh tác, sử dụng thì thấy hiện trạng đất bị hủy hoại nghiêm trọng do ông Nguyễn Đình C đã cho người vào mức đất để bán thu lợi nhuận, một phần đất khác ông C đã cho gia đình ông Đỗ Văn H1 vào xây dựng nhà ở trái phép trên đất. Ông H đã liên hệ với ông C để yêu cầu ông C bàn giao lại đất nhưng ông C luôn lấy nhiều lý do lảng tránh và chiếm đoạt thửa đất không chịu bàn giao cho ông H.

Nhận thấy gia đình ông Nguyễn Đình C đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, vì vậy ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Đình C phải có trách nhiệm bàn giao toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H theo thửa đất số 236, 238 tờ bản đồ số 9 thuộc địa phận xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết.

- Buộc ông Đỗ Văn H1 tháo dỡ, đập phá công trình xây dựng trái phép trên đất và trả lại mặt bằng cho ông H.

Tại đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 27/9/2023, ông H chỉ yêu cầu ông Nguyễn Đình C phải bàn giao diện tích đất 20.000m² thuộc thửa đất số 236, 238 tờ bản đồ số 9, xã E.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2024, ông H yêu cầu ông C phải bàn giao toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 236, 238 và bồi thường thiệt hại do đất bị mức đi để bán trên thửa đất 236, 238 tờ bản đồ số 9, trị giá 213.400.000 đồng.

* Tại đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Đình C và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Nam M đồng thời là người đại diện của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Năm 1985, gia đình ông C vào Đăk Lăk đi kinh tế mới theo diện công nhân Lâm trường Rừng Xanh. Năm 1991, gia đình ông C khai hoang được một khu đất diện tích gần 5ha tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Cùng năm này, gia đình ông C làm nhà ở sinh sống ổn định cho đến nay. Ngày 23/8/1999, UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P121312 mang tên hộ ông Nguyễn Đình C đối với 6 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 9, xã E:

- Thửa 236 diện tích 15.215m² đất trồng điều
- Thửa 237 diện tích 6775m² đất khu dân cư, có 400m² đất ở, 6375m² đất trồng điều
- Thửa 238 diện tích 5560m² đất trồng điều
- Thửa 241 diện tích 5760m² đất trồng điều
- Thửa 244 diện tích 5440m² đất trồng điều
- Thửa 217b, diện tích 8710m² đất trồng lúa

Năm 2005, ông C chuyển nhượng cho ông Trần Mạnh D diện tích đất 10x50m có tứ cận:

Đông giáp H5, M1;

Nam giáp đường liên thôn;

Tây giáp bà B (nay là anh T1);

Bắc giáp ông C;

Giá chuyển nhượng là 3.000.000 đồng, hai bên lập giấy viết tay do ông C ký. Do chưa có điều kiện nên các bên vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo quy định. Ông C không biết diện tích đất chuyển nhượng cho ông D thuộc thửa đất nào.

Ngày 19/12/2008, gia đình ông C chuyển nhượng thửa đất số 241 diện tích 5760m² cho vợ chồng ông Lê Văn H5, bà Đỗ Thị M1 và ông Đỗ Văn H1. Thực tế việc chuyển nhượng và bàn giao đất sử dụng từ năm 2005 nhưng đến năm 2008 mới làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông H5, bà M1. Hiện nay toàn bộ đất đã được ông H5, bà M1 chuyển nhượng cho ông H1.

Vào ngày 16/4/2008, gia đình ông C tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Công H diện tích 02ha có tứ cận:

Phía đông giáp ông T6, ông B1;

Phía tây giáp đất ông C;

Phía nam giáp ông T2;

Phía bắc giáp ông T3, bà B;

Hai bên lập “Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất” đề ngày 16/4/2008 được UBND xã E chứng thực. Trong giấy thỏa thuận này không ghi số thửa đất bởi ông C không biết tên thửa, chỉ ghi vị trí đất và diện tích. Sau đó

các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định thửa đất chuyển nhượng là thửa 236, 238 tờ bản đồ số 9, được UBND xã E chứng thực ngày 15/11/2008. Việc xác định tên thửa đất là do cán bộ địa chính xã là ông Lương Hồng T4 vào đo đạc và làm thủ tục cho hai bên. Giá chuyển nhượng đất thực tế là 86.000.000 đồng, nhưng các hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/4/2008 và ngày 15/11/2008 lại ghi giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng hay 35.000.000 đồng là không đúng, mục đích ghi như vậy để giảm tiền thuế.

Ông H là người ở địa phương khác, khi đến mua đất thì ông H đến gặp ông C để xem đất thực tế rồi mới quyết định mua. Vì hai thửa đất này cách nhau ruộng lúa của gia đình ông C nên không có đường đi, do đó sau khi ông H được cấp GCNQSD đất thì các bên lập Giấy cam kết ngày 23/02/2009 có nội dung thỏa thuận thống nhất đi chung con đường rộng 4m từ nhà ông C xuống đến đất ông H; đồng thời thỏa thuận chỉ chuyển nhượng 02ha nên diện tích 775m² đất còn dư trong GCNQSD đất của ông H thuộc quyền sử dụng của gia đình ông C. Sau đó, ông H có nói ở xa nên nhờ ông C trông coi đất giúp, khi nào có nhu cầu thì ông H sẽ lấy đất sử dụng, ông H có về một vài lần để coi đất có bị ai lấn chiếm không chứ không sử dụng đất.

Đến năm 2022, ông H về tranh chấp với gia đình ông C vì cho rằng thửa đất 236, 238 mà ông H nhận chuyển nhượng của ông Cầu L thửa đất ông H1, ông D và ông C đang sử dụng nên yêu cầu bàn giao đất. Lúc này, ông C mới biết là khi lập hợp đồng chuyển nhượng đã có sự nhầm lẫn về tên thửa đất và vị trí đất. Thực tế thửa đất ông C chuyển nhượng cho ông H là ở vị trí khác, không thuộc thửa 236, 238.

Nay ông H khởi kiện buộc ông C phải bàn giao toàn bộ thửa đất 236, 238 tờ bản đồ số 9, diện tích 20.775m² thì ông C không đồng ý, bởi lẽ ông C chuyển nhượng cho ông H hai thửa đất có tổng diện tích 02ha được xác định là thửa 242, 243 (nay là thửa 128, 149, tờ bản đồ 88). Còn thửa đất 236 ông C đã chuyển nhượng cho ông D và ông H5 bà M1 một phần diện tích, phần còn lại của thửa 236 và thửa 238 thì gia đình ông C đang sử dụng.

Đối với yêu cầu của ông H về việc buộc ông C bồi thường thiệt hại số tiền 213.400.000 đồng giá trị đất ông C mức đi trên thửa đất 236, 238 để bán thì ông C không đồng ý. Vì nguyên mặt bằng thửa đất 236, 238 (trừ phần diện tích đất ông H1, ông D đang sử dụng) đã bị mức đi để lấy đất làm đường từ khoảng năm 2002-2003 nên không thể trồng được cây gì, đến năm 2022 gia đình ông C tiến hành sửa lại bờ, san bằng một số chỗ đất cao dự định trồng lúa, không có việc ông C mức đất đi để bán. Hơn nữa, hai thửa đất này cũng không liên quan đến ông H.

Nay ông C phản tố yêu cầu:

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã E chứng thực ngày 15/11/2008 giữa ông Nguyễn Đình C và ông Trần Công H do có sự nhầm lẫn về thửa đất chuyển nhượng.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 633895 do UBND huyện E cấp ngày 20/01/2009 mang tên ông Trần Công H.

Trường hợp tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả. Gia đình ông C có nguyện vọng được tiếp tục việc chuyển nhượng diện tích đất 02ha tại thửa 128, 149 tờ bản đồ số 88, thuộc thôn A, xã E cho ông H. Tuy nhiên, nếu ông H không đồng ý thì phía ông C đồng ý lấy lại đất và trả lại tiền theo giá chênh lệch hợp lý. Trên đất hiện nay có một phần đất ông C đang trồng lúa, diện tích còn lại để trống, từ ngày nhận chuyển nhượng đất, ông H chưa tạo lập được tài sản nào trên đất. Đồng thời ông C đề nghị hủy bỏ giá trị pháp lý các văn bản thỏa thuận hai bên đã ký với nhau bao gồm:

- + Giấy thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 16/4/2008
- + Giấy cam kết ngày 23/02/2009.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Nam M trình bày, do hiểu biết pháp luật hạn chế nên khi làm đơn yêu cầu phản tố ông C đề nghị tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 236, 238 giữa ông Nguyễn Đình C và ông Trần Công H được UBND xã E chứng thực ngày 15/11/2008; nhưng thực tế ngay từ thời điểm chuyển nhượng các bên đã có sự nhầm lẫn về thửa đất giao dịch. Vì vậy, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố là tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu do nhầm lẫn về đối tượng chuyển nhượng và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đỗ Văn H1 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hắc Thị G trình bày:

Khoảng năm 2005, ông H1 và vợ chồng ông Lê Văn H5, Đỗ Thị M1 có mua chung lô đất của ông C có diện tích mặt đường liên thôn là 112 mét, chiều dài lô đất là 50 mét, đất có tứ cận:

Tây giáp ông T3;

Nam giáp đường liên thôn;

Đông giáp ông Đ;

Bắc giáp ông C;

Trong đó, ông H1 mua 30 mét ngang, còn lại là của ông H5 bà M1, tổng giá trị chuyển nhượng là 37.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên tiến hành đo đạc bàn giao mốc giới, có mời địa chính xã là ông T4 đến đo đất và các bên giáp ranh đến chứng kiến. Do ban đầu ông H1 chưa có ý định sinh sống ở đây nên thống nhất để ông H5 bà M1 đứng tên toàn bộ diện tích đất nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã do ông H5 bà M1 trực tiếp ký với ông C chứ ông H1 không tham gia.

Ông H1 và ông H5, bà M1 nhận đất sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng năm 2005. Đến năm 2006, ông H1 làm nhà ở trên diện tích đất 30 mét ngang,

còn ông H5 bà M1 không sử dụng đất mà cho ông H1 mượn đất để trồng các loại cây ăn trái. Sau đó một thời gian thì ông H5 bà M1 tách bìa cho ông H1 đổi với phần đất ông H1 nhận chuyển nhượng. Khoảng năm 2013, ông H5 bà M1 không có nhu cầu sử dụng đất nữa nên đã chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông H1. Quá trình sử dụng đất từ năm 2005 đến năm 2022, gia đình ông H1 không phát sinh tranh chấp với ai.

Thời điểm ông H1 mua đất của ông C thì có một phần diện tích đất đã bị mức để làm đường quốc phòng, còn mức từ thời gian nào thì ông H1 không biết, hiện trạng hiện nay có những hục sâu, có cái thành ao, không thể canh tác được gì.

Hiện nay, ông H1 đã được cấp GCNQSD đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.654m²; thửa đất số 295, tờ bản đồ số 9, diện tích 100m²; thửa đất số 293, tờ bản đồ số 9, diện tích 2006m² (được tách ra từ thửa 241, diện tích 5760m²). Tuy nhiên, thực tế ông H1 lại đang sử dụng diện tích 6088,4m² thuộc một phần thửa 236, tờ bản đồ số 9; còn thửa 241 gia đình ông C đang sử dụng trồng lúa nước. Như vậy, GCN ông H1 được cấp không phải là thửa đất ông H1 đang sử dụng, nguyên nhân là có sự nhầm lẫn về vị trí đất thực địa so với GCNQSD đất trong quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng. Đối với nội dung này ông H1 sẽ giải quyết với ông C bằng một vụ án khác, còn trong vụ án này ông H1 chỉ trình bày ý kiến mà không có yêu cầu gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc ông H1 phải tháo dỡ nhà ở trên đất và cây trồng để trả lại đất cho ông H thì ông H1 không đồng ý, vì ông H1 nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, quá trình sử dụng đất đến nay không ai tranh chấp. Việc Tòa án xác định ông H1 là bị đơn trong vụ án thì ông H1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

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

- Chị Đỗ Bích N trình bày: Chị N là con của ông Đỗ Văn H1 và bà Hắc Thị G, hiện tại chị đang học tập và sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh nên không thể tham gia được, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt chị, mọi việc liên quan sẽ ủy quyền lại cho ông H1 giải quyết, chị N không có ý kiến gì.

- Ông Trần Mạnh D trình bày:

Năm 2005, ông D và ông C có thỏa thuận chuyển nhượng 01 thửa đất có diện tích 500m² (10m x 50m) nằm trên trục đường liên thôn, tọa lạc thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đất có tứ cận:

Phía Tây giáp đường, dài 10m;

Phía Nam giáp nhà ông H1, dài 50m;

Phía Đông giáp ông C, dài 10m;

Phía Bắc giáp ông T3, bà B (nay là ông T1), dài 50m;

Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tờ mua bán viết tay với nhau. Thửa đất trên ông **D** chưa được cấp GCNQSD đất, chỉ mới được cấp trích đo, trên đất hiện không có tài sản gì, ông **D** quản lý đất từ năm 2005 đến nay.

Nay ông **H** khởi kiện yêu cầu ông **C** phải bàn giao thửa đất 236, 238 cho ông **H**, trong đó có phần diện tích đất ông **D** đã nhận chuyển nhượng của ông **C** thì ông **D** không đồng ý. Bởi lẽ, ông **D** nhận chuyển nhượng thửa đất trên trước thời điểm diễn ra việc chuyển nhượng giữa ông **C** và ông **H**, do đó việc ông **C** chuyển nhượng diện tích đất (trong đó có diện tích đất của ông) cho ông **H** nhưng không có ý kiến, sự đồng ý của ông là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, ông **D** không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện **E** là ông **Nguyễn Văn P** trình bày:

- Về việc ông **Nguyễn Đình C** đăng ký cấp GCNQSD đất:

Năm 1998, ông **Nguyễn Đình C** làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất, trong đó có 02 thửa đất số 236, 238, mục đích sử dụng đất là đất điều trồng cây lâu năm, tổng diện tích hai thửa 236, 238 đăng ký là 20.775m², nguồn gốc đất do gia đình khai hoang năm 1994.

Sau khi thực hiện quy trình thông báo công khai hồ sơ cấp GCNQSD đất tại UBND xã theo quy định, kết quả không nhận được đơn thư hoặc phản ánh nào liên quan đến việc kê khai quyền sử dụng đất đối với hộ ông **Nguyễn Đình C**. Ngày 23/6/1998, Hội đồng xét duyệt cấp GCNQSD đất của xã đã thẩm tra, xác minh, họp Hội đồng và tham mưu với UBND xã **E** phê vào đơn của ông **C**: Đồng ý cấp.

Ngày 15/8/1998, Phòng Địa chính huyện xác nhận vào đơn của ông **Nguyễn Đình C**.

Ngày 20/7/1999, UBND xã **E** có Tờ trình đề nghị UBND huyện cấp GCNQSD đất cho 169 hộ gia đình, trong đó có 02 thửa đất mà hộ ông **C** đã đăng ký để cấp GCNQSD đất trên.

Ngày 23/8/1999, UBND huyện ban hành Quyết định số 152/QĐ-UB về việc cấp GCNQSD đất cho 169 hộ gia đình tại xã **E**, huyện **E**. Tại danh sách đính kèm Quyết định có 02 thửa đất trên của ông **C** đã đăng ký. Cùng ngày, UBND huyện ký GCNQSD đất số P 121312 cho ông **Nguyễn Đình C**.

- Về trình tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Nguyễn Đình C** cho ông **Trần Công H**:

Ngày 15/11/2008, các thành viên trong gia đình ông **Nguyễn Đình C** (06 người) và ông **Trần Công H** trước sự chứng giám của công chức tư pháp xã **E** và Chủ tịch UBND xã **E** đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 236, 238, tờ bản đồ số 9 xã **E**, diện tích 20.775m². Bên chuyển nhượng là hộ ông **Nguyễn Đình C**, bên nhận chuyển nhượng là ông **Trần Công H**. Cùng

ngày, UBND xã E chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp trên.

Sau khi hai bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, ngày 20/01/2009 UBND huyện ký GCNQSD đất số AI 633895 cho ông Trần Công H.

Từ kết quả kiểm tra hồ sơ nêu trên, việc UBND huyện E cấp GCNQSD đất số P 121312 cho ông Nguyễn Đình C và cấp GCNQSD đất số AI 633895 cho ông Trần Công H sau khi chuyển nhượng hợp pháp từ ông Cầu L thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân xã E trình bày:

Đối với việc hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông H và ông C theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013:

Ngày 03/11/2022, UBND xã E tiếp nhận đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai của ông Trần Công H. Nội dung đơn ông H đề nghị UBND xã tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông với ông Nguyễn Đình C, yêu cầu ông Nguyễn Đình C phải có trách nhiệm hoàn trả lại diện tích đất sử dụng hợp pháp của ông theo GCNQSD đất số AI 633895 cấp ngày 20/01/2009.

Sau khi tiếp nhận đơn, UBND xã đã giao cho các bộ phận chuyên môn nghiên cứu nội dung đơn và tham mưu giải quyết hồ sơ theo quy định.

Ngày 17/02/2023, đại diện UBND xã đã phối hợp với đại diện thôn 15 và các hộ gia đình, cá nhân có liên quan tiến hành kiểm tra hiện trạng vị trí đất, diện tích đất năm 2008 mà hộ ông C đã chuyển nhượng cho ông H. Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ở trên thực địa (ranh giới, vị trí đất do hai bên gia đình chỉ dẫn) thì vị trí diện tích đất mà gia đình ông C chuyển nhượng cho ông H năm 2008 không thuộc vào các thửa đất 236, 238, tờ bản đồ số 9 xã E. Căn cứ theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai, UBND xã đã tiến hành tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai hai lần nhưng không thành và thông báo cho các bên đương sự được biết.

UBND xã E đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật, hồ sơ, tài liệu liên quan giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Người làm chứng ông Lê Văn H5, bà Đỗ Thị M1 trình bày:

Năm 2005, ông H5 bà M1 nhận sang nhượng của ông Nguyễn Đình C diện tích đất 5.600m² (mặt đường bê tông chiều dài 112m x chiều sâu vào đất 50m) tại thôn A, xã E, đất có tứ cận:

Phía đông giáp đất ông Đ;

Phía nam giáp đường liên thôn;

Phía tây giáp đất ông D;

Phía bắc giáp đất ông C;

Khi chuyển nhượng hai bên lập giấy tờ viết tay, có địa chính xã và Chủ tịch UBND xã E ký xác nhận. Giấy này ông H5, bà M1 đã đưa lại cho ông C để làm GCN nên không có để cung cấp. Sau đó hai bên đo đạc, bàn giao đất thực địa có các hộ xung quanh chứng kiến. Một thời gian sau, ông H5, bà M1 sang nhượng lại cho ông Đỗ Văn H1, bà Hắc Thị G diện tích đất chiều dài 30m x chiều sâu 50m. Đến năm 2008, ông H5, bà M1 được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất trên nhưng bị sai vị trí mà chưa thực hiện chỉnh sửa. Sau đó ông H5, bà M1 sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất cho ông H1, bà G.

Đối với việc ông H cho rằng thửa đất ông H1 đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất 236, tờ bản đồ số 9 mà ông C đã chuyển nhượng cho ông H vào năm 2008 là không đúng, vì diện tích đất của ông H1 có nguồn gốc là do ông H5, bà M1 nhận chuyển nhượng của ông C từ năm 2005, trước khi ông H mua đất của ông C.

- Những người làm chứng gồm: Ông Lương Hồng T4, bà Nguyễn Thị T5, ông Nguyễn Văn T6 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều không tham gia tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 6, khoản 11 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; các điều 127, 128, 131, 134, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Công H về việc: Buộc ông Nguyễn Đình C phải có trách nhiệm bàn giao cho ông H toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 236, 238 tờ bản đồ số 9 thuộc thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã E chứng thực ngày 15/11/2008.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công H về việc buộc ông Nguyễn Đình C phải bồi thường thiệt hại cho ông H do đất bị mức đi để bán trên thửa đất 236, 238 tờ bản đồ số 9, trị giá 213.400.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Công H về việc buộc ông Đỗ Văn H1 tháo dỡ, đập phá công trình xây dựng trái phép trên đất và trả lại mặt bằng cho ông H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đình C: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Đình C và ông Trần Công H đối với thửa đất số 236, 238 tờ bản đồ số 9 thuộc thôn A, xã E,

huyện E, tỉnh Đắk Lắk được UBND xã E chứng thực ngày 15/11/2008 bị vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đình C: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 633895 do UBND huyện E cấp ngày 20/01/2009 mang tên ông Trần Công H đối với thửa đất số 236, 238 tờ bản đồ số 9 thuộc thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

* Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Mạnh C1, ông Nguyễn Nam M, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Phi H3 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trần Công H tổng số tiền 425.844.000 đồng (Bốn trăm hai mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).

- Các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để giải quyết đòi với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 242, 243, tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 128, 149, tờ bản đồ số 88), xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk nếu có yêu cầu.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện E xem xét lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ dân theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo về quyền kháng cáo, quy định về thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/7/2024 nguyên đơn ông Trần Công H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ chứng cứ, tài liệu liên quan đến vụ án công nhận quyền sử dụng đất cho ông, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại do cấp sơ thẩm xét xử chưa làm rõ một số nội dung dẫn đến việc xét xử không đúng pháp luật đồng thời yêu cầu chuyển cơ quan điều tra xem xét hành vi ông Cầu tự Ý mức đất đã bán cho ông đem đi bán.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn thì thấy: Nguyên đơn khởi kiện về việc buộc ông C phải bàn giao thửa đất số 236, 238, tờ bản đồ số 9, diện tích 20.775m² tại thôn A, xã E, huyện E và buộc ông D trả lại phần đất đang quản lý sử dụng, ông H1 tháo dỡ tài sản trên đất.

[2.1] Về nguồn gốc đất: Ngày 16/4/2008, ông H thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 02ha của hộ ông Nguyễn Đình C tại xã E, huyện E với giá là 35.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc, vì thửa đất trên ông C chưa được cấp GCNQSD đất nên ông H không muốn nhận chuyển nhượng đất nữa mà yêu cầu ông C trả lại tiền. Lúc này ông C đề nghị chuyển nhượng diện tích đất ở vị trí khác theo GCNQSD đất của ông Cầu L thửa đất số 236, 238, tờ bản đồ số 09, tại thôn A, xã E với giá là 86.000.000 đồng. Do đó, đến ngày 15/11/2008, ông H và hộ ông C đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 236, 238 tờ bản đồ số 09, diện tích 20.775m², được UBND xã E chứng thực theo quy định. Ông Cầu là người chịu trách nhiệm đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho ông H. Ngày 20/01/2009, ông H được Ủy ban nhân dân huyện E cấp GCNQSD đất số AI 633895 đối với hai thửa đất trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 23/02/2009 giữa ông C và ông H đã viết bản cam kết về việc bàn giao sổ đỏ và giao nhận đủ tiền giữa hai bên, trong đó có nội dung: “thửa đất được sử dụng thửa đất số 236,238 tờ bản đồ 09, tổng diện tích 20.775m², số dư trong bìa đỏ 775m² còn lại là quyền sử dụng của gia đình ông Nguyễn Đình C. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông đã cho ông C mượn đất để canh tác cho đến năm 2022 khi ông H yêu cầu ông C bàn giao diện tích đất đã bán cho mình thì phát sinh tranh chấp.

Như vậy việc chuyển nhượng đất giữa hai bên cụ thể, rõ ràng, hợp pháp không có sự nhầm lẫn như lời khai nại của phía bị đơn ông Nguyễn Đình C. Tuy nhiên sau khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, ông C chưa bàn giao đất trên thực địa cho ông H là chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

[2.2] Hình thức và tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông H nhận chuyển nhượng của ông Cầu là hợp pháp, việc chuyển nhượng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Theo ý kiến của UBND huyện E về trình tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C đối với ông H như sau: Ngày 15/11/2008, các thành viên trong gia đình ông C (06 người) và ông Trần Công H trước sự chứng kiến của công chức tư pháp xã E và Chủ tịch xã đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất 236, 238 và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính. Ngày 20/01/2009, ông H được Ủy ban nhân dân huyện E cấp

GCNQSD đất số AI 633895 đối với hai thửa đất trên, vì vậy quyền lợi chính đáng của người sử dụng đất cần được công nhận và bảo vệ là phù hợp.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm đã tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H mà chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C với lý do có sự nhầm lẫn, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên bị vô hiệu theo quy định tại các điều 127, 128, 131 Bộ luật dân sự năm 2005 là chưa có cơ sở vững chắc.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được vị trí phần đất thừa còn lại của ông Nguyễn Đình Cầu L 775m2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện E cấp GCNQSD đất số AI 633895, ngày 20/01/2009 đã cấp cho ông Trần Công H là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C vì phần đất dôi dư này các bên đều biết và thừa nhận tại giấy cam kết đề ngày 23/02/2009. Do đó cần phải xác định diện tích đất dôi dư của ông C nằm trong GCNQSD đất đã cấp cho ông Trần Công H nếu đủ điều kiện tách thửa theo quy định và ông C có nhu cầu lấy lại phần diện tích đất thừa thì buộc ông H phải trả lại cho ông C phần đất thừa đó. Trong trường hợp diện tích đất thừa trên không đảm bảo việc tách thửa đất theo quy định của pháp luật thì tiến hành định giá phần đất thừa 775m2 buộc ông H phải bồi trả bằng tiền mới đảm bảo quyền lợi cho ông C.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 cũng thừa nhận mặc dù việc chuyển nhượng đất của ông với ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông lại làm nhà tại vị trí khác là trên đất mà ông C đã bán cho ông H, không đúng với vị trí đất mà ông đã được công nhận quyền sử dụng đất nhưng ông không biết, đến khi các bên xảy ra tranh chấp thì ông mới biết.

[2.5] Ngoài ra bị đơn cũng thừa nhận hiện nay phần diện tích của thửa đất 128, 149 tờ bản đồ số 88, thuộc thôn A, xã E mà bị đơn bán cho ông H có sự chồng lấn với thửa đất liền kề đã cấp cho ông T6, tuy nhiên do ông T6 không có mặt tại địa phương nên bị đơn không có ý kiến gì. Như vậy cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ trong trường hợp thửa đất 128, 149 tờ bản đồ số 88, thuộc thôn A, xã E mà bị đơn cho rằng đó mới là thửa đất chuyển nhượng cho ông H thì quyền lợi của ông H cũng chưa được đảm bảo.

Với những sai sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Công H, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông **Trần Công H** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho ông **Trần Công H** là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012947 ngày 16/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (do ông **Lê Văn H4** nộp thay).

Về tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02 bản);
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ, VP, HCTP.

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

đã ký

Phùng Anh Dũng