

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC

Bản án số: 136/2024/DS-PT

Ngày 19 - 12 - 2024

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thúy Mai

Ông Nguyễn Xuân Trọng

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Hà Thị Loan - Kiểm
sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 tháng 11 và 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân
dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số
23/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của
Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2024/QĐ-PT ngày 11
tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà [Ta Hồng M](#), sinh năm 1971; địa chỉ: [Số 1 H, phường H, quận
H, thành phố Hà Nội](#).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông [Đặng Đức A](#), sinh năm 1983;
địa chỉ: [Thôn L, xã B, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc](#) là người đại diện theo ủy quyền (Văn
bản ủy quyền ngày 06/5/2022), (có mặt).

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông [Diệp Ngọc Đ](#), sinh năm 1974; địa chỉ: [Thôn
Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ: Ông [Huỳnh Hồ Minh H](#) và ông [Nguyễn Đình T](#) - Luật sư [Công ty L4](#) và cộng sự; địa chỉ: [242/97/13 N, P - Q3, thành phố Hồ Chí Minh](#), (đều có mặt).

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

3.1. Ông [Lâm Minh C](#), sinh năm 1952; (vắng mặt).

3.2. Ông [Diệp Văn B](#), sinh năm 1964; (vắng mặt).

Đều ở địa chỉ: [Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#).

3.3. Ông [Diệp Văn S](#), sinh năm 1956; (vắng mặt).

Địa chỉ: [Thôn L, xã N, thành phố P, Vĩnh Phúc](#);

3.4. Bà [Diệp Thị T1](#), sinh năm 1957;

3.5. Bà [Diệp Thị L](#), sinh năm 1963;

Đều ở địa chỉ: [Xóm M, xã T, huyện B, Vĩnh Phúc](#);

3.6. Bà [Diệp Thị L1](#), sinh năm 1957;

3.7. Bà [Diệp Thị H1](#), sinh năm 1967;

3.8. Bà [Diệp Thị S1](#), sinh năm 1969;

Đều ở địa chỉ: [Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#).

Người đại diện hợp pháp của bà [L](#), bà [H1](#), bà [S1](#), bà [L1](#) và bà [T1](#): Ông [Diệp Ngọc Đ](#) và bà [Trương Thị B1](#); đều ở địa chỉ: [Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#) là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 10 năm 2022), (có mặt).

3.9. Bà [Trương Thị B1](#), sinh năm 1977; địa chỉ: [Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà [B1](#): Ông [Huỳnh Hồ Minh H](#) và ông [Nguyễn Đình T](#) - Luật sư [Công ty L4](#) và cộng sự; Địa chỉ: [242/97/13 N, P thành phố Hồ Chí Minh](#), (có mặt).

3.10. Anh [Nguyễn Việt C1](#), sinh năm 1981; địa chỉ: [Phường K, quận T, thành phố Hà Nội](#).

3.11. Bà [Nguyễn Thị H2](#), sinh năm 1952; địa chỉ: [Phường C, quận N, thành phố Hà Nội](#).

3.12. Bà [Nguyễn Thị C2](#), sinh năm 1944; địa chỉ: [Phường K, quận T, thành phố Hà Nội](#).

3.13. Ông [Ngô Đăng N](#), sinh năm 1948; địa chỉ: [Phường Y, quận T, thành phố Hà Nội](#).

3.14. Bà [Đoàn Nhu H3](#), sinh năm 1945; địa chỉ: [Tổ B, phường Q, quận C, thành phố Hà Nội](#).

3.15. Ông [Nguyễn Duy C3](#), sinh năm 1948; địa chỉ: [Phường L, quận B, thành phố Hà Nội](#).

3.16. Bà [Đào Thị T2](#), sinh năm 1950; địa chỉ: [Phường L, quận B, thành phố Hà Nội](#).

3.17. Chị [Nguyễn Thu Q](#), sinh năm 1987; địa chỉ: [Phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội](#).

3.18. Ông [Ta Văn P](#), sinh năm 1937

3.19. Chị [Ta Thị Hồng A1](#), sinh năm 1961,

3.20. Bà [Ta Thị Hồng N1](#), sinh năm 1964;

Đều địa chỉ: [Số I H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội](#).

Người đại diện hợp pháp của anh [C1](#), chị [H2](#), bà [C2](#), ông [N](#), bà [H3](#), bà [T2](#), ông [C3](#), chị [Q](#), ông [P](#), chị [A1](#) và chị [N1](#): Ông [Đăng Đức A](#), sinh năm 1983; địa chỉ: [Thôn L, xã B, huyện V, Vĩnh Phúc](#) là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 07/02/2023), (có mặt).

3.21. Ông [Phạm Khắc D](#), sinh năm 1937 (đã chết ngày 08/12/2023)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông [Phạm Khắc D](#), gồm: Bà [Nguyễn Thị Ngọc H4](#), sinh năm 1944; chị [Phạm Hương G](#), sinh năm 1970; anh [Phạm Khắc H5](#), sinh năm 1973. Đều địa chỉ: [Số A Khu V, A đường N, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh](#).

Người đại diện hợp pháp của bà [H4](#), chị [G](#), anh [H5](#): Bà [Ta Hồng M](#), sinh năm 1971; địa chỉ: [Số I H, phường H, quận H, thành phố Hà Nội](#) là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 7 năm 2024), (vắng mặt).

3.22. Anh [Lâm Quyết C4](#), sinh năm 1975 (con trai ông [C](#)); địa chỉ: [Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#), (vắng mặt).

3.23. Công ty TNHH [P3](#); địa chỉ: [P, nhà A, số A, phố N, phường G, quận B, thành phố Hà Nội](#); Người đại diện hợp pháp: Ông [Nguyễn Duy C3](#) – Giám đốc, (vắng mặt).

3.24. Ủy ban nhân dân xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Văn C5 – Phó chủ tịch UBND xã N là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 12 năm 2024), (vắng mặt).

3.25. Ông Phan Ngọc T3, sinh năm 1948; địa chỉ: Số D ngõ A đường N, phường Q, quận C, thành phố Hà Nội, (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lưu Hồng L2, sinh năm 1954, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thành phố P, Vĩnh Phúc.

4.2. Ông Dương Đức P1, sinh năm 1957, vắng mặt;

4.3. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1955, vắng mặt;

4.4. Ông Lê Văn N2, sinh năm 1947, vắng mặt;

4.5. Lê Thị P2, sinh năm 1948, vắng mặt;

4.6. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1958, vắng mặt;

4.7. Bà Đặng Thị T5, sinh năm 1949, vắng mặt;

4.8. Ông Nguyễn Đình Đ1, sinh năm 1950, vắng mặt;

4.9. Ông Lâm Văn S2, sinh năm 1960, vắng mặt;

Đều ở địa chỉ: Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Diệp Ngọc Đ; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị B1, ông Diệp Văn B.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/5/2022 và quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Ta Hồng M trình bày:

Bố mẹ bà M là cụ Nguyễn Thị Đ2 và cụ Tạ Văn P. Trước đây cụ Đ2 làm Cán bộ văn phòng của Công ty P3 từ năm 1994. Năm 2011 cụ Đ2 chết. Cụ Đ2 và cụ P sinh được 03 người con, gồm: Bà Ta Hồng M, bà Ta Thị Hồng A1 và bà Ta Thị Hồng N1.

Công ty nơi cụ Đ2 công tác có nhiều tên khác nhau như: Công ty P3, Công ty P3, hiện tại là Công ty TNHH P3, tất cả các thời kỳ trên đều do ông Nguyễn Duy C3 làm Giám đốc. Năm 1994 Công ty có được ông Diệp Văn S - Phó Chủ tịch UBND xã N ký về việc bàn giao 10.000m² đất thổ cư cho Công ty làm nhà nghỉ cho cán bộ

nhân viên. Ban đầu cán bộ nhân viên có nhu cầu và đăng ký mua là 10.000m², nhưng do lâu ngày nên anh em trong Công ty có người xin rút không mua nữa. Thời kỳ năm 1994, mọi giao dịch mua đất là do ông [Nguyễn Đức S3](#) là Chánh văn phòng và ông [Phan Ngọc T3](#) (trong biên bản có lúc mọi người ghi nhầm là [Nguyễn Văn T6](#)) là Cán bộ công ty đứng ra làm việc. Thời kỳ đó ông [S3](#) và ông [T6](#) mua đất bao nhiêu tiền thì lâu ngày các gia đình không còn nhớ (có giấy biên nhận giao tiền cho ông [S](#) phó chủ tịch UBND xã lúc bấy giờ là 150.000.000đồng). Vì vậy mà sơ đồ mặt bằng thổ cư ngày 18/3/1994 đều ghi tên chủ sử dụng đất [Phan Ngọc T3](#) (lúc ghi [Nguyễn Văn T6](#)) và [Nguyễn Đức S3](#). Sau đó đến ngày 14/6/2000 ông [Dương Đức P1](#) - Chủ tịch UBND xã và ông [Lâm Minh C](#) cán bộ địa chính xã đã lập biên bản bàn giao cho ông [C3](#) và ông [S3](#) là 4.000m² đất tại Biên bản bàn giao mốc giới ngày 14/6/2000 và Trích lục bản đồ ngày 27/6/2000 ghi bàn giao 4.000m² đất. Nhưng vì diện tích đất thực tế tại khu đất đó là 4.600m² đất, nên ông [C](#) có ghi thêm vào Trích lục bản đồ ngày 27/6/2000 là diện tích: 4000m², 600m² = tổng 4.600m²; sau đó ông [C](#) ký tên. Đất bàn giao cho Công ty, nhưng thực tế là đất mua cho cán bộ, ai mua thì góp tiền để Công ty đứng ra mua hộ. Sau đó 09 gia đình có nhờ ông [Lâm Minh C](#) là cán bộ địa chính xã đứng ra xây tường gạch bao loan chung quanh và ranh giới của từng ô đất. Ông [Lâm Minh C](#) đã đứng ra thuê ông [Diệp Văn B](#), anh [Lâm Văn S2](#) và một số người khác đứng ra xây. Việc nhờ ông [C](#) xây tường bao loan xung quanh và xây chia ô đất, do lâu ngày nên các gia đình không nhớ chính xác, cũng có thể xây tường từ năm 1994. Trước đây diện tích đất khoảng 4.000m², mà cán bộ Công ty được giao có trong quy hoạch đường vào vành đai sân gôn, nên chưa làm được bìa đồ đất và chưa phải đóng thuế đất. Năm 2011, ông [Nguyễn Duy C3](#) giám đốc lập danh sách phân chia diện tích đất 4.600m² cho cán bộ nhân viên, có thể hiện lối đi chung vào đất của các hộ gia đình. Đến năm 2012 thu thuế đất, ai có nhu cầu sử dụng thì đóng thuế đất cho Nhà nước, hiện tại có 09 người nộp thuế đất ở là [Nguyễn Duy C3](#) là 600m², [Ngô Đăng N](#) là 551m², [Đào Thị T2](#) là 570m², bà [Nguyễn Thị C2](#) là 576m², bà [Nguyễn Thị Đ2](#) là 413m², (năm 2021 cụ [Đ2](#) chết, hiện tại bà [M](#) là con gái đứng ra nộp thuế), bà [Đoàn Nhu H3](#) 535m², bà [Nguyễn Thị H2](#) là 126m², ông [Nguyễn Đức S3](#) là 297m² (năm 2011 ông [S3](#) chết, con trai là anh [Nguyễn Việt C1](#) đứng ra nộp thuế) và ông [Phạm Khắc D](#) 212m²; địa phương thu thuế như thế nào thì họ nộp như vậy. Do những người có đất ở xa không thường xuyên có thời gian qua lại, nên khoảng năm 2019 ông [Diệp Ngọc Đ](#) là người ở đối diện đã phá tường gạch bao loan xung quanh và tường ngăn chia các ô đất, chặt phá hết cây cối trên đất. Năm 2021, ông [Đ](#) quây tôn xung quanh đất, trồng cây và xây nhà trên đất, những lần đó đại diện cho các gia đình là bà [C2](#), bà [M](#) có đứng ra làm đơn gửi UBND xã giải quyết, UBND xã đã đến lập biên bản làm việc ngăn chặn hành vi của ông [Đ](#) nhưng ông [Đ](#) vẫn có tình xây dựng các tài sản như hiện nay.

Diện tích đất 4.412m² Công ty P3 mua của UBND xã N hay mua của ông C và ông S lâu ngày không nhớ nhưng có việc ông Diệp Văn S nhận 150.000.000đồng của ông S3 và ông T6 (người của Công ty P3) để đi mua đất hộ; thực tế diện tích đất hiện nay là 4.412m² này Công ty P3 đã được bàn giao ngày 14/6/2000 và trích lục bản đồ ngày 27/6/2000 có đóng dấu của UBND xã N; ông Dương Đức P1, ông Diệp Văn S và ông Lâm Minh C hiện vẫn còn sống xác nhận nội dung này.

Ngày 27/12/2021, các gia đình có đất đã lập vi bằng thỏa thuận ủy quyền cho bà Ta Hồng M khởi kiện tại Tòa án, ngày 18/01/2022 thì lại tiếp tục lập vi bằng cam kết chuyển nhượng diện tích đất được Công ty phân cho bà M.

Tại đơn khởi kiện bà M đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng 4.000m² thuộc tờ bản đồ số 163, danh pháp F48-92(58-74)- D-II đo đạc 1998 tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà M. Yêu cầu ông Diệp Ngọc Đ tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất để trả lại nguyên hiện trạng ban đầu của thửa đất.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/02/2023, Biên bản hòa giải ngày 18/7/2023 người được bà M và những người có quyền lợi liên quan đứng về phía bà M ủy quyền là ông Đặng Đức A có quan điểm: Yêu cầu ông Diệp Ngọc Đ và bà Trương Thị B1 phải trả diện tích đất qua xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.412m² cho bà M và 08 người khác gồm ông Nguyễn Duy C3, Ngô Đăng N, Đào Thị T2, bà Nguyễn Thị C2, bà Đoàn Nhu H3, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Đức S3 (người kế thừa là anh Nguyễn Việt C1 và chị Nguyễn Thu Q) và ông Phạm Khắc D. Các tài sản tường rào và cây cối trước đây ông Đ đã phá các gia đình không yêu cầu phải bồi thường. Ông Đ và bà B1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên diện tích đất là 4.412m² để trả lại đất cho 09 gia đình, còn các tài sản vợ chồng ông Đ và bà B1 đã xây dựng trên diện tích đất 4.412m², bà M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện thanh toán bằng tiền là 727.576.500đồng, theo giá của Hội đồng định giá ngày 14/6/2023. Tài sản tường rào và cây cối trước đây ông Đ chặt phá các gia đình không yêu cầu ông Đ bồi thường.

Về việc ông Đ đề nghị tuyên Giấy biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 12/5/1994 giữa ông Diệp Văn B với ông Lâm Minh C vô hiệu; phía nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn không nhất trí và cũng không có đề nghị giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn có yêu cầu phản tố ông Diệp Ngọc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị B1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà T1, bà L, bà L1, bà H1, bà S2 trình bày:

Bố ông là cụ [Diệp Văn T7](#) (đã chết năm 1991), mẹ ông là cụ [Hoàng Thị B2](#) (đã chết năm 2013), bố mẹ ông chết không để lại di chúc. Bố mẹ ông có 07 người con là: Bà [Diệp Thị T1](#), bà [Diệp Thị L1](#), bà [Diệp Thị L](#), ông [Diệp Văn B](#), bà [Diệp Thị H1](#), [Diệp Thị S1](#) và ông [Diệp Ngọc Đ](#). Năm 2019, ông thấy bà [Ta Hồng M](#) đến bảo là diện tích đất mà vợ chồng ông đang sử dụng, tại thửa số 01, tờ bản đồ số 163; địa chỉ tại [thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#) là đất của bà [M](#) và những người khác được [Công ty P3](#) giao cho. Ông rất bất ngờ vì đây là đất bố mẹ ông để lại, sau đó hai bên xảy ra tranh chấp từ đó cho đến nay. Trong quá trình giải quyết bà [M](#) có đưa ra một số giấy tờ trong đó có Giấy biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 12/5/1994 giữa ông [Diệp Văn B](#) với ông [Lâm Minh C](#), Biên bản giao mốc giới lập ngày 14/6/2000 và Trích lục bản đồ ngày 27/6/2000 có đóng dấu xác nhận của [UBND xã N](#). Ông thấy nội dung những văn bản trên trái quy định của pháp luật bởi lẽ: Từ khoảng năm 1978, 1979 bố mẹ ông có khai hoang diện tích đất khoảng 5.000m², thời đó không đo cụ thể, tại thửa số 01, tờ bản đồ số 163. Sau đó năm 1994 ông [B](#) (Anh trai ông), tự ý đứng ra bán cho ông [C](#) 01 phần diện tích đất nằm trong thửa đất số 01, tờ bản đồ số 163 này. Phần diện tích đất còn lại của thửa đất này khoảng gần 1.000m², hiện tại các con ông [B](#) vẫn đang làm nhà sinh sống. Năm 1991 bố ông chết không để lại di chúc, gia đình ông chưa thực hiện phân chia di sản thừa kế, một mình ông [B](#) không có quyền định đoạt phần diện tích đất này. Tại thời điểm ông [B](#) lập giấy chuyển nhượng đất cho ông [C](#) ngày 12/5/1994, cụ [B2](#) (mẹ ông) vẫn còn sống nhưng lại không có chữ ký trong giấy chuyển nhượng này là sai. Biên bản giao mốc giới lập ngày 14/6/2000 và Trích lục ngày 27/6/2000 được thực hiện trái quy định của Luật Đất đai năm 1993, vị trí đất không xác định thuộc thửa nào tờ bản đồ số 163.

Năm 1993 ông đi bộ đội, nên năm 1994 không biết việc ông [B](#) đứng ra bán đất cho ông [C](#). Lúc các hộ gia đình xây tường gạch xung quanh thửa đất ông không biết, sau đó tháng 2 năm 1995 ông đi bộ đội về ông phá tường rào gạch xây xung quanh đất để trồng cây. Năm 2019 bà [C2](#) và ông [C3](#) đưa thợ lên để cắt cây ông không nhất trí, sau đó ra UBND xã hòa giải không thành. Năm 2020 vợ chồng ông trồng cây trên đất, khoảng năm 2021 vợ chồng ông xây tôn xung quanh diện tích đất khoảng 4.600m² và xây nhà cấp 4 lợp mái tôn 66m², sân gạch, tường hoa, chuồng lợn (phía trong đất) và cổng sắt; đến năm 2022 vợ chồng ông lại tiếp tục làm 01 quán bán hàng lợp tôn diện tích khoảng 73m². Hiện tại trong hai căn nhà của vợ chồng ông làm trên thửa đất này còn có các đồ dùng sinh hoạt gia đình, các dụng cụ đồ dùng để kinh doanh bán hàng nước. Hiện tại tài sản xây dựng trên đất vẫn như lúc Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ không có gì thay đổi. Ông nhất trí với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2022; Biên bản định giá tài sản ngày 14/6/2023

của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên. Hiện tại tài sản xây dựng trên đất vẫn như lúc Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ không có gì thay đổi. Tất cả cây cối, nhà, tường tôn bao loan và các tài sản trên đất đều là của vợ chồng ông không có liên quan đến bất cứ ai. Nay ông không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án tuyên bố Giấy Biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/1994 giữa ông [Diệp Văn B](#) với ông [Lâm Minh C](#) là vô hiệu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D và bà B1 là ông [Huỳnh Hồ Minh H](#) và ông [T](#) bổ sung quan điểm của ông D: Trong vụ án này cần phải xác định ông [Diệp Văn S](#) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án; ông [C](#) và ông [B](#) là bị đơn tham gia tố tụng. UBND cấp xã giao đất cho [Công ty P3](#) là trái pháp luật theo Luật Đất đai năm 1993. Tại đơn khởi kiện bà [M](#) chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất khoảng 4.000m², tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn đề nghị ông [D](#) và bà [B1](#) phải trả diện tích đất 4.412m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Trong biên bản bàn giao mốc giới năm 2000 không ghi cụ thể là loại đất gì, vậy căn cứ vào đâu mà cơ quan thuế lại cho 09 gia đình nộp thuế đất là đất ở. Diện tích đất trên là do bố mẹ ông [D](#) và ông [B](#) khai hoang từ năm 1978 là di sản thừa kế của cụ [B2](#) và cụ [T7](#) để lại nên ông [B](#) không có quyền tự quyết định để bán cho ông [C](#). Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giao dịch giữa ông [B](#) và ông [C](#) ngày 12/5/1994 là vô hiệu và bác đơn khởi kiện của nguyên đơn bà [Ta Hồng M](#).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông [Diệp Văn B](#) trình bày: Bố ông là cụ [Diệp Văn T7](#) (đã chết năm 1991), mẹ ông là cụ [Hoàng Thị B2](#) (đã chết năm 2013), khi bố mẹ ông chết không để lại di chúc. Bố mẹ ông có 07 người con là Bà [Diệp Thị T1](#), bà [Diệp Thị L1](#), bà [Diệp Thị L](#), bà [Diệp Thị H1](#), [Diệp Ngọc Đ](#), [Diệp Thị S1](#) và ông [Diệp Văn B](#). Ông [Lâm Minh C](#) là anh vợ của ông, thời kỳ năm 1994 ông [Lâm Minh C](#) làm cán bộ địa chính của [xã N](#). Do ông [C](#) có nhu cầu mua đất, nên ban đầu ông thỏa thuận ông bán cho ông [C](#) khoảng 4.000m² đất khai hoang, sau đó đến ngày 12/5/1994, ông có ký giấy Biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông [Lâm Minh C](#), với diện tích khoảng 5.000m² hai bên không đo cụ thể chỉ áng chừng, trên đất có có 01 ngôi nhà, giá bán ghi trong giấy là 100.000.000đồng, ông đã nhận tiền. Diện tích ông bán cho ông [C](#) chính là diện tích đất mà ông [D](#) đang xây nhà, quây tường xung quanh tranh chấp Tòa án đang giải quyết. Tòa án cho ông xem giấy Biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/1994 đúng là giấy thỏa thuận mua bán giữa ông và ông [C](#). Giấy này có 02 trang, trang thứ nhất ai viết lâu ngày ông không nhớ, trang thứ 2 là chữ viết của ông với nội dung: “*giấy Biên nhận tiền tên tôi: [Diệp Văn B](#) xóm đồng đằm, [xã N](#), vĩnh phú. Tôi có nhận của anh [C](#) với số tiền = Bốn mươi triệu đồng về*

khoản bán đất thổ cư ở cạnh nhà ông [N3](#) vậy tôi viết biên nhận này làm bằng ngày 12/5/1994 người bán ký tên [Diệp Văn B](#); Đã nhận tiếp số tiền còn lại là sáu chục triệu, [Diệp Văn B](#)". Giấy biên nhận này bản gốc ông [C](#) đang cầm. Năm 1994 sau khi chuyển nhượng cho ông [C](#) phần diện tích đất trên, gia đình ông không sử dụng nữa. Sau đó ông [C](#) có thuê ông và anh [Lâm Văn S2](#) đến xây tường rào bao quanh thửa đất trên hay không, do lâu ngày ông không nhớ nữa. Nguồn gốc thửa đất mà ông bán cho ông [C](#) là do gia đình ông khai hoang, năm 1994 ông có cắt một phần đất trong diện tích đất khai hoang của gia đình để bán cho ông [C](#). Hiện tại gia đình ông vẫn còn hơn 1.000m² đất khai hoang, các con ông là [Diệp Quốc H6](#), [Diệp Văn D1](#) và [Diệp Thi H7](#) đang làm nhà sinh sống trên phần diện tích đất này. Phần diện tích đất các con ông đang sinh sống nằm cạnh, giáp thửa đất ông bán cho ông [C](#) năm 1994, nó cũng là một mảnh đất khai hoang của gia đình. Gia đình ông trước đây và hiện tại không có bất cứ giấy tờ gì liên quan đến phần diện tích đất khai hoang này, nên ông không có giấy tờ gì về thửa đất để cung cấp cho Tòa án. Năm 2019 ông được biết ông [Đ](#) bị những người mua đất của ông [C](#) khởi kiện tranh chấp ra UBND xã, vì ông [Đ](#) làm tôn xung quanh đất, xây nhà trên đất. Ngày 09/5/2019 ông được mời ra UBND xã làm việc về nội dung ngày 12/5/1994 ông bán đất hoang cho ông [C](#), ông đã xác nhận sự việc trên.

Nay bà [Ta Hồng M](#) khởi kiện ông [Đ](#) và ông [Đ](#) có yêu cầu Tòa án tuyên bố Giấy Biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/1994 giữa ông với ông [Lâm Minh C](#) vô hiệu. Quan điểm của ông, hiện tại ông và ông [C](#) không có khúc mắc gì liên quan đến phần diện tích đất này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vì điều kiện công việc của ông rất bận, nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt, quan điểm của ông đã trình bày ở trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bà [Ta Hồng M](#) là anh [Nguyễn Việt C1](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), ông [Ngô Đăng N](#), ông [Nguyễn Duy C3](#), bà [Đào Thị T2](#) và bà [Đoàn Nhu H3](#) trình bày:

Năm 1994 [Công ty P3](#) do ông [Nguyễn Duy C3](#) làm giám đốc có được ông [Diệp Văn S](#) - Phó chủ tịch [UBND xã N](#) ký về việc bàn giao 10.000m² đất thổ cư cho [Công ty P3](#) làm nhà nghỉ cho cán bộ nhân viên của Công ty. Nhưng thực tế đến năm 2000 Công ty chỉ được bàn giao diện tích đất khoảng là 4000m² đất, diện tích đất đã có trích lục bản đồ ngày 27/6/2000 và Biên bản bàn giao mốc giới ngày 14/6/2000.

Đất bàn giao cho Công ty, nhưng thực tế là tiền của cán bộ, nhân viên [Công ty G2](#) tiền để Công ty đứng ra mua hộ cho cán bộ nhân viên. Cụ thể số tiền mỗi người phải nộp để mua diện tích đất lâu ngày không nhớ nữa, ông [Nguyễn Duy C3](#) được là 600m², [Ngô Đăng N](#) là 551m², bà [Đào Thị T2](#) là 570m², bà [Nguyễn Thị C2](#) là 576m²,

bà [Nguyễn Thị Đ2](#) là 413m², (năm 2021 bà [Đ2](#) chết, hiện tại bà [M](#) là con gái đứng ra nộp thuế thay), bà [Đoàn Nhu H3](#) 535m², bà [Nguyễn Thị H2](#) (là chị gái của ông [Phan Ngọc T3](#)) là 126m², ông [Nguyễn Đức S3](#) là 297m², (năm 2011 ông [S3](#) chết, con trai là anh [Nguyễn Việt C1](#) đứng ra nộp thuế đất thay cho ông [S3](#)) và ông [Phạm Khắc D](#) là 212m², hàng năm thuế đất của diện tích đất 212m² này do ông [C3](#) nộp thay cho ông [D](#). Sau khi được bàn giao đất 09 gia đình đã thuê người xây tường rào bao loan xung quanh và tường phân chia ranh giới của từng ô đất để thực hiện quyền sở hữu của mình. Do các gia đình ở xa không thường xuyên có thời gian qua lại mảnh đất trên, nên khoảng năm 2019, 2020 ông [Diệp Ngọc Đ](#) là người ở đối diện với diện tích đất trên đã phá tường gạch bao loan xung quanh và tường ngăn chia của các hộ, chặt phá hết cây cối trên đất. Sau đó ông [Đ](#) quây tôn xung quanh đất, hiện ông [Đ](#) còn làm nhà trên đất của chúng tôi có thái độ coi thường pháp luật. Các lần ông [Đ](#) phá tường và trồng cây, bà [C2](#) và bà [M](#) đứng ra làm đơn kiện ông [Đ](#) ra [UBND xã N](#); sau này có ủy quyền cho bà [M](#) khởi kiện ông [Đ](#); [UBND xã N](#) đã đến lập biên bản làm việc ngăn chặn hành vi của ông [Đ](#). Ngày 27/12/2021 có ông [C3](#), bà [H3](#), bà [C2](#), ông [C1](#), bà [T2](#), ông [N](#) và bà [H2](#) đã lập vi bằng thỏa thuận ủy quyền cho bà [Ta Hồng M](#) thực hiện các thủ tục liên quan đến thửa đất thuộc tờ bản đồ số 163, danh pháp F48-92- (58-74)- D-II; ngày 18/01/2022 thì lại tiếp tục lập vi bằng cam kết chuyển nhượng diện tích đất khi có đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà [Ta Hồng M](#). Anh [Nguyễn Việt C1](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), ông [Ngô Đăng N](#), ông [Nguyễn Duy C3](#), bà [Đào Thị T2](#) hoàn toàn nhất trí với việc khởi kiện của bà [Ta Hồng M](#) đối với ông [Diệp Ngọc Đ](#) tại Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Anh [C1](#), bà [H2](#), bà [H3](#), bà [C2](#), ông [N](#), ông [C3](#) và bà [T2](#) ủy quyền cho ông [Đăng Đức A](#) tham gia tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Phạm Khắc D](#) trình bày:

Ông là cán bộ nhân viên của [Công ty P3](#) và phát phát triển đô thị từ năm 1994. Công ty nơi ông công tác có nhiều tên khác nhau: Như [Công ty P3](#), [Công ty P3](#), hiện tại là [Công ty TNHH P3](#). Tất cả các thời kỳ trên đều do ông [Nguyễn Duy C3](#) làm giám đốc.

Năm 1994 Công ty có được ông [Diệp Văn S](#) - Phó chủ tịch [UBND xã N](#) ký về việc bàn giao 10.000m² đất thổ cư cho Công ty làm nhà nghỉ cho cán bộ nhân viên của Công ty. Nhưng thực tế đến năm 2000 Công ty chỉ được bàn giao diện tích đất khoảng là 4000m² đất, còn cụ thể thì ông không biết chính xác, diện tích đất đã có trích lục bản đồ ngày 27/6/2000 và Biên bản bàn giao mốc giới. Đất bàn giao cho Công ty, nhưng thực tế là đất của 09 cán bộ của Công ty góp tiền để Công ty đứng ra mua hộ cho cán bộ nhân viên Công ty; cụ thể số tiền ông phải nộp để mua đất lâu ngày không nhớ. Sau khi được bàn giao đất ông được phân là 212m² đất, 09 hộ gia

đình đã xây tường gạch bao loan chung quanh và ranh giới của từng ô đất của các gia đình, ông [C](#) cán bộ địa chính [xã N](#) chính là người gọi người xây tường rào và các gia đình còn trồng cây trên đất. Từ năm 2012 đến nay 09 gia đình đã đóng thuế đất với diện tích đã được giao. Vì điều kiện ông ở xa, nên không trực tiếp lên nộp thuế mà nhờ người nộp, ông nộp thuế đất là 212m² đất ở. Nay ông hoàn toàn nhất trí với việc khởi kiện của bà [Ta Hồng M](#) đối với ông [Diệp Ngọc Đ](#) tại Tòa án về việc trả lại cho các hộ gia đình khoảng 4.000m². Vì ông tuổi đã cao, đường xa, đi lại khó khăn, nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Lâm Minh C](#) trình bày:

Ông làm cán bộ địa chính xã, năm 1994 Công ty đô thị có nhu cầu mua đất cho cán bộ nhân viên, ông [Nguyễn Đức S3](#) và ông [Phạm Ngọc T8](#) người của Công ty đi giao dịch; ông [S](#) là người nhận tiền của Công ty.

Tại sơ đồ đất thổ cư ngày 18/3/1994 có chữ ký của ông và ông [S](#) là phần diện tích đất khác, không phải diện tích đất bà [M](#) và ông [Đ](#) đang tranh chấp. Diện tích đất này không có để bàn giao cho Công ty. Ngày 12/5/1994 ông có ký mua của ông [Diệp Văn B](#) khoảng 5.000m² đất giá là 100.000.000đồng, ông [B](#) đã nhận đủ tiền. Sau đó không có nhu cầu sử dụng, nên ông đã bàn giao lại cho [Công ty P3](#) nơi ông [S3](#) và ông [T8](#) công tác. Ông [Diệp Văn Sinh thời K](#) đó là phó Chủ tịch UBND xã đã đứng ra đã thanh toán trả cho ông số tiền mua đất, do lâu ngày nên ông không nhớ là bao nhiêu. Ông khẳng định giữa ông và [UBND xã N](#) thời kỳ đó không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần diện tích ông mua của ông [B](#)). Ngày 14/6/2000 ông [Dương Đức P1](#) - Chủ tịch UBND xã và ông là cán bộ địa chính xã đã bàn giao cho ông [C3](#) và ông [S3](#) là 4.000m² đất và Trích lục bản đồ ngày 27/6/2000 (02 bản) 01 bản ghi bàn giao 4.000m² đất và 01 bản ghi diện tích 4.000m², 600m² = tổng 4.600m²; những chữ này do ông viết và ký tên.

Thực tế [Công ty P3](#) đã được bàn giao diện tích đất khoảng 4.000m² này từ năm 1994, có lập biên bản hay không lâu ngày ông không nhớ, [Công ty P3](#) đã vẽ sơ đồ chia đất cho từng gia đình và nhờ ông thuê người xây tường gạch bao ngăn cho từng hộ, ông đã thuê ông [B](#), ông [S2](#) và một số người nữa xây tường cao khoảng 50cm cho 08 đến 09 lô đất. Trong quá trình xây tường không có bất cứ ai ngăn cản. Nay ông [Đ](#) đề nghị Tòa án tuyên bố: “Giấy biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/1994 giữa ông và ông [B](#) là vô hiệu là không có căn cứ, ông không nhất trí. Ông [Đ](#) không có bất cứ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đó là đất của bố mẹ ông Đại để lại. Việc ông [B](#) bán đất cho ông từ năm 1994 ai cũng biết, cả gia đình ông [Đ](#) cũng phải biết nhưng không có ý kiến gì. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông và ông đã có đơn từ chối đối chất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Diệp Văn S](#) trình bày:

Ông làm Phó chủ tịch [UBND xã N](#) giai đoạn 1982 đến hết năm 1994; năm 1997 ông về hưu; sự việc xảy ra lâu ngày ông cũng không nhớ rõ. Năm 1994 [Công ty P3](#) có nhu cầu phân đất cho cán bộ nhân viên; ông [Nguyễn Đức S3](#) và ông [Phạm Ngọc T8](#) người của Công ty có đi giao dịch để mua đất, tổng ông đã nhận của Công ty là 150.000.000đ. (Ngày 05/3/1994 nhận 30.000.000đồng; ngày 10/3/1994 nhận 70.000.000đồng và ngày 20/3/1994 nhận là 50.000.000đồng). Ông mua đất hộ Công ty với tư cách cá nhân, nên số tiền này không nhập vào quỹ của UBND xã. Sau này ông [C](#) nhất trí bàn giao đất cho Công ty, nên ông đã thanh toán tiền đất cho ông [C](#), bao nhiêu tiền lâu ngày ông không nhớ. Thời kỳ năm 1994 Công ty ban đầu có nhu cầu mua 10.000m² đất, nên ông có ý định mua đất của ông [Nguyễn Văn T9](#), [Nguyễn Văn H8](#) và ông [Nguyễn Văn T10](#) nên giấy biên nhận tiền và tại mặt bằng đất thổ cư ngày 18/3/1994 mới ghi các chiều tiếp giáp như vậy. Nhưng sau đó không mua được đất ở vị trí này, nên ông [Lâm Minh C](#) có đứng ra mua đất của ông [Diệp Văn B](#) để bàn giao cho Công ty; năm 1997 ông về hưu. Ông được biết ngày 14/6/2000 [UBND xã N](#) đã lập biên bản bàn giao đất cho [Công ty P3](#) và ngày 27/6/2000 có trích lục bản đồ địa chính thửa đất, đó chính là vị trí đất ông [C](#) mua của ông [B](#) năm 1994 và hiện bà [M](#) đang khởi kiện ông [Diệp Ngọc Đ](#). Giai đoạn ông làm Phó chủ tịch, [UBND xã N](#) không bàn giao 10.000m² đất cho [C6](#) đô thị, không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho [Công ty P3](#) và không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông [Lâm Minh C](#). Vì điều kiện công việc của ông rất bận, nên ông có đơn xin xét xử vắng mặt và từ chối đối chất tại Tòa án.

Người làm chứng ông [Lưu Hồng L2](#) trình bày:

Ông làm Chủ tịch [UBND xã N](#) giai đoạn 1987 đến tháng 10/1997 thì chuyển công tác. Thời kỳ ông làm Chủ tịch xã, ông [Diệp Văn S](#) và ông [Dương Đức P1](#) làm Phó chủ tịch [UBND xã N](#). [UBND xã N](#) không bán đất, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho [Công ty P3](#) và cũng không ký Hợp đồng chuyển nhượng đất với ông [Lâm Minh C](#). Năm 1994 [UBND xã N](#) không có quyết định giao 10.000m² đất cho [Công ty P3](#) và thực tế cũng không bàn giao 10.000m² đất cho [Công ty P3](#). Năm 1994 ông [Diệp Văn S](#) không nộp vào Ngân sách của địa phương số tiền 150.000.000đồng; đây là số tiền ông [S](#) nhận với tư cách cá nhân địa phương không biết, không liên quan. Nguồn gốc diện tích đất mà bà [Ta Hồng M](#) đang khởi kiện ông [Diệp Ngọc Đ](#), theo ông biết là diện tích đất ông [C](#) trước đây mua của ông [B](#). Ông không có liên quan đến vụ án này, đề nghị Tòa án không báo gọi ông đến làm việc. Ông đề nghị xét xử vắng mặt và từ chối việc đối chất.

Người làm chứng ông [Dương Đức P1](#) trình bày:

Từ năm 1997 đến năm 2000 ông làm Chủ tịch [UBND xã N](#). Giai đoạn ông làm chủ tịch, UBND xã không bàn giao 10.000m² đất cho [C6](#) đô thị; không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho [Công ty P3](#) và không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông [Lâm Minh C](#) (Cán bộ địa chính xã thời kỳ đó). Năm 1994, ông [Lâm Minh C](#) và ông [Diệp Văn S](#) (Phó Chủ tịch xã) đứng ra mua hộ đất cho ông [Nguyễn Đức S3](#) và ông [Phạm Ngọc T8](#) như thế nào [UBND xã N](#) không biết. Theo ông được biết ban đầu năm 1994 ông [C](#) và ông [S](#) định mua đất cho ông [S3](#) và ông [T8](#) (người của [Công ty P3](#)) ở vị trí khác không phải vị trí đang tranh chấp với bà [Ta Hồng M](#). Sau đó không mua được đất ở vị trí đó, nên ông [C](#) đã mua đất của ông [Diệp Văn B](#) để trả cho ông [S3](#) và ông [T8](#). Ông và ông [Lâm Minh C](#) có ký vào Biên bản bàn giao mốc giới ngày 14/6/2000 và trích lục bản đồ ngày 27/6/2000 (02 bản) 01 bản ghi diện tích đất bàn giao là 4.000m², 01 bản ghi diện tích đất là 4.600m². Còn thực tế khi bàn giao đất cho Công ty cũng không thuê cơ quan đo đạc đến đo bao nhiêu m², sau đó người của công ty đã xây tường gạch bao loan xung quanh (tường thấp khoảng 01m và chia ô cho từng gia đình). [UBND xã N](#) không bán đất cho [Công ty P3](#), việc mua bán này là cá nhân ông [S](#) với [Công ty P3](#). Lý do ông ký vào 02 biên bản trên vì Công ty là người mua đất, nên muốn có cơ quan Nhà nước chứng kiến việc bàn giao đất, ông ký với tư cách người chứng kiến làm chứng việc bàn giao đất cho Công ty. Ông xin xét xử vắng mặt và từ chối đối chất.

Người làm chứng là ông [Lâm Văn S2](#) trình bày:

Ông là em trai ruột của ông [Lâm Minh C](#). Thời kỳ năm 1993, năm 1994, năm 1995 ông đi làm thợ xây, ai thuê mượn xây dựng thì làm. Năm 1994, ông [C](#) lúc đó làm cán bộ địa chính [xã N](#) có nhờ ông và một số anh em nữa (Lâu ngày ông không nhớ tên), đến xây tường rào trên diện tích đất mà ông [Diệp Văn B](#) bán cho ông [C](#). Cụ thể xây tường gạch bao loan xung quanh cao khoảng 70 cm đến 80 cm, có xây các ô nhỏ ngăn cách cho các gia đình; ông [Diệp Văn B](#) có làm thợ phụ hồ. Diện tích đất đó gần [UBND xã N](#), khoảng 4.000 m². Thời gian xây tường khoảng 01 tháng mới xong, lúc xây tường bao loan xung quanh đất và ô ngăn cách đất với nhau không có ai đến ngăn cản và không ai có ý kiến gì. Sự việc xảy ra như thế nào ông trình bày như vậy. Vì điều kiện công việc của ông bận, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông [Lê Văn N2](#), ông [Nguyễn Văn T4](#), bà [Lê Thị P2](#) bà [Nguyễn Thị L3](#), bà [Đặng Thị T5](#) và ông [Nguyễn Đình Đ1](#) trình bày:

Ông bà là người sinh sống tại địa phương và là hàng xóm của gia đình cụ [Diệp Văn T7](#) và cụ [Hoàng Thị B2](#) (Bố mẹ của ông [Đ](#)), ở [thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#). Ông bà xin xác nhận về nguồn gốc đất của gia đình cụ [Diệp Văn T7](#) như sau: Nguồn gốc thửa đất này các ông bà được biết là đất của lâm trường bỏ hoang, sau đó khoảng năm 1978 – 1979 vợ chồng cụ [Diệp Văn T7](#) đã san ủi diện tích đất

trên để trồng cây màu và xây dựng nhà đá ong. Sau khi cụ [T7](#), cụ [B2](#) chết, thấy vợ chồng ông [Diệp Ngọc Đ](#) quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất nêu trên cho đến nay.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, khoản 5 Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 166, Điều 175 và 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Ta Hồng M](#); không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông [Diệp Ngọc Đ](#).

1. Buộc ông [Diệp Ngọc Đ](#) và bà [Trương Thị B1](#) phải trả diện tích đất 4.412m² tại tờ bản đồ số 163, danh pháp: F 48 – 92 (58 – 74) – D – II; tại [khu dân cư Đ, xã N, huyện M, Vĩnh Phúc](#). Nay là thửa đất số 1-2, tờ bản đồ số 163; địa chỉ: [Xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#); giới hạn bởi các mốc: A,B,C,D,E,F,G,H cho bà [Nguyễn Thị Đ2](#) (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ là chị [Ta Hồng M](#), bà [Ta Thị Hồng N1](#), bà [Ta Thị Hồng A1](#) và ông [Ta Văn P](#)), ông [Nguyễn Duy C3](#), [Ngô Đăng N](#), bà [Đào Thị T2](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), ông [Nguyễn Đức S3](#) (Người kế thừa là anh [Nguyễn Việt C1](#) và chị [Nguyễn Thu Q](#)) và ông [Phạm Khắc D](#).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà [Ta Hồng M](#) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Anh [Nguyễn Việt C1](#), chị [Nguyễn Thu Q](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), ông [Ngô Đăng N](#), ông [Nguyễn Duy C3](#), bà [Đào Thị T2](#), ông [Ta Văn P](#), bà [Ta Thị Hồng A1](#) và bà [Ta Thị Hồng N1](#) thanh toán trả cho ông [Diệp Ngọc Đ](#) và bà [Trương Thị B1](#) tổng số tiền 727.576.500đồng (Bảy trăm hai mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm đồng) là giá trị các tài sản Hội đồng đã định giá ngày 14/6/2023;

Toàn bộ số công trình xây dựng và cây cối đã được Tòa án ghi nhận trong Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 14/6/2023 thuộc quyền sở hữu của bà [Ta Hồng M](#), anh [Nguyễn Việt C1](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), ông [Ngô Trọng N4](#), ông [Nguyễn Duy C3](#), bà [Đào Thị T2](#), chị [Nguyễn Thu Q](#), ông [Ta Văn P](#), chị [Ta Thị Hồng A1](#), bà [Ta Thị Hồng N1](#) và ông [Phạm Khắc D](#).

3. Các tài sản thuộc quyền sở hữu của ông [Đ](#), bà [B1](#) và của người khác (nếu có) có trên diện tích đất 4.412m² đất trên, mà không được ghi nhận trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2022 và biên bản định giá tài sản ngày 14/6/2023; ông

[Đ](#) và bà [B1](#) phải di chuyển ra khỏi thửa đất để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn. Nếu ông [Đ](#) và bà [B1](#) không tự nguyện di chuyển thì bị cưỡng chế thi hành; mọi chi phí cưỡng chế ông [Đ](#) và bà [B1](#) phải nộp theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/12/2023 bị đơn ông [Diệp Ngọc Đ](#); người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Trương Thị B1](#), ông [Diệp Văn B](#) kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập, xác minh, tiến hành đối chất làm rõ mâu thuẫn trong lời khai của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng và tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

Ngày 17/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 99/QĐ-VKS-DS, với lý do: Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc xác định thiếu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; không xem xét hết các vấn đề của vụ án, đánh giá chứng cứ không đầy đủ dẫn đến quyết định bản án không đúng.

Tại cấp phúc thẩm, [Công ty TNHH P3](#); Ủy ban nhân dân xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; ông [Phan Ngọc T3](#); anh [Lâm Quyết C4](#) đồng ý tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và trình bày như sau:

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan [Công ty TNHH P3](#) và Vật liệu là ông [Nguyễn Duy C3](#) trình bày: Ngày 03/12/1994, Công ty được thành lập với tên gọi là [Công ty P3](#), sau đổi tên thành [Công ty P3](#), hiện là [Công ty TNHH P3](#) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 046482 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 21/9/2004 do Phòng đăng ký kinh doanh [Sở kế hoạch và đầu tư thành phố H](#) cấp. Từ khi thành lập đến nay thì người đại diện hợp pháp đều là ông [Nguyễn Duy C3](#).

Năm 1994, Công ty có thông qua [UBND xã N](#) lúc đó do ông [Diệp Văn S](#) là Phó chủ tịch UBND xã xem xét để mua đất tại [thôn Đ, xã N, thị xã P](#) giúp cho các gia đình cán bộ công nhân viên công ty có nhu cầu mua đất làm nhà nghỉ. Tiền mua đất là của các cán bộ công nhân viên công ty góp vào để mua. Khi đó ông giao cho ông [Nguyễn Đức S3](#) là Chánh văn phòng và ông [Phan Ngọc T3](#) nhân viên công ty đứng ra làm thủ tục. Sau khi được bàn giao đất thì năm 2011, ông đã lập danh sách phân chia đất cho cán bộ nhân viên gồm ông [Nguyễn Duy C3](#), ông [Ngô Đăng N](#), bà [Đào Thị T2](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), bà [Nguyễn Thị Đ2](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), ông [Nguyễn Đức S3](#), ông [Phạm Khắc D](#) và có để một phần làm lối đi chung.

Những người được giao đất đều nộp thuế đầy đủ theo quy định, cụ thể: ông [Nguyễn Duy C3](#) là 600m², ông [Ngô Đăng N](#) là 551m², bà [Đào Thị T2](#) là 570m², bà [Nguyễn Thị C2](#) là 576m², bà [Nguyễn Thị Đ2](#) là 413m², (năm 2021 bà [Đ2](#) chết, hiện tại bà [M](#) là con gái đứng ra nộp thuế), bà [Đoàn Nhu H3](#) 535m², bà [Nguyễn Thị H2](#) là 126m², ông [Nguyễn Đức S3](#) là 297m² (năm 2011 ông [S3](#) chết, con trai là anh [Nguyễn Việt C1](#) đứng ra nộp thuế) và ông [Phạm Khắc D](#) 212m². Ông xác định Công ty không có tranh chấp hay có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất có diện tích 4.000m² thuộc tờ bản đồ số 163, danh pháp F48-92(58-74)- D-II đo đạc 1998 tại [xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#) theo đơn khởi kiện của bà [Ta Thị M1](#). Nay Tòa án cấp phúc thẩm đưa Công ty vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty đồng ý, Công ty hoàn toàn nhất trí với Bản án của Tòa án [thành phố P](#) đã xét xử, đề nghị Tòa án xem xét giữ nguyên bản án này.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan [Ủy ban nhân dân xã N](#) trình bày: UBND xã giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại TAND thành phố Phúc Yên. UBND xã không bán hay không giao đất cho [Công ty TNHH P3](#) mà đây là thỏa thuận giao dịch giữa các cá nhân với nhau, các tài liệu chứng cứ UBND xã lưu giữ đã cung cấp đầy đủ cho Tòa án. Trường hợp TAND tỉnh Vĩnh Phúc đưa [Ủy ban nhân dân xã N](#) tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì [UBND xã N](#) nhất trí.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông [Phan Ngọc T3](#) trình bày: Ông là cán bộ [Công ty P3](#), [Công ty P3](#) nay là [Công ty TNHH P3](#). Thời kỳ ông làm cán bộ Công ty vừa nêu thì ông [Nguyễn Duy C3](#) luôn là Giám đốc công ty. Do nhu cầu của cán bộ, nhân viên [công ty M2](#) mua một số đất để ở nên có nhờ Công ty liên hệ với [Ủy ban nhân dân xã N](#), tỉnh Vĩnh Phúc để nhờ cán bộ xã tìm mua giúp cho Công ty thực chất là mua cho các cá nhân cán bộ công ty ai có nhu cầu thì góp tiền để công ty cử người đứng ra mua. Ai góp bao nhiêu thì lâu quá ông không nhớ chỉ nhớ là góp được 150.000.000đồng để mua đất. Ông [Nguyễn Duy C3](#) có yêu cầu ông và ông [Nguyễn Đức S3](#) liên hệ với [xã N](#) để tìm mua đất, ông và ông [Nguyễn Đức S3](#) đã giao số tiền này cho ông [Diệp Văn S](#) lúc đó là Phó chủ tịch [UBND xã N](#) để nhờ tìm mua đất. Đầu tiên các ông định mua 10000m² đất đã có Biên bản bàn giao do ông [Diệp Văn S](#) ký nhưng thực tế không thể giao được do những người có đất không bán. Năm 2000 khi có bản đồ số cụ thể thì lúc này Công ty được bàn giao khoảng hơn 4000m² đất theo trích lục bản đồ ngày 27/6/2000 và Biên bản bàn giao mốc giới ngày 14/6/2000 tại [thôn Đ, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc](#) nhưng thực tế khoảng năm 1994-1995 tôi không nhớ rõ, Công ty đã được bàn giao đất là hơn 4000m² đất này sau đó Công ty có phân cho 9 cá nhân công ty gồm: [Nguyễn Duy C3](#) được 600m², ông [Ngô Đăng N](#) được 551m², bà [Đào Thị T2](#) là 570m², bà [Nguyễn Thị C2](#) là 576m²,

bà [Nguyễn Thị Đ2](#) là 413m², bà [Đoàn Nhu H3](#) là 535m², bà [Nguyễn Thị H2](#) (chị ông) là 126m², ông [Nguyễn Đức S3](#) là 297m² và ông [Phạm Khắc D](#) là 212m². Sau khi được bàn giao thì các cán bộ mua đất có nhờ luôn ông [Lâm Minh C](#) gọi người xây tường gạch để quây lại khu đất và chia thành 9 ô đất cho từng người. Sau khi được bàn giao đất và chia ô cho từng người thì ông thấy các gia đình sử dụng, trồng cây và không có bất kỳ ai có thắc mắc gì và ông được biết là chị ông là [Nguyễn Thị H2](#) người được 212m² đã được nộp thuế đất cho Nhà nước từ năm 2012 đến nay. Đến nay, ông biết được việc ông [Diệp Ngọc Đ](#) là người địa phương đối diện với khu đất sang chiếm dụng toàn bộ khu đất đã giao cho các cán bộ Công ty ông nêu trên. Quan điểm của ông là: Tổng số tiền 150.000.000đồng ông và ông [S3](#) đứng ra mua đất không phải là tiền của ông mà là tiền của các cán bộ trong Công ty có nhu cầu mua đất. Ông chỉ là người đi giao dịch hộ và ông không có nhu cầu sử dụng đất. Đất đầu tiên đứng tên [Phan Ngọc T3](#) nhưng thực tế phần đất này ông mua hộ chị ông là bà [Nguyễn Thị H2](#) và sau đó ông đã bàn giao 212m² đất cho bà [H2](#) và bà [H2](#) đã đóng thuế đất cho đến nay. Phần đất này hiện nay không liên quan gì đến ông. Ông không đồng ý với việc làm của ông [Diệp Ngọc Đ](#) và những người liên quan đứng về phía ông [Diệp Ngọc Đ](#) vì đất này đã bán cho ông [Lâm Minh C](#), ông [Lâm Minh C](#) đã giao lại cho phía Công ty và nhận đầy đủ tiền của Công ty chúng tôi. Công ty đã giao cho các cán bộ công ty và đã sử dụng ổn định, đóng thuế đất với Nhà nước đầy đủ đến nay. Ông khẳng định mình không có bất cứ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến khoảng 4412m² đất tại [thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#). Trường hợp TAND tỉnh Vĩnh Phúc xác định ông tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì ông nhất trí.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh [Lâm Quyết C4](#) trình bày: Việc anh đứng tên tại trang 164 sổ mục kê được lập năm 1998 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 163, diện tích 4690m² là do bố của anh là ông [Lâm Minh C](#) tự kê khai. Anh được biết ông [C](#) đã mua thửa đất này của ông [Diệp Văn B](#) là chú rể anh, sau đó bố anh đã chuyển nhượng lại thông qua ông [Diệp Văn S](#) - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã cho những người là cán bộ công ty vật liệu, công nghệ Hà Nội. Tuy nhiên, khi có chính sách kê khai quyền sử dụng đất thì họ đều ở xa không kê khai được nên bố anh đã kê khai tên anh để tiện cho việc theo dõi. Anh khẳng định anh không phải chủ sử dụng thửa đất trên, không có quyền lợi gì từ thửa đất nêu trên và không liên quan đến tranh chấp mà các bên đang tranh chấp trong vụ án. Trường hợp TAND tỉnh Vĩnh Phúc xác định anh tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì anh nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn trình bày sửa đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do Tòa án sơ thẩm chưa xem xét về nguồn gốc đất là của bố mẹ ông [Đ](#) khai hoang mà có, không tiến hành đối chất giữa nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng để đánh giá toàn diện, khách quan vụ án; chưa xem xét giao dịch mua bán đất giữa ông [B](#) và ông [C](#), giữa ông [C](#), [UBND xã N](#) và [Công ty P3](#) và vật liệu là mua bán giữa các cá nhân với nhau hay do [UBND xã N](#) giao. Tài liệu cấp phúc thẩm thu thập được thể hiện thửa đất tranh chấp quy hoạch dự án của [Công ty Đ3](#), bản thân ông [C](#) biết rõ mà vẫn chuyển nhượng, do đó đề nghị HĐXX sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông [Đ](#) hoặc hủy bản án sơ thẩm do đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của [Công ty Đ3](#).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông [Diệp Ngọc Đ](#); người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Trương Thị B1](#), ông [Diệp Văn B](#) và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, hủy bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông [Diệp Ngọc Đ](#); người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Trương Thị B1](#), ông [Diệp Văn B](#) và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc được làm trong hạn luật định, đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị hợp lệ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông [Lâm Minh C](#), ông [Diệp Văn B](#), ông [Diệp Văn S](#), bà [Tạ Hồng M](#), anh [Lâm Quyết C4](#), ông [Phan Ngọc T3](#), đại diện [Công ty TNHH P3](#) và [Ủy ban nhân dân xã N](#) đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 269 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ theo lời khai thừa nhận của các đương sự, những người làm chứng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện:

Công ty P3 sau đổi tên là Công ty P3, nay là Công ty TNHH P3 (gọi tắt là Công ty), người đại diện theo pháp luật của Công ty kể từ khi thành lập cho đến nay đều là ông Nguyễn Duy C3 - Chức vụ: Giám đốc. Năm 1994, do 09 cán bộ của Công ty có nhu cầu mua đất nên Công ty đứng ra nhờ cá nhân ông Diệp Văn S (đang là Phó Chủ tịch UBND xã N) để mua đất. Sau khi 09 cán bộ Công ty đóng góp tiền mua đất thì Công ty giao cho ông Dương Đức S4 - Chánh văn phòng và ông Phan Ngọc T3 - nhân viên Công ty đứng ra giao tổng số tiền 150.000.000đồng tại 03 giấy biên nhận ngày 05/3/1994, 10/3/1994 và 20/3/1994 giữa ông S4, ông T3 và ông S thỏa thuận để mua 10.000m² đất.

Ngày 12/5/1994, ông Diệp Văn B (đại diện cho hộ gia đình) và ông Lâm Minh C thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại giấy Biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó hai bên thỏa thuận ông C nhận chuyển nhượng đối với thửa đất hoang trồng cây bạch đàn có ngôi nhà bảo vệ trên diện tích đất khoảng 5000m², phía Bắc giáp đất hoang ông Diệp T11 và ông N5, phía Đông giáp đường trục đi UBND xã, phía Tây tiếp giáp đường đi vào đội lâm nghiệp trồng rừng, phía Nam giáp đất bà La Thi H9, với giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng (ông B viết và ký xác nhận nhận 40.000.000đ vào ngày 12/5/1994 và đã nhận số tiền còn lại 60.000.000đ không ghi ngày tháng năm). Ngay sau khi nhận đất thì ông C đã thuê người xây tường bao loan.

Ngày 09/6/1994, giữa các cán bộ của UBND xã N gồm ông Dương Đức P1, ông Diệp Văn S - đều là Phó chủ tịch UBND xã N; ông Lâm Minh C - địa chính xã và ông Nguyễn Đức S3 - Chánh văn phòng đại diện Công ty P3 lập biên bản làm việc khẳng định lại nội dung thỏa thuận mua 10.000m² đất không thực hiện được. Lời khai của ông Phan Ngọc T3 – người trực tiếp làm việc với UBND xã N khẳng định sau khi không mua được 10.000m² đất như thỏa thuận thì Công ty đã thỏa thuận với ông C để mua diện tích đất đang tranh chấp nên thực tế các cán bộ của Công ty đã nhận đất từ năm 1994 như lời khai của ông Lâm Minh C đối với diện tích ông C nhận chuyển nhượng của ông B.

Ngày 14/6/2000, ông Dương Đức P1 - Chủ tịch UBND xã N, cùng ông Lâm Minh C - Cán bộ địa chính xã lập biên bản bàn giao mốc giới cho Công ty P3, đại diện Công ty có ông C3 - Giám đốc và ông S3 - Chánh văn phòng diện tích đất được trích lục từ tờ bản đồ số 163, danh pháp: F 48 – 92 (58 – 74) – D – II; tại khú dân cư Đ, xã N, huyện M, Vĩnh Phúc.

Năm 2011, ông C3 - Giám đốc Công ty P3 đã lập sơ đồ chia đất gắn kèm với Thông báo phân chia đất gửi UBND xã N, đến năm 2012 cán bộ của Công ty A2 có nhu cầu sử dụng đất thì đóng thuế đất cho Nhà nước. Theo biên bản xác minh tại Chi cục thuế thành phố P trên hệ thống dữ liệu từ năm 2012 đến nay, thể hiện có 09

người nộp thuế đất. Qua xác minh tại [Chi cục thuế thành phố P](#), lời khai của ông trưởng thôn [Đ](#) qua các giai đoạn, thể hiện 09 gia đình đã nộp thuế đất ở cho Nhà nước từ năm 2012 cho đến nay gồm: Bà [Đào Thị T2](#) nộp thuế đối với diện tích 400m² đất, ông [Phạm Khắc D](#) nộp thuế đối với diện tích 212m² đất; bà [Đoàn Thị H10](#) nộp thuế đối với diện tích 400m² đất; bà [Nguyễn Thị Đ2](#) nộp thuế đối với diện tích 412m² đất; ông [Ngô Đăng N](#) nộp thuế đối với diện tích 400m² đất; ông [Nguyễn Duy C3](#) nộp thuế đối với diện tích 400m² đất; bà [Nguyễn Thị C2](#) nộp thuế đối với diện tích 400m² đất; anh [Nguyễn Việt C1](#) nộp thuế đối với diện tích 279m² đất và bà [Nguyễn Thị H2](#) nộp thuế đối với diện tích 126m² đất. Như vậy kể từ khi được [Công ty P3](#) giao đất năm 2011 cho đến nay thì 09 cán bộ của [Công ty P3](#) gồm bà [Nguyễn Thị Đ2](#) (là mẹ của bà [M](#), bà [N1](#), bà [A1](#) và là vợ của ông [P](#)), [Nguyễn Đức S3](#) (là bố của anh [Nguyễn Việt C1](#) và chị [Nguyễn Thu Q](#)), bà [Đoàn Nhu H3](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), ông [Ngô Đăng N](#), ông [Nguyễn Duy C3](#), bà [Đào Thị T2](#) và ông [Phạm Khắc D](#) là người thực hiện nghĩa vụ tài chính về việc sử dụng đất. Điều này cũng được Công ty khẳng định và xác định không quyền lợi gì liên quan đến thửa đất tranh chấp.

Ngày 27/12/2021, ông [Nguyễn Duy C3](#), bà [Đào Thị T2](#), ông [Ngô Đăng N](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), ông [Luu Kim N6](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), ông [Nguyễn Việt C1](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), ông [Nguyễn Trọng T12](#) ủy quyền cho bà [Ta Hồng M](#) thay mặt các ông bà làm việc tại TAND các cấp.

Ngày 18/01/2022, ông [Nguyễn Duy C3](#), bà [Đào Thị T2](#), ông [Ngô Đăng N](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), ông [Luu Kim N6](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), ông [Nguyễn Việt C1](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), ông [Nguyễn Trọng T12](#) lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng bà [Ta Hồng M](#) (ông [C3](#) 600m², ông [N](#) 551m², bà [T2](#) 570m², bà [C2](#) 576m², bà [H3](#) 535m², bà [H2](#) 126m², ông [C1](#) 297m², ông [D](#) 212m² do ông [C3](#) ký hộ).

Quá trình sử dụng đất ông [Diệp Ngọc Đ](#) có hành vi chặt, phá công trình và cây cối trên đất. Nên ngày 20/5/2022, nguyên đơn bà [Ta Thị M1](#) (con gái bà [Nguyễn Thị Đ2](#)) khởi kiện yêu cầu ông [Diệp Ngọc Đ](#) và bà [Trương Thị B1](#) phải trả lại nguyên trạng thửa đất có diện tích đất 4.412m² cho bà [M1](#), ông [P](#), chị [N1](#) và chị [A1](#) (là người kế thừa quyền của bà [Nguyễn Thị Đ2](#)) và 08 gia đình khác là ông [Nguyễn Duy C3](#), [Ngô Đăng N](#), [Đào Thị T2](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), ông [Nguyễn Đức S3](#) (các con là anh [Nguyễn Việt C1](#) và chị [Nguyễn Thu Q](#)) và ông [Phạm Khắc D](#). Còn các tài sản vợ chồng ông [Đ](#) và bà [B1](#) đã xây dựng trên diện tích đất 4.412m² trên, bà [M1](#) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện thanh toán số tiền là 727.576.500đồng, theo giá của Hội đồng định giá ngày

14/6/2023. Tài sản tường rào và cây cối trước đây ông [Đ](#) chặt phá các gia đình không yêu cầu ông [Đ](#) bồi thường.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố Giấy Biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/1994 giữa ông [Diệp Văn B](#) với ông [Lâm Minh C](#) vô hiệu, không có yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2022 đối với thửa đất đang tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 163, danh pháp: F 48 – 92 (58 – 74) – D – II; tại [khu dân cư Đ, xã N, huyện M, Vĩnh Phúc](#), địa phương xác định thửa đất này nay là thửa số 1-2, tờ bản đồ số 163; địa chỉ: [Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#) và chính là diện tích đất ông [Lâm Minh C](#) nhận chuyển nhượng của ông [Diệp Văn B](#) tại Giấy biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/1994. Ngoài ra, trên đất có tài sản do vợ chồng ông [Đ](#), bà [B3](#) như cây cối trồng năm 2020, quây tôn xung quanh đất và xây nhà tường hoa sân gạch và cổng sắt năm 2021, đến năm 2022 tiếp tục xây 01 quán bán hàng lợp tôn.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông [Phan Ngọc T3](#) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông [T3](#) là nhân viên của [Công ty P3](#), là em trai bà [Nguyễn Thị H2](#) (người mua 126m² đất), ông [T3](#) là người trực tiếp giao số tiền 70.000.000đồng cho ông [Diệp Văn S](#) theo giấy biên nhận ngày 10/3/1994 và cùng ông [Nguyễn Đức S3](#) giao số tiền 50.000.000đồng cho ông [S](#) theo giấy biên nhận ngày 20/3/1994. Tại Biên bản hiện trạng mặt bằng đất thổ cư thể hiện chủ hộ ông [Nguyễn Đức S3](#) và ông [Nguyễn Văn T6](#) diện tích được sử dụng 5.000m², tuy nhiên thửa đất này không liên quan đến thửa đất đang tranh chấp. Hơn nữa, căn cứ lời thừa nhận của các đương sự đều khẳng định việc ông [S3](#), ông [T6](#) là các cán bộ được cử đại diện [Công ty P3](#) thực hiện việc giao tiền và làm thủ tục với ông [S](#). Sau khi xét xử sơ thẩm, ông [T6](#) có lập Vi bằng số 14/2024/VB-TPLQM ngày 19/01/2024 của [Văn Phòng T13](#) lập đối với lời trình bày của ông [Phan Ngọc T3](#) khẳng định chỉ là người đi giao dịch hộ, không mua đất và không có nhu cầu sử dụng đất. Tại cấp phúc thẩm, ông [T3](#) đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông [T3](#) giữ nguyên quan điểm đã trình bày và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung ông [T3](#) tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm xác định anh [Nguyễn Việt C1](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), ông [Ngô Đăng N](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), ông [Nguyễn Duy C3](#), bà [Đào Thị T2](#), chị [Nguyễn Thu Q](#), ông [Ta Văn P](#), chị [Ta Thị Hồng A1](#), bà [Ta Thị Hồng N1](#), ông [Phạm Khắc D](#) tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn xuất trình Giấy chứng tử của ông [Phạm Khắc D](#) thể hiện ông [D](#) chết ngày 08/12/2023. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông [D](#) là bà [Nguyễn Thị Ngọc H4](#), chị [Phạm Hương G](#), anh [Phạm Khắc H5](#) là vợ con ông [D](#) tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông [D](#).

[4] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông [Diệp Ngọc Đ](#); người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Trương Thị B1](#), ông [Diệp Văn B](#) và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc đánh giá chứng cứ và đường lối giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4.1] Về hồ sơ địa chính thửa đất đang tranh chấp có danh pháp: F48 – 92 (58 – 74) – D – II, thuộc tờ bản đồ số 163, tại [khu dân cư Đ, xã N, huyện M, tỉnh Vĩnh Phúc](#) nay là thửa số 1-2, tờ bản đồ số 163; địa chỉ: [Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#) do [UBND xã N](#) cung cấp qua các thời kỳ như sau:

- Về Bản đồ 299: địa phương không có để cung cấp.
- Theo bản đồ đo vẽ năm 1998 thể hiện: thửa đất số 18, tờ bản đồ 163, diện tích 4690m²; địa chỉ: [Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#); Sổ mục kê thể hiện chủ sử dụng [Lâm Quyết C4](#).
- Theo Bản đồ VN2000 đo vẽ năm 2022 thể hiện thửa đất đang tranh chấp là thửa 163, tờ bản đồ 170, diện tích 4.465,1m²; địa chỉ: [Thôn Đ, xã N](#), đất không quy chủ.

Đối với thửa đất hiện bị đơn ông [Đ](#) đang quản lý, sử dụng là thửa 172, tờ bản đồ 170, diện tích 1204,2m² và đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông [Diệp Ngọc Đ](#) (có vị trí đối diện thửa đất tranh chấp cách con [đường L](#)).

[4.2] Về quá trình sử dụng đất:

Ngày 12/5/1994, ông [Diệp Văn B](#) đại diện cho hộ gia đình lập giấy chuyển nhượng cho ông [Lâm Minh C](#) diện tích đất hoang, trồng bạch đàn, có ngôi nhà bảo vệ trên đất khoảng 5.000m² hai bên thống nhất với giá 100.000.000đồng, ông [B](#) xác nhận chữ viết, chữ ký tại trang thứ 2 của Giấy Biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/1994 là chữ viết và chữ ký của ông [B](#).

Khoảng cuối tháng 5/1994, ông [C](#) chuyển nhượng thửa đất trên cho [Công ty P3](#) thông qua ông [Diệp Văn S](#) – Phó chủ tịch UBND xã.

Các đương sự đều thừa nhận việc ông B có chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho ông C, sau khi nhận chuyển nhượng các nhân viên của Công ty đã nhờ ông C thuê người xây tường nên ông C đã thuê ông Lâm Văn S2 đến xây tường rào. Điều này phù hợp với lời khai của ông C trình bày có 02 thời điểm xây tường trên đất: Một thời điểm ông C thuê giúp Công ty X xung quanh và 01 thời điểm thuê xây chia lô cho 09 cán bộ của Công ty thì ông C đều là người thuê thợ xây chính là ông Lâm Văn S2 (em trai ông C) và ông B (em rể ông C và là người chuyển nhượng đất cho ông C).

Mặc dù trong lời khai của các đương sự có sự khác nhau về năm xây tường bao loan xung quanh thửa đất do thời gian quá lâu nên không nhớ chính xác nhưng các bên đều thừa nhận có sự việc xây tường gạch bao loan xung quanh thửa đất và xây chia ô từng lô đất cho 09 cán bộ Công ty. Lời khai ông Lâm Văn S2 xác nhận là người trực tiếp xây tường gạch xung quanh thửa đất cao khoảng 80 cm và xây gạch chia các ô đất, quá trình xây tường rào thời gian khoảng 01 tháng, nhưng không thấy ai có ý kiến gì kể cả gia đình ông D (gia đình ông D ở đối diện thửa đất tranh chấp, còn cụ B2 ở cùng ông B cách thửa đất tranh chấp 300m).

Bị đơn ông D cho rằng bị đơn sử dụng thửa đất đang tranh chấp từ năm 1995 nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông D khẳng định vào năm 1995 ông đi bộ đội trở về địa phương thì lấy vợ ra ở trên thửa đất số 172 (đối diện thửa đất tranh chấp) rồi thường xuyên đi làm ở Hòa Bình thỉnh thoảng về nhà và vợ chồng bị đơn sinh 02 con lần lượt vào năm 1996 và 1997. Đồng thời bị đơn thừa nhận từ năm 1995 đã thấy thửa đất đã được xây tường bao xung quanh và đã hỏi ông B thì được ông B cho biết đã chuyển nhượng thửa đất cho ông C. Do đó, việc bị đơn cho rằng đã sử dụng thửa đất tranh chấp từ năm 1995 là không có cơ sở chứng minh mà có cơ sở khẳng định thời điểm vợ chồng bị đơn phá tường và sử dụng thửa đất tranh chấp để trồng cây từ năm 2020, quây tôn xung quanh đất và xây nhà tường hoa sân gạch và cổng sắt năm 2021, đến năm 2022 tiếp tục xây 01 quán bán hàng lợp tôn như hiện trạng và đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ.

Năm 2010 Công ty tiến hành phân lô cho các cán bộ sau đó họ nhờ ông C thuê người xây tường chia lô và từ năm 2012 địa phương đã thông báo cho các cán bộ Công ty là những người nhờ Công ty mua đất thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất. Theo đó 09 cán bộ Công ty đã nộp thuế sử dụng đất ở từ năm 2012 cho đến nay. Do đó có cơ sở khẳng định sau khi ông C nhận chuyển nhượng của ông B thì ông S và ông P1 đã thống nhất với ông C chuyển nhượng lại cho cán bộ của Công ty thửa đất số 163, tờ bản đồ 170 và họ đã quản lý, sử dụng từ năm 1994 cho đến năm 2019 thì xảy ra tranh chấp.

Mặt khác lời khai của ông C khẳng định, do có mối quan hệ gia đình với ông B (em gái ông C là bà Lâm Thị B3 kết hôn với ông B) nên việc ông nhận chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp thì cụ B2, các con của cụ B2 là bà T1, ông D, bà L1, bà L, bà H1, bà S2 đều biết và đồng ý việc ông B chuyển nhượng đất cho ông C, từ trước tới nay gia đình hai bên không có vấn đề gì mâu thuẫn với nhau. Việc ông C giao tiền làm 02 lần đủ 100.000.000đ như ông B đã ký nhận trong Giấy chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông B thì ông C đã chuyển nhượng cho cán bộ của Công ty P3, mặc dù hai bên không có văn bản thỏa thuận hay hợp đồng chuyển nhượng nhưng việc này thể hiện thông qua biên bản giao đất có xác nhận của UBND xã N. Ngoài ra, có việc ông C kê khai chủ sử dụng đối với thửa đất tranh chấp là anh Lâm Quyết C4 (con trai ông C) bởi lẽ năm 1998 khi có chủ trương kê khai tên người sử dụng đất, khi đó ông C là cán bộ địa chính và các cán bộ Công ty là người mua đất đều ở xa, không liên lạc với họ được nên ông kê khai tên anh C4 để tiện theo dõi thửa đất đã chuyển nhượng cho nhân viên Công ty mà không liên quan đến quyền lợi của anh C4 hay ông C. Ông C và ông Diệp Văn S khẳng định các hộ gia đình đã được cấp trích lục bản đồ diện tích đất của từng ô đất; hiện chỉ có bà Nguyễn Thị C2 còn lưu trích lục này để cung cấp cho Tòa án (Bút lục 22 và 187).

Anh Lâm Quyết C4 thống nhất với lời trình bày của ông C và xác định anh không có quyền, lợi ích gì liên quan đến thửa đất tranh chấp, việc anh đứng tên thửa đất trên sổ mục kê là do bố anh (ông C) kê khai để tiện theo dõi.

Lời khai ông Dương Văn D2 là tổ trưởng tổ dân phố D từ năm 2013 đến nay, cũng là hàng xóm ở cạnh thửa đất tranh chấp, gần nhà ông D không có quan hệ họ hàng hay mâu thuẫn với nguyên đơn và bị đơn khẳng định: Bố mẹ ông B, ông D là cụ T7 và cụ B2 chưa bao giờ sinh sống trên diện tích đất đang tranh chấp mà khi còn sống hai cụ sinh sống cùng vợ chồng ông B, bà B3 tại thửa đất số 193, diện tích 2569m² (đất ông cha để lại) và đã được cấp GCNQSDĐ, cách thửa đất đang tranh chấp khoảng 300m. Về bức tường gạch ông C xây cho các gia đình khoảng từ năm 1993 cao 80cm xây xung quanh diện tích đất, từ năm 2013 ông vẫn thấy bức tường gạch, từ năm 2019-2020 các bên tranh chấp thì không còn bức tường gạch cũ mà hiện là tôn và nhà xây trên đất. Ông D ra xây nhà năm 1995 trên diện tích đất 1204,2m² thuộc thửa 172, tờ bản đồ 170 đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông D (thửa đối diện thửa đang tranh chấp).

Các đương sự đều thừa nhận thời điểm năm 1994 ông B chuyển nhượng 5000m² đất cho ông C thì cụ B2 đang ở cùng vợ chồng ông B tại thửa đất cách thửa đất tranh chấp khoảng 300m, đặc biệt bị đơn ông Dai thừa N7 tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/11/2024 việc mọi người trong gia đình ông D đều biết việc ông B chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông C và biết việc ông B được ông C gán

cho 01 chiếc xe máy để sử dụng khi chuyển nhượng đất, cụ [B2](#) và anh em trong gia đình đều biết nhưng không ai có ý kiến gì mặc dù không đồng ý với ông [B](#) về việc ông [B](#) đã chuyển nhượng đất cho ông [C](#). Do đó, nếu thửa đất có nguồn gốc của cụ [T7](#) và cụ [B2](#) khai hoang nhưng khi ông [B](#) chuyển nhượng đất cho ông [C](#) năm 1994 thì cụ [B2](#) (khi đó cụ [B2](#) ở cùng ông [B](#) và các anh chị em khác tuy đã lấy vợ, lấy chồng nhưng đều ở gần) đều biết, không ai có ý kiến gì suốt từ năm 1994 đến thời điểm xảy ra tranh chấp năm 2019. Đặc biệt khoảng cách từ nhà cụ [B2](#) và ông [B](#) sinh sống đến thửa đất tranh chấp chỉ khoảng 300m, còn ông [Đ](#) ở đối diện thửa đất tranh chấp. Phía người nhận chuyển nhượng là 09 cán bộ của [Công ty P3](#) đã xây tường bao loan từ năm 1994 và xây tường phân 09 lô đất năm 2010 nhưng cũng không ai có ý kiến. Tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài lời trình bày và lời khai của một số người làm chứng có thời gian thấy hai cụ cày cuốc trên thửa đất thì bị đơn ông [Đ](#) không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh việc cụ [T7](#) và cụ [B2](#) là chủ sử dụng diện tích đất trên, hai cụ cũng như các anh em trong gia đình bị đơn chưa bao giờ kê khai hay thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất tranh chấp. Do đó có cơ sở khẳng định ông [B](#) đã đại diện gia đình đứng ra chuyển nhượng thửa đất tranh chấp cho ông [C](#) thỏa thuận tại Giấy biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/1994.

[4.3] Xét nội dung kháng nghị cho rằng về chủ thể chuyển nhượng đất và nhận chuyển nhượng đất cũng như đối tượng của giao dịch không đúng quy định của Luật Đất đai năm 1993, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Diệp Văn B](#) và ông [Lâm Minh C](#) tại Giấy biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/1994:

- Về chủ thể, đối tượng và hình thức của hợp đồng: Như đã phân tích tại mục [4.2] thì có căn cứ khẳng định chủ thể chuyển nhượng đất là ông [B](#) đại diện hộ gia đình đã chuyển nhượng 5000m² đất khai hoang cho ông [Lâm Minh C](#).

Theo quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 1994: “1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Chuyển đi nơi khác;
- b) Chuyển sang làm nghề khác;
- c) Không còn khả năng trực tiếp lao động.

2- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, do chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Người nhận đất phải sử dụng đúng mục đích”

Như vậy theo quy định Luật Đất đai năm 1994 thì người sử dụng đất căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất mà có quyền chuyển nhượng đất khi không có nhu cầu sử dụng. Tuy việc chuyển nhượng giữa ông [B](#) và ông [C](#) chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép nhưng ngay sau khi nhận chuyển nhượng của ông [B](#) thì khoảng cuối tháng 5 năm 1994 ông [C](#) đã thông qua ông [Diệp Văn S](#) – phó chủ tịch [UBND xã N](#) để chuyển nhượng diện tích đất trên cho các cán bộ của [Công ty P3](#). Đến ngày 14/6/2000, đại diện UBND xã có ông [Dương Đức P1](#) - Chủ tịch [UBND xã N](#), bản thân người chuyển nhượng ông [C](#) đang là cán bộ địa chính xã đã lập biên bản bàn giao mốc giới cho [Công ty P3](#), đại diện công ty có ông [C4](#) (giám đốc) và ông [S3](#) (nhân viên công ty) để nhận chuyển nhượng cho 09 cán bộ Công ty; diện tích đất được trích lục từ tờ bản đồ số 163, danh pháp: F 48 – 92 (58 – 74) – D – II, đo đạc năm 1998; tại [khu dân cư Đ, xã N, huyện M, Vĩnh Phúc](#). Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [B](#) và ông [C](#), giữa ông [C](#) với các cán bộ Công ty đều được chính quyền địa phương là [UBND xã N](#) cho phép được thể hiện ở lời khai của ông [P1](#) (bút lục 533) khẳng định khi đó ông là Chủ tịch [UBND xã N](#) ký vào Biên bản bàn giao đất thể hiện đại diện [UBND xã N](#) đứng ra làm chứng cho việc bàn giao đất giữa ông [C](#) với cán bộ của Công ty. Điều này cũng thể hiện và phù hợp với nội dung của Biên bản bàn giao mốc giới ngày 14/6/2000 (bút lục 30) có nội dung “*Thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa [UBND xã N](#) do ông [Diệp Văn S](#), phó chủ tịch UBND xã đã ký với Công ty. Nay chúng tôi tiến hành giao đất tại thực địa cho Công ty bằng đất thổ cư của cá nhân. Tổng diện tích là 4000m² theo giá tiền đã thỏa thuận trước đây với Công ty...Tên chủ sử dụng theo danh sách của Công ty đã lập*”.

Ngoài ra, về nội dung Giấy biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/1994: Người chuyển nhượng đất ông [B](#) và người nhận chuyển nhượng ông [C](#) đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất. Việc ông [B](#) cho rằng nhận đồ vật tương đương số tiền 80.000.000đồng nhưng không có bất kỳ tài liệu gì chứng minh nên không được chấp nhận. Mặt khác ông thừa nhận chữ viết chữ ký của mình tại trang 2 của Giấy biên nhận trên thể hiện “*Tôi có nhận của anh [C](#) số tiền bốn mươi triệu đồng về khoản bán đất thổ cư ở cạnh nhà ông [N3](#) vậy tôi viết biên nhận này làm bằng*”, “*Đã nhận tiếp số tiền còn lại là sáu chục triệu đồng*”. Do đó khẳng định ông [B](#) đã nhận đủ số tiền 100.000.000đồng chuyển nhượng diện tích đất và sau khi nhận chuyển nhượng ông [C](#) đã nhận đất và xây tường bao loan.

Mặt khác, nội dung thỏa thuận trên đã mô tả ra đối tượng chuyển nhượng là thửa đất khoảng 5000m² có tứ cận thửa đất phía Bắc giáp đất hoang của ông [Diệp](#)

[T11](#) và ông [N5](#), phía đông giáp đường trục đi UBND xã, phía tây giáp đường đi vào đội lâm nghiệp trồng rừng, phía nam giáp đất bà [La Thị H9](#) phù hợp với hiện trạng thửa đất đang tranh chấp tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2022 đối với thửa đất đang tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 163, danh pháp: F 48 – 92 (58 – 74) – D – II; tại [khu dân cư Đ, xã N, huyện M, Vĩnh Phúc](#), địa phương xác định thửa đất này nay là thửa số 1-2, tờ bản đồ số 163; địa chỉ: [Thôn Đ, xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#). Ngày 14/6/2000, [Công ty P3](#) lập biên bản giao đất cho 09 cán bộ Công ty và được [UBND xã N](#) cấp trích lục bản đồ diện tích đất của từng ô đất, đồng thời 09 cán bộ Công ty đã nhận đất, đã quản lý sử dụng xây tường bao và xây tường phân chia 09 thửa đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính (đóng thuế đất ở) quản lý sử dụng thửa đất từ đó cho đến năm 2019 thì mới xảy ra tranh chấp. Do đó, mặc dù ông [B](#) chưa được cấp GCNQSDĐ, các bên thực hiện việc chuyển nhượng chưa tuân thủ quy định pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền, bên chuyển nhượng đã giao quyền sử dụng đất là đã thực hiện 100% nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Hơn nữa, theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và nay là Điều 137 Luật Đất đai 2024 thì việc nguyên đơn xuất trình được Giấy biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/1994, biên bản bàn giao mốc giới lập ngày 14/6/2000 và sơ đồ chia đất gắn kèm với Thông báo phân chia đất gửi [UBND xã N](#) thuộc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 137 Luật Đất đai 2024 làm căn cứ đề nghị cấp GCNQSDĐ theo quy định. Và việc quản lý sử dụng đất của 09 cán bộ Công ty là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất do [Phòng TNMT thành phố P](#) cung cấp.

Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông [Diệp Ngọc Đ](#) đề nghị tuyên bố Giấy Biên nhận tiền và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/1994 giữa ông [Diệp Văn B](#) với ông [Lâm Minh C](#) vô hiệu và việc chuyển nhượng đất từ ông [C](#) thông qua đại diện [UBND xã N](#) cho đại diện Công ty đại diện cho 09 cán bộ Công ty có nhu cầu mua đất là hợp pháp, do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Tạ Hồng M](#) về việc buộc ông [Diệp Ngọc Đ](#) và bà [Trương Thị B1](#) phải trả diện tích đất là 4.412m²; tại tờ bản đồ số 163, danh pháp: F 48 – 92 (58 – 74) – D – II; tại [khu dân cư Đ, xã N, huyện M, Vĩnh Phúc](#). Nay là thửa đất số 1-2, tờ bản đồ số 163; địa chỉ: [Xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#); giới hạn bởi các mốc: A,B,C,D,E,F,G,H; cho 09 cán bộ [Công ty P3](#) gồm: bà [Nguyễn Thị Đ2](#) (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ là chị [Tạ Hồng M](#), bà [Tạ Thị Hồng N1](#), bà [Tạ Thị Hồng A1](#) và ông [Tạ Văn P](#)), ông [Nguyễn Duy C3](#), [Ngô Đăng N](#), bà [Đào Thị T2](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), ông

[Nguyễn Đức S3](#) (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ là anh [Nguyễn Việt C1](#) và chị [Nguyễn Thu Q](#)) và ông [Phạm Khắc D](#) (người kế thừa quyền và nghĩa vụ là bà [Nguyễn Thị Ngọc H4](#), chị [Phạm Hương G](#), anh [Phạm Khắc H5](#)).

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh Vĩnh Phúc về việc xác định lại tư cách tham gia tố tụng, không chấp nhận nội dung kháng nghị về việc cấp sơ thẩm không xem xét hết các vấn đề của vụ án, đánh giá chứng cứ không đầy đủ; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông [Diệp Ngọc Đ](#) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Trương Thị B1](#), ông [Diệp Văn B](#), giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên để đảm bảo việc thi hành bản án, Hội đồng xét xử điều chỉnh cách tuyên của bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà [Ta Hồng M](#) chịu toàn bộ 10.000.000 đồng số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2022 và định giá tài sản ngày 14/6/2023.

[6] Về án phí: Bị đơn ông [Diệp Ngọc Đ](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận; Ông [Diệp Ngọc Đ](#), bà [Trương Thị B1](#), ông [Diệp Văn B](#) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[7] Rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm: Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 27/12/2021 và Văn bản cam kết chuyển nhượng ngày 18/01/2022 giữa ông [Nguyễn Duy C3](#), bà [Đào Thị T2](#), ông [Ngô Đăng N](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), ông [Lưu Kim N6](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), ông [Nguyễn Việt C1](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), ông [Nguyễn Trọng T12](#) ủy quyền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà [Ta Hồng M](#). Ngày 20/5/2022, bà [M](#) khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng 4.000m² thuộc tờ bản đồ số 163, danh pháp F48-92(58-74)- D-II đo đạc 1998 tại [xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà [M](#). Yêu cầu ông [Diệp Ngọc Đ](#) tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất để trả lại nguyên hiện trạng ban đầu của thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ngày 16/02/2023 và ngày 18/7/2023 nguyên đơn bà [M](#) sửa đổi yêu cầu khởi kiện, đồng thời người có quyền lợi liên quan đứng đứng về phía bà [M](#) là [Nguyễn Duy C3](#), [Ngô Đăng N](#), [Đào Thị T2](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), ông [Nguyễn Đức S3](#) (người kế thừa là anh [Nguyễn Việt C1](#) và chị [Nguyễn Thu Q](#)) và ông [Phạm Khắc D](#) có quan điểm: Yêu cầu ông [Diệp Ngọc Đ](#) và bà [Trương Thị B1](#) phải trả diện tích đất qua xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.412m² cho bà [M](#) và 08 người khác gồm ông [Nguyễn Duy C3](#), [Ngô Đăng N](#), [Đào Thị T2](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), ông [Nguyễn Đức S3](#) (người kế thừa là anh [Nguyễn Việt C1](#) và chị [Nguyễn Thu Q](#))

và ông [Phạm Khắc D](#). Các tài sản tường rào và cây cối trước đây ông [D](#) đã phá các gia đình không yêu cầu phải bồi thường. Buộc Ông [D](#) và bà [B1](#) phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên diện tích đất là 4.412m² để trả lại đất cho 09 gia đình, còn các tài sản vợ chồng ông [D](#) và bà [B1](#) đã xây dựng trên diện tích đất 4.412m², bà [M](#) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự nguyện thanh toán bằng tiền là 727.576.500đồng, theo giá của Hội đồng định giá ngày 14/6/2023. Tài sản tường rào và cây cối trước đây ông [D](#) chặt phá các gia đình không yêu cầu ông [D](#) bồi thường. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định ông [Nguyễn Duy C3](#), ông [Ngô Đăng N](#), bà [Đào Thị T2](#), bà [Nguyễn Thị C2](#), bà [Đoàn Nhu H3](#), bà [Nguyễn Thị H2](#), anh [Nguyễn Việt C1](#), chị [Nguyễn Thu Q](#) và ông [Phạm Khắc D](#) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và thông báo cho họ phải nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu của mình nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc họ phải nộp tạm ứng án phí là thiếu sót, tuy nhiên do yêu cầu của họ được chấp nhận và họ không phải nộp án phí nên chưa ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự, của nhà nước nên Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 166, Điều 175 và 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông [Diệp Ngọc Đ](#) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Trương Thị B1](#), ông [Diệp Văn B](#): Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Ta Hồng M](#); không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông [Diệp Ngọc Đ](#).

2.1. Buộc ông [Diệp Ngọc Đ](#) và bà [Trương Thị B1](#) trả cho người thừa kế của bà [Nguyễn Thị Đ2](#) là chị [Ta Hồng M](#), bà [Ta Thị Hồng N1](#), bà [Ta Thị Hồng A1](#) và ông [Ta Văn P](#); Ông [Nguyễn Duy C3](#); ông [Ngô Đăng N](#); bà [Đào Thị T2](#); bà [Nguyễn Thị C2](#); bà [Đoàn Nhu H3](#); bà [Nguyễn Thị H2](#); người thừa kế của ông [Nguyễn Đức S3](#) là anh [Nguyễn Việt C1](#), chị [Nguyễn Thu Q](#) và người kế thừa

quyền và nghĩa vụ của ông [Phạm Khắc D](#) là bà [Nguyễn Thị Ngọc H4](#), chị [Phạm Hương G](#), anh [Phạm Khắc H5](#) diện tích 4.412m² đất tại tờ bản đồ số 163, danh pháp: F 48 – 92 (58 – 74) – D – II, [khu dân cư Đ, xã N, huyện M, Vĩnh Phúc](#), nay là thửa đất số 1-2, tờ bản đồ số 163 tại [xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc](#) được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E, F, G, H (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà [Ta Hồng M](#) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: người thừa kế của bà [Nguyễn Thị Đ2](#) là bà [Ta Hồng M](#), bà [Ta Thị Hồng N1](#), bà [Ta Thị Hồng A1](#) và ông [Ta Văn P](#); ông [Nguyễn Duy C3](#); ông [Ngô Đăng N](#); bà [Đào Thị T2](#); bà [Nguyễn Thị C2](#); bà [Đoàn Nhu H3](#); bà [Nguyễn Thị H2](#); người thừa kế của ông [Nguyễn Đức S3](#) là anh [Nguyễn Việt C1](#), chị [Nguyễn Thu Q](#); người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông [Phạm Khắc D](#) là bà [Nguyễn Thị Ngọc H4](#), chị [Phạm Hương G](#), anh [Phạm Khắc H5](#) thanh toán trả cho ông [Diệp Ngọc Đ](#) và bà [Trương Thị B1](#) giá trị tài sản do ông [Đ](#), bà [B3](#) xây dựng trên đất gồm: Nhà cấp bốn tường gạch mái tôn, diện tích 66m²; sân gạch đỏ tường hoa 53m²; chuồng lợn, xây gạch đỏ mái lợp tôn; nhà cấp bốn, vách tôn, mái tôn lạnh phía trước cửa cuốn diện tích 73m²; cổng sắt hai cánh; tường rào tôn diện tích 869,7m² và chân móng gạch. Một số cây cối trồng trên đất gồm: 21 cây chuối, 1.000 cây hoa ban, 03 cây ôi, 11 cây mít, 50 cây long nhãn, 10 cây đào chu vi khoảng 30cm, 40 cây đào đỏ chu vi 08-10cm, 01 cây sung, 01 cây xoài, 40 cây bạch đàn nảy chồi từ gốc cũ, 01 cây bưởi, 01 cây hạnh phúc, 03 chùm cây sả, 01 cây doi, 01 cây sưa đỏ, 01 cây sang hai nhánh chu vi 80cm giá 450.000đồng, 01 cây bằng lăng, 01 cây phượng, 01 cây lim ba. Tổng tài sản định giá là 727.576.500đồng (Bảy trăm hai mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

2.3. Bà [Ta Hồng M](#), bà [Ta Thị Hồng N1](#), bà [Ta Thị Hồng A1](#), ông [Ta Văn P](#); ông [Nguyễn Duy C3](#); ông [Ngô Đăng N](#); bà [Đào Thị T2](#); bà [Nguyễn Thị C2](#); bà [Đoàn Nhu H3](#); bà [Nguyễn Thị H2](#); anh [Nguyễn Việt C1](#), chị [Nguyễn Thu Q](#); bà [Nguyễn Thị Ngọc H4](#), chị [Phạm Hương G](#), anh [Phạm Khắc H5](#) được sở hữu, sử dụng toàn bộ các tài sản đã thanh toán giá trị cho ông [Diệp Ngọc Đ](#) và bà [Trương Thị B1](#).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.4. Các tài sản thuộc quyền sở hữu của ông [Diệp Ngọc Đ](#), bà [Trương Thị B1](#) và của người khác (nếu có) có trên diện tích đất 4.412m² được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, E, F, G, H (có sơ đồ chi tiết kèm theo) nằm ngoài tài sản ông [Đ](#), bà [B1](#)

đã được thanh toán giá trị, ông D và bà B3 có nghĩa vụ di chuyển ra khỏi thửa đất để trả lại diện tích đất cho bà Ta Hồng M, bà Ta Thị Hồng N1, bà Ta Thị Hồng A1, ông Ta Văn P; ông Nguyễn Duy C3; ông Ngô Đăng N; bà Đào Thị T2; bà Nguyễn Thị C2; bà Đoàn Nhu H3; bà Nguyễn Thị H2; anh Nguyễn Việt C1, chị Nguyễn Thu Q; bà Nguyễn Thị Ngọc H4, chị Phạm Hương G, anh Phạm Khắc H5. Trường hợp ông Diệp Ngọc Đ, bà Trương Thị B1 không tự nguyện di chuyển thì sẽ bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật; chi phí, hư hỏng do cưỡng chế ông D, bà B3 phải chịu.

3. Duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 03/2022/QĐ-BPKCTT ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên để bảo đảm thi hành án.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Ta Hồng M tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2022 và định giá tài sản ngày 14/6/2023. Bà M đã nộp đủ tại cấp sơ thẩm.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Diệp Ngọc Đ phải chịu 600.000đồng (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0000859 ngày 08/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Ông D còn phải nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Ta Hồng M số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000778 ngày 02/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Diệp Ngọc Đ, Bà Trương Thị B1, ông Diệp Văn B mỗi người phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ ông D đã nộp tại Biên lai số 0003845 ngày 04/1/2024; số tiền 300.000đ bà B3 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003844 ngày 04/1/2024 và số tiền 300.000đ ông B đã nộp tại Biên lai số 0003872 ngày 19/1/2024; của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc;
- Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phúc Yên;
- Chi cục THADS thành phố Phúc Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hà

