

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 173/2025/DS-PT

Ngày: 22-4-2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất;
công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Hà

Ông Bùi Quốc Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 22 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 83/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 283/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 133/2025/QĐXX-PT ngày 07 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1966; Địa chỉ: G T, phường T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ông Quách H1, sinh năm: 1976; địa chỉ: Cụm F, thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Đồng thời là người liên quan có yêu cầu độc lập), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Quách L, sinh năm: 1954; Địa chỉ: 138/1/19 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Quách L: Ông Vũ Trọng T1; Địa chỉ: 8 G, tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quách L: Bà Đặng Phương L1- Luật sư văn phòng L2- Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, có mặt

2. Ông Quách M, sinh năm: 1962 và bà Nguyễn Thị S; Địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. Bà Dương Thị Thu H2 và ông Lê Đức C; Địa chỉ: D M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Bà Huỳnh Thị O; Địa chỉ: B A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H3, địa chỉ: 138/1/19 N, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Kim B, địa chỉ: cụm F, thôn A, Nguyễn Lương B1, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Văn phòng C1; Địa chỉ: C N, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B; Địa chỉ: C T, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B; Địa chỉ: Thôn A, xã E, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân thành phố B; Đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Thanh V- Phó phòng TNMT thành phố B; Địa chỉ: A L, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị H4; sinh năm: 1970; Hiện đang chấp hành án tại Đội 1, phân trại K2, Trại giam Đ, vắng mặt;

2. Bà Bùi Thị Mai H5, sinh năm: 1972; địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt .

3. Ông Quách B2, sinh năm: 1959; Địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn Nguyễn Văn T là ông Nguyễn Văn H trình bày có nội dung:

Ngày 25/9/2013 ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị O thửa đất số 122, tờ bản đồ số 59, diện tích 8342,7m² tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và ông T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó do bị mất nên ông T đã làm thủ tục xin cấp lại và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 038514 ngày 29/10/2019. Khi ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan chức năng cũng đã kiểm tra hiện trạng và thực tế không gặp ai đang ở hay canh tác và cũng đã niêm yết công khai theo quy định.

Khi ông T nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên thì bà O có bàn giao đất cho ông T và nói đang cho người khác canh tác nhờ và trên đất có trồng cây cà phê, khi đó do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông T vẫn để cho ông Quách L canh tác, ông T cũng đến gặp ông L nhiều lần để đòi lại nhưng ông L cho rằng nguồn gốc đất là của ông Quách M em trai ông L giao cho ông L sử dụng và ông M đang thế chấp ngân hàng nên từ từ rồi ông L trả lại đất cho ông T, việc ông T làm việc với ông L chỉ bằng lời nói, không lập thành văn bản gì, thời gian gần đây ông T có yêu cầu ông L trả lại diện tích đất nêu trên nhưng ông Quách L không đồng ý nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Quách L trả lại diện tích đất nêu trên cho ông T. Diện tích đất nêu trên ông T mua bằng tiền của cá nhân, không liên quan đến vợ con ông T.

Việc ông Quách L chuyển nhượng cho ông Quách H1 diện tích đất của ông T nêu trên là hoàn toàn trái quy định pháp luật nên yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Quách H1.

Đối với tài sản là cây trồng trên đất do ông Quách H1 và ông Quách L trồng thêm ông T sẽ trả lại theo đúng giá trị cây trồng.

Đối với kết quả thẩm định giá theo chứng thư thẩm định giá ngày 11/01/2023 thì tôi đồng ý và không có ý kiến gì.

2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Quách L trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp nêu trên là do cá nhân tôi khai hoang năm 1990 (có các hộ lân cận làm chứng), các con tôi gồm: Quách H1, sinh năm: 1976; Quách Thị Ngọc H6, sinh năm: 1981; Quách Ngọc H7, sinh năm: 1983; Quách Nguyên H8, sinh năm: 1985; Quách Nguyên H9, sinh năm: 1988. Khi tôi khai hoang diện tích đất trên các con tôi đang còn nhỏ, sau này khi lớn lên được cha mẹ nuôi ăn học rồi đi làm cũng không có công sức đóng góp gì. Năm 2001 vợ chồng tôi đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Quách H1 và đã nhận đủ tiền nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa vợ chồng tôi và Quách H1.

Do tôi ở xã H, thành phố B, có các em là ông Quách B2 và ông Quách M cư trú ở xã E nên cùng nhau đi khai hoang, ông Quách B2 và ông Quách M khai hoang diện tích đất liền kề còn diện tích đất đang tranh chấp là một mình tôi

khai hoang từ năm 1990, đến 1991 tôi trồng cà phê. Còn diện tích đất của ông Quách B2 và ông Quách M thì trồng cây ngắn ngày, sau này ông B2 và ông M đã chuyển nhượng cho ai hay còn canh tác thì tôi không biết. Tôi cũng không có giấy tờ gì chứng minh nguồn gốc đất chỉ có những hộ dân liên kề biết việc tôi khai hoang và canh tác diện tích đất nêu trên gồm: Ông Quách B2, ông Quách M, bà Bùi Thị Mai H5, bà Tô Thị T4.

Gia đình tôi sống về nông nghiệp nên đất đai về nông nghiệp rất có giá trị với gia đình nên tôi không muốn sang nhượng cho người ngoài

Năm 2022 ông T đến yêu cầu hòa giải ở xã và yêu cầu tôi bàn giao đất thì tôi mới biết còn từ trước đến nay không có ai tranh chấp gì. Do đó tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T

3. Nguyên đơn đồng thời là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Quách H1 trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất nêu trên là do bố tôi ông Quách L và em trai là ông Quách B2 và ông Quách M khai hoang từ năm 1990 tổng diện tích khoảng gần 03ha, sau đó chia nhau mỗi người khoảng 01ha để sử dụng, diện tích đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bố tôi, và bố tôi sử dụng trồng cà phê, năm 2001 bố tôi chuyển nhượng lại cho tôi, khi bố tôi chuyển nhượng cho tôi chỉ có giấy viết tay, vì bố tôi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận chuyển nhượng của bố tôi do cây trồng già cỗi không còn năng suất nên tôi đã trồng lại cây mới nên toàn bộ tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu của tôi. Tài sản trên là của cá nhân tôi, vợ con tôi không liên quan gì.

Quá trình tôi sử dụng từ năm 2001 do nhận chuyển nhượng của bố là ông L thì không có ai đến bàn giao đất, mua bán hay tranh giành quyền sử dụng đất với tôi. Nguồn gốc đất rõ ràng. Nếu ông T cho rằng nguồn gốc đất ông nhận chuyển nhượng thì tại sao từ năm 2013 nhưng đến năm 2022 mới kiện đòi đất bố tôi. Ngoài ra, năm 2016 nhận được thông báo của thôn về việc đóng tiền làm đường mở rộng nông thôn mới. Vì tôi đi công tác xa nên tôi có ủy quyền cho bố tôi đóng tiền tại ban tự quản thôn, tiền này là tiền của tôi nhờ ông Quách L đi đóng hộ.

Tại Biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B lập ngày 22/6/2023, ông Quách M trình bày diện tích đất hơn 8000m² của tôi nhận chuyển nhượng của ông Quách L do cấp nhầm và chưa từng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ai. Các Hợp đồng chuyển nhượng từ Hộ ông Quách M sang ông Lê Đức C, bà Dương Thị Thu H2; từ ông Lê Đức C, bà Dương Thị Thu H2 sang bà Huỳnh Thị O; từ bà O sang ông Nguyễn Văn T các bên không thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất ngoài thực địa dẫn đến quyền lợi của người trực tiếp sử dụng đất là tôi bị ảnh hưởng.

Nay ông T kiện bố tôi đòi lại diện tích đất trên là không có cơ sở vì trong quá trình tôi sử dụng đất không có ai tranh chấp, không có cá nhân, tổ chức nào yêu cầu gia đình tôi ký giấy tờ giáp ranh gì cả nên tôi yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng diện tích đất trên của bố tôi cho tôi ngày 21/01/2001; Đồng thời yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy bỏ giá trị pháp lý của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2009 giữa vợ chồng ông Quách M, bà Nguyễn Thị S và vợ chồng ông Lê Đức C, bà Dương Thị Thu H2; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2009 giữa vợ chồng ông Lê Đức C, bà Dương Thị Thu H2 và bà Huỳnh Thị O; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2013 giữa bà Huỳnh Thị O và ông Nguyễn Văn T; Tôi không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy các hợp đồng nêu trên.

- Hủy giá trị pháp lý của một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 116735 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho Hộ Quách M (Phân cấp đối với các thửa đất số 514, 515, 529, 530 tờ bản đồ 19); Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675400 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/10/2008 cho Hộ ông Quách M; Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675400 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/10/2008 được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Đức C, Dương Thị Thu H2 ngày 3/12/2009; Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675400 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/10/2008 được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) chỉnh lý biến động sang bà Huỳnh Thị O ngày 28/12/2009; Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675400 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/10/2008 được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) chỉnh lý biến động sang ông Nguyễn Văn T ngày 25/9/2013; Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 038514 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/10/2019 cấp cho ông Nguyễn Văn Thanh.

Đối với chứng thư thẩm định giá ngày 11/01/2023 thì tôi đồng ý và không có ý kiến gì.

Tôi không yêu cầu giám định và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy giá trị pháp lý của các Giấy chứng nhận QSDĐ.

4. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Quách M trình bày: Tôi và ông Quách L là anh em ruột, còn tôi và những đương sự khác trong

vụ án không có quan hệ gì cả, tôi không biết bà Nguyễn Thị H4 và vợ chồng bà H2, ông C là ai.

Trước đây tôi là thành viên hợp tác xã C2, xã E, thành phố B. Năm 1995 nhà nước có kế hoạch cấp đất tập trung nên ông Hà Công T5 trước đây là chủ nhiệm hợp tác xã có đưa đơn đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 05/4/1995 cho tôi để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì tôi có nhiều đất khai hoang trong xã E nên không biết diện tích đất trong đơn kê khai là lô nào nên tôi có ký vào đơn, sau đó tôi được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H116735 đề ngày 23/11/1995, sau đó tôi phát hiện ra toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không phải đất của tôi nên tôi đã làm đơn xin điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đề ngày 20/9/2007 và nộp lại bản gốc GCNQSDĐ nêu trên cho Tài nguyên môi trường, sau đó tôi không biết cơ quan chức năng cấp lại đất cho ai tôi không biết và không liên quan gì nữa. Tôi cũng không biết vì lý do gì mà UBND thành phố lại cấp lại cho hộ gia đình tôi GCNQSDĐ số AN 675400 ngày 31/10/2008 đối với thửa đất 514; 515; 530; 529; Tờ bản đồ số: 19, tôi không sử dụng diện tích đất trên và cũng không được biết là mình được cấp diện tích đất nêu trên, chữ ký, chữ viết trong đơn xin cấp sổ năm 2008 không phải chữ ký chữ viết của tôi (Thực tế diện tích đất này là của ông Quách L).

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi là Quách M và Nguyễn Thị S với vợ chồng ông Lê Đức C, bà Dương Thị Thu H2, tôi không hề biết vì tại trang 1, 2 của hợp đồng có nội dung việc chuyển nhượng nhưng không có chữ ký, chữ viết của vợ chồng tôi, tại trang thứ 3 có chữ ký, chữ viết đề tên vợ chồng tôi tại Bên A nhưng tôi không hề biết, ngoài ra con dấu giáp lai giữa các trang nêu trên không khớp, tôi không biết vợ chồng ông C, bà H2 là ai, năm 2008 các con tôi đều đã trưởng thành nhưng không hề ký vào hợp đồng nêu trên, cũng không có giấy ủy quyền, sổ hộ khẩu mà vẫn làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông C, bà H2 là hoàn toàn vi phạm.

Tôi khẳng định vợ chồng tôi không hề ký cũng không hề chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông C, bà H2, cũng không sử dụng diện tích đất nêu trên từ trước tới nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự trong vụ án tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Vợ tôi là Nguyễn Thị S không biết và không liên quan gì nên vợ tôi từ chối tham gia tố tụng

5. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Dương Thị Thu H2 tự khai như sau: Tôi là vợ ông Lê Đức C và trước đây có quen biết với bà Nguyễn Thị H4, chồng tên V1 trước đây cư trú ở đường N, xã H, thành phố B,

tỉnh Đắk Lắk, hiện nay bà H4 đang đi thi hành án phạt tù còn thi hành ở đâu tôi không rõ.

Trước đây tôi có cho bà Nguyễn Thị H4 vay tiền nhiều lần, tổng cộng đến khi bà H4 bị xét xử là bà H4 còn nợ tôi 9.800.000.000đ. Trong quá trình vay mượn tiền bà H4 có làm hồ sơ chuyển nhượng cho vợ chồng tôi một lô đất ở xã E, để trừ nợ, sau đó do tôi nợ tiền bà Huỳnh Thị O (Tôi không biết hiện nay bà O đang cư trú ở đâu) nên tôi đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà O diện tích đất nêu trên để trừ nợ. Thời gian đã lâu tôi cũng không nhớ chính xác, cụ thể như thế nào vì mọi thủ tục giấy tờ là bà Nguyễn Thị H4 trực tiếp liên hệ làm, vợ chồng tôi chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng, sau đó bà O chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ai thì tôi không rõ. Việc chuyển nhượng đất và trừ nợ đã xong từ lâu nên tôi không có ý kiến, yêu cầu gì. Chồng tôi ông C cũng chỉ ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng chứ cũng không biết gì vì mọi việc là do tôi cho bà H4 vay tiền, sau đó bà H4 làm thủ tục chuyển nhượng lô đất trên cho vợ chồng tôi, chồng tôi không biết gì.

Quá trình làm hồ sơ chuyển nhượng từ ông Quách M sang cho vợ chồng tôi và vợ chồng tôi chuyển nhượng cho bà O đều do bà Nguyễn Thị H4 trực tiếp đi làm và cầm giấy tờ, vợ chồng tôi không hề giữ giấy tờ gì, còn việc vợ chồng ông Quách M, bà Nguyễn Thị S và bà H4 có quan hệ, nợ nần nhau như thế nào hay không thì tôi không rõ, còn ông M, bà S không nợ nần gì tôi, còn lý do vì sao vợ chồng ông Quách M ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng tôi theo sự sắp xếp của bà H4 thì tôi không biết.

Nay giữa ông Nguyễn Văn T, ông Quách M và ông Quách L tranh chấp nhau diện tích đất nêu trên có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách M và Nguyễn Thị S cho vợ chồng tôi và Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng tôi cho bà Huỳnh Thị O tôi không đồng ý vì việc chuyển nhượng diễn ra đã lâu, tôi đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng và vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị O nên tôi không đồng ý việc khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng nêu trên.

Hiện nay vợ chồng tôi không liên quan gì nữa và việc chuyển nhượng đã hoàn tất từ lâu nên tôi không có ý kiến, yêu cầu gì chỉ đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, và tôi từ chối tham gia tố tụng.

6. Tại bản tự khai ngày 10/4/2024 người làm chứng bà Nguyễn Thị H4 trình bày: Ông quách M có vay tiền tôi để đầu tư làm rừng, còn ông Quách L tôi có biết ở gần nhà tôi ở xã H, ông M và ông L là anh em, ông Nguyễn Văn T tôi không biết, vợ chồng bà H2 ông C tôi có quen và làm ăn vay mượn tiền, còn bà Huỳnh Thị O tôi không biết.

Việc chuyển nhượng các thửa đất số 514, 515, 530, 529, 394, 395, 396, 409, 406 tờ bản đồ số 19, 21 giữa vợ chồng ông Quách M và bà Nguyễn Thị S với vợ chồng ông C bà H2 là vì ông M mượn tiền tôi, còn tôi nợ tiền chị H2. Nên ông M đã đồng ý chuyển nhượng cho bà H2 để trừ hết số nợ ông M vay của tôi. Sau đó vợ chồng ông C bà H2 chuyển nhượng các lô đất 514, 515, 530, 529 tờ bản đồ số 19 cho bà Huỳnh Thị O chuyển này tôi không biết ai là người trực tiếp liên hệ với cơ quan chức năng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì tôi không quen không biết bà O và cũng không biết việc chuyển nhượng này. Không có việc tôi làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho vợ chồng bà H2 ông C. Còn việc chuyển nhượng đất từ ông M cho bà H2 để trừ nợ là có vì lúc đó tôi đã cản trừ cho ông M để ông M hết nợ. Mọi giấy tờ đã xong nên tôi không còn giữ giấy ông M nợ tiền của tôi.

Tôi không có ý kiến gì về việc ông H1 khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng vì tôi cũng không biết ông H1 là ai, còn ông M đã đồng ý trả nợ, từ 2009 sao bây giờ lại có việc kiện này. Nên tôi từ chối không tham gia xét xử vụ này.

Vậy tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thật tôi viết những lời khai này là sức khỏe tôi rất tốt, tinh thần tỉnh táo, tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước lời khai trên

7. Tại bản tự khai ngày 06/9/2023 đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B trình bày:

1. UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675400, ngày 31/10/2008 tại thửa đất số 514, 515, 529, 530; tờ bản đồ 19, diện tích 8.220m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 6755001, ngày 31/10/2008 tại thửa đất số 394, 395, 396, 406A, 409; tờ bản đồ số 21, diện tích 7.675m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm cho hộ ông Quách M là đúng quy định.

2. Quá trình thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của hộ ông Quách M:

Ngày 23/11/2009, ông Quách M và bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông Lê Đức C. Ngày 03/12/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xác nhận chỉnh lý biên động chủ sử dụng đất cho ông Lê Đức C và bà Dương Thị Thu H2.

Ngày 17/12/2009, ông Lê Đức C và bà Dương Thị Thu H2 chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà Huỳnh Thị O. Ngày 28/12/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xác nhận chỉnh lý biên động chủ sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị O.

Ngày 06/9/2013, bà Huỳnh Thị O chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T. Ngày 29/9/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B xác nhận chỉnh lý biên động chủ sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T.

Ngày 30/8/2019 ông Nguyễn Văn T nộp hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 122 (cũ 514, 515, 529, 530), tờ bản đồ số 59 (cũ 19), diện tích 8342.7m² (cũ 8220m²), mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm, địa chỉ: xã E, thành phố B. Lý do: Mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại do diện tích tăng. Ngày 29/10/2019 Sở Tài nguyên và môi trường ban hành Quyết định số 287/QĐ-STNMT về việc hủy bỏ giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 29/10/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 038514 thửa đất số 122 (cũ 514, 515, 529, 530), tờ bản đồ số 59 (cũ 19), diện tích 8342.7m² (cũ 8220m²), mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm, địa chỉ: xã E, thành phố B cho ông Nguyễn Văn T.

Như vậy, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 116735, ngày 23/11/1995 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675400, ngày 31/10/2008 là đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đối với nội dung ông Quách H1 khởi kiện đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 116735 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675400 là không có cơ sở giải quyết. Đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 283/2024/DSST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột quyết định:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 697; Điều 698; Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005

Căn cứ: Điều 95, Điều 166, Điều 167, Điều 169, Điều 170, Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ: Điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

[2] Tuyên xử:

[2.1].Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Quách L và ông Quách H1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T thửa đất số 122, tờ bản đồ số 59, diện tích 8342,7m² tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 038514 ngày 29/10/2019.

Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Quách H1 trị giá cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá số: 008BĐS/2023/CTTĐG-THBM ngày 11/01/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Hải Ban Mê là 88.473.000đ (Tám mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi ba ngàn đồng)

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Quách H1 V/v Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách L và ông Quách H1 và không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông Quách H1 đối với thửa đất số 514, 515, 530, 529 (hiện nay là thửa 122) Tờ bản đồ số 59 (cũ là 19) tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2.3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách H1 V/v Tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Quách M, bà Nguyễn Thị S và vợ chồng ông Lê Đức C, bà Dương Thị Thu H2 đối với các thửa đất số 514, 515, 530, 529, 394, 395, 396, 409, 406A; tờ bản đồ số 19, 21, địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã E, thành phố B được chứng thực tại UBND xã E ngày 23/11/2009;

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Đức C, bà Dương Thị Thu H2 với bà Huỳnh Thị O đối với các thửa đất số 514, 515, 530, 529 ; tờ bản đồ số 19 địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã E, thành phố B được chứng thực tại Văn phòng công chứng T tỉnh Đắk Lắk ngày 17/12/2009;

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị O với ông Nguyễn Văn T đối với các thửa đất số 514, 515, 530, 529; tờ bản đồ số 19 địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã E, thành phố B được chứng thực tại Văn phòng công chứng T tỉnh Đắk Lắk ngày 06/9/2013;

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2024, ngày 09/10/2024 và ngày 11/10/2024 ông Quách L, ông Quách M, ông Quách H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Quách L, ông Quách M, ông Quách H1 thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bà Đặng Phương L1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quách L trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Quách L khai hoang từ năm 1990, đến năm 2001 ông L chuyển nhượng toàn bộ đất và cây trồng trên đất cho ông Quách H1, ông Quách M cũng xác định đất là do ông L khai hoang, ông M

không trực tiếp sử dụng đất, Nhà nước cấp đất cho ông M do có sự nhầm lẫn. Ông L, ông H1 là người sử dụng đất ổn định liên tục, công khai từ năm 1990 đến nay đã hơn 30 năm. Quá trình sử dụng đất của ông L, ông H1 có xác nhận của những người sử dụng đất liền kề như bà Bùi Thị Mai H5, bà Tô Thị T4, ông Quách B2. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T để tuyên buộc ông L, ông H1 trả lại đất cho ông T là không đúng. Nguyên đơn cũng không xác định được ranh giới, vị trí tứ cận của lô đất, bà H2 khai chuyển nhượng đất từ ông M là do sự sắp xếp của bà H5, bà H5 khai không phải là người trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng, lời khai mâu thuẫn nhưng chưa được làm rõ. Các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Quách M với ông Lê Đức C bà Dương Thị Thu H2, Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Đức C bà Dương Thị Thu H2 với bà Huỳnh Thị O, Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huỳnh Thị O với ông Nguyễn Văn T các bên tham gia giao dịch không thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất ngoài thực địa, mua bán trên giấy tờ, các bên mua bán chuyển nhượng đất không đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án ông M cho rằng dấu giáp lai giữa các trang 1,2 và trang 3,4 có sự chênh lệch, không khớp, các trang 1,2 không có chữ ký nháy của các bên tham gia giao dịch nên yêu cầu giám định khuôn dấu có sự cắt ghép không, có sự giả mạo không, ông M đã đóng tiền giám định nhưng không tiến hành giám định. Ông H1 yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách M với ông Lê Đức C bà Dương Thị Thu H2, Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Đức C bà Dương Thị Thu H2 với bà Huỳnh Thị O, Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huỳnh Thị O với ông Nguyễn Văn T và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M, bà H2, ông C, bà O, ông T nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết. Do cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông Quách L, ông Quách M, ông Quách H1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 283/2024/DSST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Quách L, ông Quách M, ông Quách H1 làm trong hạn luật định, ông L, ông M là người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí, ông H1 đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Quách L, ông Quách M, ông Quách H1 đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc đất tranh chấp là thửa đất số 122, tờ bản đồ 59, diện tích 8342,7m² nguyên đơn ông T cho rằng: Ông chuyển nhượng lại của bà Huỳnh Thị O, diện tích đất trước đó bà O chuyển nhượng lại của bà Dương Thị Thu H2 và bà Dương Thị Thu H2 chuyển nhượng từ ông Quách M và bà Nguyễn Thị S. Quá trình giải quyết vụ án bà Dương Thị Thu H2 cho rằng bà có cho bà Nguyễn Thị H4 vay tiền nhiều lần tổng cộng bà H4 còn nợ bà số tiền 9.800.000.000 đồng. Sau đó bà H4 có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà H2 để cản trừ nợ, lý do vì sao vợ chồng ông Quách M ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H2 theo sự sắp xếp của bà H4 thì bà H2 không biết. Sau đó do bà H2 nợ tiền bà O nên bà H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà O để cản trừ nợ, sau đó bà O chuyển nhượng lại cho ông T. Ông Quách L cho rằng: Diện tích đất tranh chấp do ông khai hoang từ năm 1990 sử dụng ổn định không có tranh chấp, đến năm 2001 thì ông chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Quách H1 ông H1 canh tác sử dụng đất từ khi chuyển nhượng đến nay. Ông Quách M cho rằng: Trước đây ông là thành viên hợp tác xã C2, xã E, thành phố B. Năm 1995 nhà nước có kế hoạch cấp đất tập trung nên ông Hà Công T5 trước đây là chủ nhiệm hợp tác xã có đưa đơn đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 05/4/1995 cho ông để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì ông có nhiều đất khai hoang trong xã E nên không biết diện tích đất trong đơn kê khai là lô nào nên ông có ký vào đơn, sau đó ông được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H116735 đề ngày 23/11/1995, sau đó ông phát hiện ra toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không phải đất của ông nên ông đã làm đơn xin điều chỉnh lại quyền sử dụng đất đề ngày 20/9/2007 và nộp lại bản gốc GCNQSDĐ nêu trên cho phòng tài nguyên môi trường và ông không biết cơ quan chức năng cấp lại đất cho ai, ông không còn liên quan gì nữa, ông cũng không biết vì lý do gì mà UBND thành phố lại cấp lại cho hộ gia đình ông GCNQSDĐ số AN 675400 ngày 31/10/2008 đối với thửa đất 514; 515;

530; 529; Tờ bản đồ số: 19, ông không sử dụng diện tích đất nêu trên và cũng không được biết là mình được cấp diện tích đất nêu trên, chữ ký, chữ viết trong đơn xin cấp sổ năm 2008 không phải chữ ký chữ viết của ông. Thực tế diện tích đất này là của ông Quách L. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông là Quách M và Nguyễn Thị S với vợ chồng ông Lê Đức C, bà Dương Thị Thu H2, ông không hề biết vì tại trang 1, 2 của hợp đồng có nội dung việc chuyển nhượng nhưng không có chữ ký, chữ viết của vợ chồng ông, tại trang thứ 3 có chữ ký, chữ viết đề tên vợ chồng ông tại Bên A nhưng ông không hề biết, ngoài ra con dấu giáp lai giữa các trang nêu trên không khớp, ông không biết vợ chồng ông C, bà H2 là ai. Ông khẳng định vợ chồng ông không hề ký cũng không hề chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông C, bà H2, cũng không sử dụng diện tích đất nêu trên từ trước tới nay. Người làm chứng bà Nguyễn Thị H4 cho rằng: Việc chuyển nhượng các thửa đất số 514, 515, 530, 529, 394, 395, 396, 409, 406 tờ bản đồ số 19, 21 giữa vợ chồng ông Quách M và bà Nguyễn Thị S với vợ chồng ông C bà H2 là vì ông M nợ tiền bà H4, còn bà H4 nợ tiền bà H2 nên ông M đã đồng ý chuyển nhượng cho bà H2 để trừ hết số nợ ông M vay của bà H4. Sau đó vợ chồng ông C bà H2 chuyển nhượng các lô đất 514, 515, 530, 529, tờ bản đồ số 19 cho bà Huỳnh Thị O như thế nào bà H4 không biết. Như vậy, về nguồn gốc đất các đương sự khai còn mâu thuẫn, bà H4 xác định ông M nợ tiền bà H4, bà H4 nợ tiền bà H2 nên ông M làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà H2 để cần trừ nợ, tuy nhiên ông M không thừa nhận có nợ tiền bà H4 và không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H2, ông C và ông M xác định không có diện tích đất nêu trên nhưng cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ, chưa thu thập tài liệu chứng cứ để chứng minh về việc vay nợ, về nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp, có việc các bên chuyển nhượng đất cho nhau và bàn giao đất trên thực tế hay không mà đã buộc ông Quách L, Quách H1 trả lại đất cho ông T là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Bà H2 xác định: Hợp đồng chuyển nhượng đất từ ông M, bà S chuyển nhượng cho ông C, bà H2 để cần trừ nợ do bà H4 trực tiếp đi làm theo sự sắp xếp của bà H4, bà H2 không biết. Như vậy, không có việc bàn giao đất trên thực tế giữa ông M và bà H2. Quá trình giải quyết vụ án ông M cho rằng dấu giáp lai giữa các trang 1,2 và trang 3,4 có sự chênh lệch, không khớp, các trang 1,2 không có chữ ký nháy của các bên tham gia giao dịch nên yêu cầu giám định khuôn dấu có sự cắt ghép không, có sự giả mạo không, ông M đã đóng tiền trung cầu giám định nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành trung cầu giám định để làm rõ tính xác thực của giao dịch, xác định tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm quy định tại Điều 102 Bộ luật tố tụng dân sự làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Bà H2 xác định ông Quách M ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H2 theo sự sắp xếp của bà H4, ông M xác định ông và bà S không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H2, ông C nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tiến hành làm việc với ông Phan Văn T7, Phó chủ tịch ủy ban nhân dân xã E là người đã ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nói trên để làm rõ các nội dung liên quan đến việc ông M, bà S cho rằng chữ ký trong hợp đồng không phải của họ.

Đối với đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của ông Quách H1 yêu cầu xem xét hủy các hợp đồng chuyển nhượng cụ thể: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2009 giữa vợ chồng ông Quách M, bà Nguyễn Thị S và vợ chồng ông Lê Đức C, bà Dương Thị Thu H2; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2009 giữa vợ chồng ông Lê Đức C, bà Dương Thị Thu H2 và bà Huỳnh Thị O; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2013 giữa bà Huỳnh Thị O và ông Nguyễn Văn T; Hủy giá trị pháp lý của một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 116735 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 23/11/1995 cho Hộ Quách M (Phần cấp đối với các thửa đất số 514, 515, 529, 530, tờ bản đồ 19); Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675400 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/10/2008 cho Hộ ông Quách M; Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675400 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/10/2008 được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Đức C, bà Dương Thị Thu H2 ngày 3/12/2009; Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675400 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/10/2008 được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) chỉnh lý biến động sang bà Huỳnh Thị O ngày 28/12/2009; Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675400 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 31/10/2008 được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) chỉnh lý biến động sang ông Nguyễn Văn T ngày 25/9/2013; Hủy giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 038514 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/10/2009 cấp cho ông Nguyễn Văn Thanh. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng và chưa xem xét đối với yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa giải quyết hết các yêu cầu của đương sự.

Do cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm tố tụng như chưa thu thập chứng cứ đầy đủ để xác minh về nguồn gốc đất, đánh giá chứng cứ chưa khách quan toàn diện,

giải quyết chưa hết yêu cầu của đương sự. Những vi phạm này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Quách L, ông Quách M, ông Quách H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Quách L, ông Quách M, ông Quách H1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 283/2024/DSST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Quách L, ông Quách M, ông Quách H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Quách H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông H1 đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013851 ngày 18/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Quách L, ông Quách M thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng