

Bản án số: 569/2023/DS-PT

Ngày: 21-8-2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Ông Nguyễn Văn Khương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 437/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1240/2023/QĐ-PT ngày 24/5/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1968; cư trú tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trần Văn N, sinh năm 1963; cư trú tại số B, đường C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1989; cư trú tại thôn E, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1939 (vắng mặt); cư trú tại phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nội Văn D, sinh năm: 1978; cư trú tại số A, đường N, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

2.2 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1947 (chết ngày 11/3/2021);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà H:

- Ông Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1974; cư trú tại số E, đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971; cư trú tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm: 1982; cư trú tại K, đường L, quận N, thành phố Đà Nẵng (xin xét xử vắng mặt).

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

3.1 Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1971 (có mặt);

3.2 Bà Lê Thị H2, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng cư trú: thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Bà Hồ Thị P1, sinh năm 1975; cư trú tại số A, đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

3.3 Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971; cư trú tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

3.4 Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở: Số B, đường N, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc N1, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung T3 (xin xét xử vắng mặt).

3.5 Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hồng T4; địa chỉ: số A, đường K, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng T4 (xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Năm 1992 ông P và ông T, bà H (là bố mẹ vợ) có nhận chuyển nhượng một lô đất của Xí nghiệp tư tằm xã L diện tích đất khoảng 11.000m², tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó ông T, bà H chuyển nhượng lại cho ông Phương diện t 2.770m², khi đó ông T, bà H và đại diện của Xí nghiệp dâu tư tằm xã L là ông C (không rõ họ tên, hiện đang cư trú tại thôn H, xã L) có lập giấy tờ với nhau, trong đó có ghi ông P còn nợ Xí nghiệp dâu tằm xã L

hơn 5.000.000đ. Ông P đã nộp giấy tờ cho Ủy ban nhân dân xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng năm 2017 khi giải quyết tranh chấp, hiện nay ông P không giữ giấy này. Sau khi nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất từ ông T, bà H thì ông P đã phát dọn và trồng cây trên đất. Năm 1993 ông P chung sống với bà H1 không có đăng ký kết hôn, cuối năm 1994 ông P và bà H1 làm nhà chung sống với nhau, sau đó ông P đi Lào làm ăn, bà H1 tiếp tục canh tác diện tích đất này, năm 2014 ông P và bà H1 mâu thuẫn nên ông P và con trai đã ở và canh tác. Năm 2017 ông T, bà H tự ý chuyển nhượng diện tích đất mà không có sự đồng ý của ông P, mặc dù sinh sống và canh tác trên đất nhưng do ông P thường xuyên đi làm thuê xa nhà, các giấy tờ do bà H1 cất giữ nên ông P chưa thực hiện việc đăng ký kê khai để làm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên khi bà H1 và ông T, bà H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng thì ông P không biết. Khoảng tháng 8/2017 khi ông P biết ông T3, bà H2 nhận chuyển nhượng đất thì ông P không đồng ý vì diện tích đất trên do ông P nhận chuyển nhượng của ông T, bà H năm 1992.

Do đó ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Quyết định số 1144/QĐ-UB ngày 24/5/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng về việc giao diện tích Quyền sử dụng đất 2.770m², thửa 449, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho ông T, bà H.

+ Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH603293 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/7/2017 cho ông Tiềm, bà H đối với diện tích 2.770m², thửa 449, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

+ Hủy việc đăng ký biến động tại trang 3 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất sang tên cho ông Nguyễn Văn T2 ngày 15/8/2017.

+ Công nhận diện tích Quyền sử dụng đất 3.000m², thửa 449, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông P, bà H1.

+ Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông T2, bà H2 do Văn phòng công chứng Lê Thị N2 chứng thực số 3206, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2017.

- Theo lời trình bày ông Nội Văn D, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng T, thì: ông T, bà H có diện tích Quyền sử dụng đất 2.770m², thửa 449, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH603293 ngày 06/7/2017 với toàn bộ diện tích đất trên. Về nguồn gốc đất ông T, bà H nhận thanh lý của Nông trường dâu tơ tằm xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, đã sử dụng và canh tác trên đất từ năm 1993. Ông T, bà H có con gái là bà Nguyễn Thị H1, bà H1 chung sống với ông P nhưng không đăng ký kết hôn. Năm 1999 ông T, bà H tạo điều kiện làm ăn cho bà H1 nên giao diện tích Quyền sử dụng đất nói trên cho bà H1 canh tác, sử dụng, hiện nay ông P và bà

H1 xảy ra mâu thuẫn. Do ông P giới thiệu nên ông T, bà H đồng ý chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông T2, bà H2. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ông T, bà H đã ủy quyền cho bà H1 thực hiện các thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên cho ông T2, bà H2. Hiện nay các thủ tục đã hoàn tất, ông T, bà H và bà H1 đồng ý chuyển nhượng đất cho ông T2, bà H2 như đã thỏa thuận, không tranh chấp gì, hiện tại ông T2, bà H2 đã sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, đã thanh toán đủ tiền và nhận đất để sử dụng.

- Theo lời trình bày của bà Hồ Thị P1, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị H2, thì: ông T2, bà H2 và ông P1, bà H1 là hàng xóm nhiều năm. Ông T2, bà H2 được biết ông T, bà H có nhu cầu chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, tại thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất mang tên ông T, bà H (là cha, mẹ ruột của bà H1), do ông T, bà H ở Đà Nẵng nên giao đất cho bà H1 quản lý. Ông P1 là người giới thiệu chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và dẫn ông T2, bà H2 xem đất nên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng và phương thức giao dịch, hai bên thống nhất chuyển nhượng diện tích 2.770m², thửa 449, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá là 550.000.000đ. Sau đó ông T, bà H đã ủy quyền cho bà H1 để thực hiện việc sang tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông T2, bà H2. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C2 chứng thực ngày 01/8/2017; giá trị chuyển nhượng là 90.000.000đ nhưng thực tế là 550.000.000đ. Hai bên đã thỏa thuận giao tiền gồm 03 lần: ngày 05/4/2017 đặt cọc 100.000.000đ, ngày 01/8/2017 giao số tiền 300.000.000đ tại Văn phòng C2, số tiền còn lại 150.000.000đ hai bên thỏa thuận sẽ trả đủ khi bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Ngày 15/8/2017 ông T2, bà H2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng xác nhận trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, khi ông T2, bà H2 đến nhận đất và thanh toán số tiền 150.000.000đ còn lại thì ông P1 ngăn cản. Ngày 15/8/2017 ông T2, bà H2 đã thực hiện xong thủ tục sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định, ông T2, bà H2 đã thanh toán đủ tiền cho ông T, bà H và nhận đất để sử dụng.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị H1 thì: Bà được cha, mẹ là ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị H ủy quyền để chuyển nhượng diện tích Quyền sử dụng đất Nông trường dâu Tơ Tầm diện tích 2.770m², thửa 449, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng cho ông T2, bà H2, giá chuyển nhượng là 550.000.000đ. ông T2, bà H2 đã trả 400.000.000đ, còn lại 150.000.000đ thỏa thuận khi nào bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì trả đủ. Tuy nhiên khi ông T2, bà H2 đến nhận đất thì ông P1 là người chung sống với bà nhưng không đăng ký kết hôn không đồng ý giao đất. Bà đồng ý chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông T2, bà H2 như nội dung mà ông T, bà H và ông T2, bà H2 đã thỏa thuận. Nay các bên tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo nội dung văn bản trình bày của ông Nguyễn Trung T3, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng, thì: Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Trọng T đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 21, bản đồ địa chính xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng là đúng trình tự thủ tục của pháp luật. Theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 thì việc khiếu kiện của ông P1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại thửa 449, tờ bản đồ số 21, tờ bản đồ địa chính xã L không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vậy đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo Văn bản trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hồng T4 thì: Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hồng T4 trước đây là Văn phòng công chứng Lê Thị N2. Ngày 01/8/2017 công chứng viên Lê Thị N2 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H (do bà H1 đại diện theo ủy quyền) và ông T3, bà H2, tại thửa 449, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.770m² tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH603293 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/7/2017. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, công chứng viên đã kiểm tra toàn bộ hồ sơ gốc và các giấy tờ phải có khi các bên tham gia giao dịch, tra cứu thông tin ngăn chặn phong tỏa của các cá nhân tham gia giao dịch thì không có thông tin về ngăn chặn phong tỏa thửa đất nêu trên. Sau khi đối chiếu các quy định của pháp luật, công chứng viên đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên, việc công chứng đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, các bên tự nguyện thỏa thuận giao dịch ký kết hợp đồng và có đầy đủ năng lực hành vi Dân sự. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị H (chết). Tuyên xử:

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 3206, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hồng T4) chứng thực ngày 01/8/2017 giữa ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị H2 đối với lô đất có diện tích 2.770m² (đo đạc thực tế là 2.684,1m² và 281m²), thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH603293 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/7/2017).

1.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH603293 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/7/2017 đối với diện tích 84,4m², thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

1.3. Ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị H2 được quyền sử dụng lô đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.684,1m² và 281m², thuộc một phần thửa 449, một phần thửa 614, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(Có Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 07/01/2022 kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P về việc “Yêu cầu hủy Quyết định số 1144/QĐ-UB ngày 24/5/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng”.

Ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị H2 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 07/6/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn N xin thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm lý do là bị đơn thuộc diện không được cấp đất nông nghiệp nhưng lại được cấp, trên cơ sở được cấp đất mới chuyển nhượng thửa 449 nên hợp đồng này cần được vô hiệu.

Ông Trần Văn N trình bày: Chứng cứ mới của phía nguyên đơn là thông báo số 159/TB-ĐTTH ngày 27/10/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra huyện B về việc không khởi tố vụ án, không khởi tố bị can đối với ông P về hành vi hủy hoại tài sản của ông T2, vì ông P chỉ trồng, cưa cây trên đất của ông P. Kết luận này phù hợp với lời khai của bà B là chủ đất cũ, phù hợp với lời khai nguyên đơn có quá trình sử dụng đất từ năm 1992, phù hợp với diện tích đất của bị đơn có. Bị đơn thừa nhận ngoài diện tích nhận giao khoán ra không còn diện tích khác, nhưng thực tế lại dư ra 4000m² thì bị đơn không chứng minh được là tình tiết cần được xem xét. Bà H2, ông T2 nhận chuyển nhượng đất của bị đơn nhưng giấy đỏ của bà H2, ông T2 ghi nguồn gốc là từ nông trường, chỉ là hợp thức hóa hồ sơ. Hợp đồng chưa hoàn thành thì ông T2 mới đi kiện trước, cho rằng chưa được giao đất thì sau khi hoãn nhiều lần ông T2 lại rút đơn khởi kiện, trên thực tế ông T2 có làm những động tác như là đã giao đất rồi là qua đất của ông Phương r lại, gắn camera theo dõi. Ông P có đi báo chính quyền địa phương nên ông T2 không làm gì quá đáng hơn nữa, thực tế ông P vẫn là người sử dụng đất, ông T2 chưa sử dụng đất ngày nào. Thời điểm đó bị đơn đã già yếu, sắp mất

thì không thể đi giao đất cho ông T2 được. Ủy ban nhân dân tỉnh đã thu hồi và giao cho Ủy ban nhân dân huyện B quản lý, sau đó Ủy ban nhân dân huyện mới giao đất thì nguồn gốc là nhà nước giao chứ không phải nguồn đất của nông trường, từ đó mới phát sinh việc giao đất không đúng đối tượng. Bị đơn là người mất sức lao động thì lời trình bày về việc có canh tác, trồng cây cà phê là không đúng thực tế. Do đó có cơ sở cho rằng Ủy ban nhân dân huyện B giao đất sai đối tượng. Giấy chứng nhận sai nên hợp đồng chuyển nhượng cũng sai. Hồ sơ cấp đất của bà H là hồ sơ giả mạo, do cháu ngoại giả mạo chữ ký của bà H để làm và hợp đồng chuyển nhượng cũng là giả tạo do khai giá thấp, có chênh lệch nhiều với giá Tòa án thẩm định hoặc giá thị trường tại địa phương. Bản án sơ thẩm giải quyết vụ án chưa triệt để, trên đất có cây cà phê nhưng khi chuyển nhượng các bên không đề cập tới. Ông P không kê khai đăng ký nhưng có quá trình sử dụng đất, từ các căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho những trình bày của nguyên đơn, trong khi ông T2 có hợp đồng với nông trường. Ông P không có quá trình sử dụng đất từ năm 1992 vì năm 1996 nông trường vẫn còn trồng dâu, ông T2 cũng có hợp đồng khoán. Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh vào năm 2014 có phần đất của bị đơn và gia đình ông T2, biên bản niêm yết công khai năm 1996 ông T2 cũng có vì lúc đó tôi là thành viên nông trường. Nguyên đơn khởi kiện và kháng cáo không có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, nguyên đơn có kháng cáo nhưng không có gì chứng minh cho kháng cáo nên không có cơ sở để Hội đồng xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Nguồn gốc đất do ông T, bà H nhận thanh lý của Xí nghiệp Dâu tơ tầm xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng từ năm 1992 và đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH603293 cho ông T, bà H ngày 06/7/2017 đối với diện tích đất 2.770m² (đo đạc thực tế là 2.684,1m²), thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Ông T, bà H có con gái là bà Nguyễn Thị H1, bà H1 chung sống với ông P từ năm 1993 nhưng không đăng ký kết hôn. Năm 1999 ông T, bà H tạo điều kiện làm ăn cho bà H1 nên giao diện tích Quyền sử dụng đất nói trên cho bà H1 canh tác, sử dụng. Sau đó do mâu thuẫn gia đình nên ông P đi Lào làm ăn, bà H1 tiếp tục canh tác diện tích đất này.

Quá trình giải quyết vụ án ông P cho rằng ông T, bà H chuyển nhượng cho ông Phương diện t đất nói trên vào năm 1992, tại thời điểm ông P nhận chuyển nhượng đất thì đại diện của Xí nghiệp dâu tơ tầm xã L, đại diện là ông Lê Đình C1 và ông T, bà H lập giấy tờ với nhau, giá chuyển nhượng là 3,5 lượng vàng, có ông Lê Văn T5 làm chứng, do đó giấy mua bán ghi ông còn nợ Xí nghiệp dâu tơ tầm xã L số tiền 5.000.000đ. Xét thấy, tại biên bản xác minh ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đối với ông Lê Văn T5 (BL 117) thể hiện “...Việc ông P cho rằng tôi làm chứng việc ông P mua đất của ông T, bà H, trả 3,5 chỉ vàng như thế nào thì tôi không biết, sự việc liên quan đến 3,5 chỉ vàng cụ thể như sau: Năm 1996 tôi có mua của ông P, bà H1 2.500m² đất cà phê với giá 3,5 chỉ vàng, tôi có trả cho ông P, bà H1 là số vàng này, không liên quan gì đến việc mua bán đất giữa ông Tiêm, bà H và ông P, bà H1. Gia đình tôi sinh sống tại thôn I từ năm 1995, khi đến ông P, bà H1 chưa sinh sống trên đất đang tranh chấp, năm 1997 tôi đi làm ăn xa đến năm 2006 trở về lại địa phương thì thấy ông P, bà H1 đang sinh sống trên đất tranh chấp...”.

Ngoài ra theo Biên bản xác minh ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đối với ông Lê Đình C1, sinh năm 1964 (BL 118) thể hiện nội dung “...Trước đây tôi là cán bộ quản lý dâu tầm Lộc Nam (Nông trường dâu tầm tơ Lộc Nam trực thuộc xí nghiệp D1), hiện nay là Công ty cổ phần T7. Vào ngày 01/01/1996 bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Trọng T nhận khoán vườn dâu số 201/HĐKVD ngày 01/01/1996, số lô 35B tại đội 2, có sơ đồ vị trí đất kèm theo. Đến ngày 11/5/2016 đã thanh lý hợp đồng trên, cùng Công ty cổ phần T7 có Văn bản số 201B/TS-CV ngày 11/5/2016 đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H (chồng là ông Nguyễn Trọng T) 2.770m², tại thửa 449, tờ bản đồ số 21, xã L, huyện B. Nông trường dâu tơ tầm Lộc Nam không có hợp đồng nhận khoán bất cứ vườn dâu nào đối với ông P, bà H1. Ngày 20/12/1999 tôi là người trực tiếp ghi nội dung diện tích 3.000m² tính đến ngày 31/12/1999 là 6.216.000đ, nội dung này là ghi nhận bà H còn nợ lại Nông trường số tiền thuê khoán như trên, không liên quan gì đến ông P, bà H1 như ông P trình bày...”.

Như vậy việc ông P cho rằng ông nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên và được ông C1, ông T5 làm chứng nhưng ông P không xuất trình được chứng cứ chứng minh, trong khi đó ông T, bà H và bà H1 đều không thừa nhận; ông P và bà H1 không có tài sản chung, phần đất tranh chấp là của cha mẹ ủy quyền cho bà H1 quản lý và canh tác. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ban hành Thông báo số 15/TB-TA ngày 02/10/2018 về việc yêu cầu ông P cung cấp bản gốc giấy nhận chuyển nhượng đất khoảng 3.000m² trong tổng diện tích đất 11.000m² tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng nhưng ông P không cung cấp được.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận diện tích đất nói trên thuộc quyền sử dụng của ông P là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu:

Ngày 31/7/2017 ông T, bà H ủy quyền cho bà H1 được quyền chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên. Ngày 05/4/2017 bà H1 ký Hợp đồng đặt cọc với ông T2, bà H2 và nhận số tiền 300.000.000đ tiền đặt cọc. Ngày 01/8/2017 bà H1 và ông T2, bà H2 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H đối với diện tích Quyền sử dụng đất 2.770m², thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 chứng thực số 3206, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2017. Việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên đã hoàn tất theo quy định của pháp luật, ông T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của ông T2, bà H2 và giao đất cho ông T2, bà H2 quản lý, sử dụng.

Ông T2, bà H2 nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông T, bà H là có xảy ra trong thực tế, được các bên đương sự thừa nhận. Tại thời điểm chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ông T, bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Lê Thị N2 chứng thực đúng quy định của pháp luật, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 550.000.000đ, các bên thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá trị chuyển nhượng là 90.000.000đ mục đích để giảm tiền thuế, ông T2, bà H2 mặc dù bị ông P ngăn cản không cho sử dụng đất nhưng trên thực tế thì ông T, bà H đã bàn giao toàn bộ diện tích đất.

[2.3] Xét yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng:

Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông T, bà H, bà H1 và ông T2, bà H2 đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.770m², thuộc thửa 449, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Xét việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của các đương sự là phù hợp với thực tế sử dụng đất, việc thực hiện hợp đồng không nhằm mục đích che giấu một giao dịch khác hay nhằm tẩu tán tài sản, diện tích đất ông Tiềm, bà

H nhận chuyển nhượng phù hợp với quy hoạch của địa phương. Bên cạnh đó ông T2, bà H2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Lâm Đồng điều chỉnh biên động trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vào ngày 25/8/2017, do đó căn cứ theo quy định tại điểm a và b tiểu mục 2.3, Mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/20204/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án Dân sự, Hôn nhân và Gia đình để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất do Văn phòng C2 chứng thực số 3206, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/8/2017 là có căn cứ.

[2.4] Xét yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH603293 cấp cho ông T, bà H ngày 06/7/2017:

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thừa nhận nguồn gốc đất do ông T, bà H nhận thanh lý của Nông trường dâu tơ tầm xã L nên việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là đúng đối tượng sử dụng đất, nguồn gốc đất. Sau khi nhận thanh lý thì ông T, bà H đã hoàn tất các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đất ông T, bà H ủy quyền cho bà H1 chuyển nhượng cho ông T2, bà H2 toàn bộ diện tích đất nói trên, ông T2, bà H2 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cập nhật sang tên cho ông T2, bà H2 đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông T2, bà H2 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên công nhận Hợp đồng nói trên là có cơ sở. Từ đó không chấp nhận yêu cầu của ông P về việc hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, yêu cầu hủy việc cập nhật biên động sang tên cho ông T2, bà H2 là có căn cứ, đúng pháp luật

[3] Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 07/01/2022 thì thửa 449 có diện tích 53,4m² ông T6 đang quản lý, sử dụng và 31m² ông Đ1 đang quản lý, sử dụng; ngoài ra theo hiện trạng đo vẽ thì có 94,2m² thuộc thửa 614 nằm trong diện tích đất các bên đang tranh chấp. Về ranh giới đất các bên sử dụng đúng hiện trạng, tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đối với ông Nguyễn Hữu Đ2, bà Lê Thị H2 là những người sử dụng đất giáp ranh đều thống nhất hiện trạng sử dụng, có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp gì. Do đó, cần ghi nhận hiện trạng sử dụng của các bên và hủy một phần diện tích đất cấp, ngoài ra phần đất dôi ra là 281m², các bên đều thừa nhận trước nay vẫn nằm trong khuôn viên đất tranh chấp, không lấn chiếm của ai; như vậy việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện B cho ông T, bà H là có sự sai sót; giữa tờ bản đồ cũ (bản đồ 299) và bản đồ mới sau này có sự chênh lệch diện tích, do vậy khi sử dụng đất; bị đơn được quyền đăng ký biên động để cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nói trên.

Từ những phân tích đánh giá như trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm có căn cứ, đúng pháp luật; ông P khởi kiện nhưng không chứng minh được nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, việc Công an huyện B trả lời không khởi tố vụ án không phải là chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất là của ông P. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn P về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] **Về án phí dân sự phúc thẩm:** Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu” đối với ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị H.

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 3206, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hồng T4) chứng thực ngày 01/8/2017 giữa ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị H2 đối với lô đất có diện tích 2.770m² (đo đạc thực tế là 2.684,1m² và 281m²), thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH603293 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/7/2017).

1.2. Hủy một phần Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH603293 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/7/2017 đối với diện tích 84,4m², thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

1.3. Ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị H2 được quyền sử dụng lô đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.684,1m² và 281m², thuộc một phần thửa 449, một

phần thửa 614, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại thôn I, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(Có Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn A thực hiện ngày 07/01/2022 kèm theo).

Ông Nguyễn Văn T2, bà Lê Thị H2 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P về việc “Yêu cầu hủy Quyết định số 1144/QĐ-UB ngày 24/5/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng”.

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

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010053 ngày 16/6/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông P đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP . HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đường sự (10);
- Lưu HS (2), VP(5) (22b). (LTTT).

Nguyễn Đắc Minh