

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 52/2024/DS-PT

Ngày: 04-6-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền  
sử dụng đất và yêu cầu huỷ hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

- Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tài Sử

Các Thẩm phán tham gia: Ông Nguyễn Anh Ứng, ông Lê Văn Hữu

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nga, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông mở phiên tòa phúc thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Do Bản án số 06/2024/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2024/QĐXXPT-DS ngày 26-4-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2024/QĐST-DS ngày 16-5-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, đối với các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Bon H, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1959; địa chỉ: Tổ X, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn V (đã chết năm 2022) và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1933; địa chỉ: Bản G, xã H, huyện S, tỉnh Đắk Nông - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Bản G, xã H, huyện S, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N:* Bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Bản G, xã H, huyện S, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số X Quốc lộ Y, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ1:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1982; địa chỉ: Bản G, xã H, huyện S, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

- Bà Nguyễn Thị L2; địa chỉ: Số X Quốc lộ Y, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai - có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Văn Đ2, sinh năm 1963; địa chỉ: Bon H, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ2:* Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1968; địa chỉ: Bon H, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị L1:* Ông Nguyễn Thanh H – Văn phòng luật sư Nguyễn Thanh H; địa chỉ: Tổ dân phố X, phường P, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện S

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Đức T – Chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Đồng Văn G – Chức vụ: Trưởng phòng Y, huyện Đắk Song; địa chỉ: Tổ X, thị trấn A, huyện S, tỉnh Đắk Nông – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã H

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Công N – Chức vụ: Chủ tịch

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Nguyễn Minh T – Chức vụ: Phó Chủ tịch

*Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Trần Thị H – Chức vụ: Cán bộ địa chính xã

Cùng địa chỉ: Bản G, xã H, huyện S, tỉnh Đắk Nông – đều vắng mặt.

- Anh Lê Văn S, sinh năm 1993; địa chỉ: Bản G, xã H, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- *Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn V:* Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1933; bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Bản G, xã H, huyện S, tỉnh Đắk Nông – đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn K 2, xã D, huyện S, tỉnh Đắk Nông – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn K 3, xã D, huyện S, tỉnh Đắk Nông – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện S, tỉnh Đắk Nông – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện S, tỉnh Đắk Nông – có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1971; ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969; chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Xóm X, xã T, huyện Đ, tỉnh Nghệ An – đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1984, địa chỉ: Số X Quốc lộ Y, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ1:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1982, địa chỉ: Bản G, xã H, huyện S, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ X, phường T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

### NỘI DUNG VỤ ÁN

*- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà Đỗ Thị T - Nguyên đơn, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ2 và đại diện theo uỷ quyền của bà T là ông Nguyễn Văn Úy trình bày:*

Về nguồn gốc đất: Ngày 06-11-2009, bà Đỗ Thị T nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị C diện tích đất 1000m<sup>2</sup> (10m x 100m) tại bản G, xã H, huyện S, tỉnh Đắk Nông, với giá 100.000.000 đồng. Hợp đồng được chứng thực ngày 30-11-2009 tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã H. Ngày 14-01-2010, bà Đỗ Thị T và ông Trần Văn Đ2 (chồng bà T) được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số XX, thửa số 106d, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup>. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T không canh tác, chỉ thỉnh thoảng thăm đất và thuê người phát dọn. Năm 2013, phát hiện ông V, bà L1 đang sử dụng đất, bà T hỏi thì ông V, bà L1 cho rằng đất ông bà mua của ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị C và không chịu trả lại đất.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại diện tích đất là 1000m<sup>2</sup>, thửa số 106d, tờ bản đồ số 90, GCNQSDĐ số XX. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông V, bà L1 phải trả lại diện tích đất theo hiện trạng đo đạc là 964.2m<sup>2</sup>.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Đ1 về việc đề nghị Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30-11-2009 và huỷ GCNQSDĐ số XX ngày 14-01-2010 cấp cho bà T, ông Đ2: Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của anh Đ1 vì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T và ông Đ2 là hợp

pháp, đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục. Về tài sản gắn liền với đất tranh chấp, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị L1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị L1, đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị L2 là ông Nguyễn Thanh H trình bày:**

Năm 2009, do cần làm nhà, làm vườn để chuyên bố mẹ từ quê vào sinh sống, anh Nguyễn Văn Đ1 có nhận chuyển nhượng của ông N, bà C một diện tích đất nông nghiệp có chiều ngang theo đường liên xã là 18m, chiều sâu 140m, với giá 160.000.000 đồng; có tứ cận: Một phía giáp đất ông D; một phía giáp đất còn lại của ông N, bà C; một phía giáp đường liên xã; một phía giáp đất ông H. Hai bên đã trả đủ tiền và nhận bàn giao đất.

Do phía ông N, bà C cam kết sẽ làm thủ tục tách thửa và chuyển QSDĐ cho anh Đ1 theo đúng quy định nên hai bên viết giấy tờ tay có trưởng thôn và ông Vũ Ngọc Dương (người viết hộ giấy mua bán đất) ký làm chứng; đợi khi ông N, bà C tách thửa thì sẽ ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất (hiện nay giấy mua bán đã bị thất lạc). Tuy nhiên, các năm sau đó ông N, bà C không thực hiện các thủ tục tách thửa để đăng ký QSDĐ cho anh Đ1 nên năm 2018, anh Đ1 đã yêu cầu UBND xã H tổ chức hòa giải.

Ngày 05-7-2018, tại UBND xã H, huyện Đắk Song, bà C thừa nhận đã bán diện tích đất trên cho gia đình anh Đ1 với giá 160.000.000 đồng và đã bàn giao đất. Quá trình sử dụng đất từ năm 2009 đến trước ngày bà T làm đơn yêu cầu UBND xã H hòa giải (năm 2018), anh Đ1 đã làm nhà, trồng cây, rào bao quanh rồi đón bố mẹ là ông V, bà L1 từ quê vào sinh sống; không tranh chấp đất với ai và bà Đỗ Thị T, ông Trần Văn Đ2 không hề có ý kiến gì.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông V, bà L1 trả lại 1000m<sup>2</sup> đất là hoàn toàn không có căn cứ, bởi: Lời khai của bà Nguyễn Thị C tại Biên bản hòa giải của UBND xã H ngày 05-7-2018, thừa nhận đã bán diện tích đất trên cho gia đình anh Đ1 với giá 160.000.000 đồng, đã bàn giao đất, trong quá trình mua bán và sử dụng không có ai tranh chấp và chỉ bán diện tích đất này cho một mình anh Đ1. Anh Đ1 và bà C xác lập giao dịch mua bán đất trước thời điểm bà T mua đất (nếu có), sau khi nhận đất gia đình anh Đ1 đã làm nhà ở, trồng cây, rào bao quanh thửa đất, nếu bà T có nhận chuyển nhượng thửa đất 106d, tờ bản số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup> chồng lên đất gia đình anh Đ1 đang sử dụng thì cũng không hợp pháp vì cơ quan đăng ký QSDĐ đã không xác minh thực địa trước khi cho bà T đăng ký nhận chuyển QSDĐ. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập năm 2009 giữa ông N, bà C với bà T ngày 06-11-2009 là có dấu hiệu giả mạo chữ ký và chữ viết của ông N, bà C.

Do đó, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị C với bà Đỗ Thị T xác lập ngày 06-11-2009, ngày chứng thực 30-11-2009; Tuyên hủy giấy chứng nhận QSDĐ số XX do UBND huyện Đắk Song cấp cho ông Trần Văn Đ2, bà Đỗ Thị T ngày 14-01-2010. Về tài sản gắn liền trên đất tranh chấp do gia đình anh Đ1 tạo lập ra, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị L2 thống nhất với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Thanh H.

- **Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị C trình bày:** Đất đang tranh chấp giữa bà T với ông V, bà L1 là do vợ chồng bà C chuyển nhượng cho anh Đ1 với giá là 160.000.000 đồng. Hai bên đã giao tiền, giao đất đầy đủ. Việc chuyển nhượng năm nào, đất đã có GCNQSDĐ hay chưa và diện tích cụ thể thì bà không nhớ. Việc bà T cho rằng năm 2009 bà C chuyển nhượng đất cho bà T là không đúng sự thật, vì bà không chuyển nhượng đất cho bà T; chữ viết, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải của bà. Việc UBND huyện S thu hồi, cấp lại GCNQSDĐ với lý do hộ ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng QSDĐ cho 05 hộ, trong đó có bà T, ông Đ2, bà hoàn toàn không biết. Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà L1, ông V phải trả lại 1000m<sup>2</sup> đất thì bà C không đồng ý vì bà chuyển nhượng đất cho anh Đ1 thì anh Đ1 là người được hưởng.

- **Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện S ông Đồng Văn G trình bày:** Hộ ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị C được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số YY, thửa đất số 106, diện tích 8239m<sup>2</sup> và thửa đất số 126, diện tích 5200m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 90, ngày 08-01-2009; đất tọa lạc tại bản G, xã H, huyện S, tỉnh Đắk Nông. Sau đó ông N và bà C chuyển nhượng đất cho nhiều người, trong đó có chuyển nhượng cho bà T một phần diện tích đất của thửa đất số 106 với diện tích 1000m<sup>2</sup>, hợp đồng được UBND xã H chứng thực ngày 30-11-2009. Ngày 14-01-2010, UBND huyện S ban hành quyết định số 22/QĐ-UBND về việc thu hồi, cấp giấy chứng nhận QSDĐ, lý do thu hồi là hộ ông N và bà C chuyển nhượng QSDĐ cho nhiều người, trong đó có chuyển nhượng cho bà T và ông Đ2. Cùng ngày, UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số XX, thửa đất số 106d, tờ bản đồ số 90 diện tích 1000m<sup>2</sup> cho bà Đỗ Thị T và ông Trần Văn Đ2. Việc UBND huyện S cấp GCNQSDĐ này là đúng trình tự thủ tục chuyển nhượng, đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn Đ1. Về tài sản gắn liền trên đất tranh chấp đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của UBND xã H ông Nguyễn Minh T trình bày:**

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại UBND xã H thì hồ sơ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị C với bà Đỗ Thị T tại Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành XX được UBND huyện Đắk Song cấp ngày 14-01-2010 tại thửa đất số 106d, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup> gồm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 48, quyển số 01 (bản gốc); được UBND xã H ký chứng thực ngày 30-11-2009.

Ông N và bà C sinh được 3 người con gồm: Lê Văn S, sinh năm 1993; Lê Thị T, sinh năm 1995; Lê Quốc C, sinh năm 2004. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, 3 con đều chưa đủ 18 tuổi, nên Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có 2 vợ chồng ông N và bà C ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định.

Nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày soạn thảo là 06-11-2009 nhưng đến ngày 30-11-2009 mới chứng thực hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng do người dân tự soạn thảo và ghi ngày tháng. Khi người dân mang dự thảo Hợp đồng đến trụ sở UBND xã, cán bộ được phân công nhiệm vụ chứng thực kiểm tra dự thảo Hợp đồng, nếu hợp lệ thì các bên liên quan sẽ tiến hành ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng trước mặt cán bộ chứng thực, sau đó UBND xã sẽ điền ngày được chứng thực vào trang lời chứng Hợp đồng (*Theo quy định tại Điều 35 Luật Công chứng số 82/2006/QH11, ngày 29-11-2006*). Xét thấy việc ghi ngày tháng giữa ngày soạn thảo và ngày chứng thực trong Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N và bà C với bà T là do các bên tự nguyện giao kết, không trái quy định của pháp luật và không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân nào.

Do đó, đề nghị Tòa án giữ nguyên hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do UBND xã H ký chứng thực ngày 30-11-2009 và GCNQSDĐ số XX ngày 14-01-2010.

***- Quá trình giải quyết vụ án, chị Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T2 trình bày:***

Các ông bà là con của ông V, bà L1. Thửa đất 1000m<sup>2</sup> mà bà T khởi kiện nằm trong diện tích đất 2533m<sup>2</sup> mà anh Đ1 đã nhận chuyển nhượng của ông N, bà C và sử dụng ổn định. Do đó đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đ1, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Các ông bà không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến đất và tài sản gắn liền trên đất tranh chấp nên từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

***Bản án số 06/2024/DS-ST ngày 05-02-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song đã áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 74, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 162, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227,***

*khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 106, Điều 107 và Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697 và Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:*

*- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T. Buộc bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại diện tích đất 964.2m<sup>2</sup>, thửa đất số 106d, tờ bản đồ số 90 cho bà Đỗ Thị T.*

*- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn Đ1.*

*- Giao cho bà Đỗ Thị T và ông Trần Văn Đ2 được quyền sử dụng tài sản trên đất và phải trả cho bà Nguyễn Thị L1 giá trị vật kiến trúc và cây trồng trên đất là 48.250.000 đồng.*

*Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.*

Ngày 06-02-2024, bà Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Văn Đ1 kháng cáo toàn bộ Bản án, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

***Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:***

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

Về nội dung: Sau khi nêu nội dung đánh giá chứng cứ, đối chiếu quy định của pháp luật đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1 và ông Nguyễn Văn Đ1, 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, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

**[1]. Về thủ tục tố tụng:**

**[1.1].** Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị L1 trong thời hạn luật định, bà L1 được miễn tạm ứng án phí, ông Đ1 đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

**[1.2]. Về sự vắng mặt của đương sự:** Ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị C, anh Lê Văn S vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do; ông Đồng Minh Giáp, bà Nguyễn Thị L2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông V đều vắng mặt tại phiên toà, đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

**[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T:**

**[2.1].** Ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị C được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số YY ngày 08-1-2009 thửa đất số 106, tờ bản đồ số 90, diện tích 8.239m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Bản G, xã H, huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông. Ngày 06-11-2009, ông N, bà C chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho 5 người, trong đó bà Đỗ Thị T nhận chuyển nhượng thửa 106d, tờ bản đồ số 90, diện tích là 1000m<sup>2</sup>. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông N, bà C có giấy chứng nhận QSDĐ, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã H chứng thực ngày 30-11-2009 là đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 (bút lục 04-06). Ngày 14-01-2010, UBND huyện S, tỉnh Đăk Nông cấp GCNQSDĐ số XX, thửa số 106d, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup> đứng tên bà Đỗ Thị T và ông Trần Văn Đ2 (bút lục 02). Bà T phát hiện ông V, bà L1 đang sử dụng đất trái phép nên khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông V, bà L1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 1000m<sup>2</sup>.

Như vậy, bà Đỗ Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, đã cung cấp, giao nộp tài liệu chứng cứ, chứng minh có quyền sử dụng đất có căn cứ và hợp pháp theo quy định của pháp luật.

**[2.2].** Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Đ1 cho rằng chủ sử dụng đất ban đầu bà Nguyễn Thị C thừa nhận đã chuyển nhượng và giao đất thực địa cho gia đình anh Đ1; không chuyển nhượng đất cho bà T. Trường hợp bà T có nhận chuyển nhượng thì cũng sau thời điểm anh Đ1 nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định (làm nhà ở, trồng cây, rào bao quanh thửa đất...) nên cũng không hợp pháp. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị C với bà Đỗ Thị T ngày 06-11-2009 có dấu hiệu giả mạo. Vì vậy, không đồng ý với yêu cầu đòi trả đất của Nguyên đơn và yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị C với bà Đỗ Thị T; hủy GCNQSDĐ số XX do UBND huyện Đăk Song cấp cho ông Trần Văn Đ2, bà Đỗ Thị T.

Tuy nhiên, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc chuyển nhượng QSDĐ và sử dụng thửa đất số 106d, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup> có căn cứ và hợp



pháp. Kết luận giám định của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Nông về chữ viết, chữ ký của ông N, bà C trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 06-11-2009 là của ông N, bà C ký viết ra (bút lục 368).

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Đông là có căn cứ, đúng pháp luật.

**[3]. Xét các yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L1 và kháng cáo của anh Nguyễn Văn Đ1:**

**[3.1].** Kháng cáo cho rằng, hợp đồng ký ngày 06-11-2009 nhưng chứng thực hợp đồng ngày 30-11-2009 là vi phạm thời hạn quy định tại điểm 3.4-3 mục II Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13-6-2006 quy định thời hạn chứng thực từ khi nộp hồ sơ. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không chứng minh được ngày nộp hồ sơ. Mặt khác, đây là đối tượng hành vi hành chính, không thuộc đối tượng vụ án dân sự nên cấp phúc thẩm không xem xét.

**[3.2].** Kháng cáo cho rằng, anh Lê Văn S là con ông N, bà C đủ 15 tuổi không ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ Luật Dân sự năm 2005 và khoản 2 Điều 146 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29-10-2004 về thi hành luật đất đai (Nghị định 181)<sup>1</sup>. Tuy nhiên, đây là quyền lợi ích hợp pháp và yêu cầu của anh S. Anh S không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

**[3.3].** Kháng cáo cho rằng, thửa đất số 106d, diện tích 1000m<sup>2</sup> được tách ra từ thửa số 106, diện tích 8.239m<sup>2</sup>, qua đo đạc lồng ghép có biến động rất nhiều về vị trí so với tờ bản đồ 90. Ông N, bà C chưa làm thủ tục đăng ký biến động mà UBND huyện Đắk Song vẫn cho ông N, bà C tách thửa là trái khoản 4 Điều 46 Luật Đất đai năm 2003 và điểm c khoản 2 Điều 38 Nghị định 181. Trình tự tách thửa đất số 106 trái quy định tại khoản 3,4 Điều 40 và điểm đ khoản 2 Điều 145 Nghị định 181.

Xét thấy: Hồ sơ thể hiện cùng ngày 06-11- 2009, ông N, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 106, diện tích 8.239m<sup>2</sup> cho 5 người. Cả năm hợp đồng chuyển nhượng đều được Ủy ban xã chứng thực và UBND huyện Đắk Song cấp GCNQSDĐ sau đó. Đây là thủ tục hành chính tách thửa, đăng ký biến động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Kết quả lồng ghép có sai lệch so với vị trí cập nhật trong tờ bản đồ số 90. Tuy nhiên cơ quan chuyên môn xác định thửa đất số 106d, tờ bản đồ số 90 của ông Đ2, bà T là trong diện tích đất bà L1, ông V đang sử dụng.

**[3.4].** Kháng cáo cho rằng, trích lục thửa đất số 106d không có hệ tọa độ các góc là trái quy định tại điểm c khoản 4 Điều 40 Nghị định 181. Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông N, bà C với bà T khNguyễn Văn L tại Chi

<sup>1</sup> việc định đoạt tài sản chung có giá trị lớn của hộ gia đình phải được các thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý.

nhánh VPĐKĐĐ huyện Đăk Song là trái quy định tại Mục V Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02-8-2009 hướng dẫn lập, quản lý, chỉnh lý hồ sơ địa chính. Nhưng đây là nghiệp vụ của cơ quan đo đạc đăng ký đất đai, là đối tượng hành vi hành chính, không thuộc nghĩa vụ của đương sự nên Tòa án không xem xét trong vụ án dân sự.

[3.5]. Kháng cáo cho rằng, ông N, bà C chưa giao đất cho gia đình bà T trên thực địa, bà T chưa tiếp nhận sử dụng đất, các bên chưa thực hiện nghĩa vụ giao vật. Xét thấy: Bà T có tài liệu chứng minh đã được ông N, bà C chuyển nhượng QSDĐ và sau đó đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nên được Nhà nước bảo hộ theo khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Bà T không phải chứng minh nghĩa vụ giao vật theo Điều 289 của Bộ luật Dân sự.

[3.6]. Kháng cáo cho rằng, diện tích đất tranh chấp anh Nguyễn Văn Đ1 nhận chuyển nhượng năm 2009 của ông N, bà C, sau đó xây dựng nhà cho vợ chồng ông V, bà L1 ở, lẽ ra bà T phải khởi kiện anh Nguyễn Văn Đ1 nhưng lại khởi kiện ông V, bà L1 là không đúng chủ thể.

Xét thấy: Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị L1 là người đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 106d, tờ bản đồ số 90 nên bà T khởi kiện Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị L1 là đúng chủ thể.

[4]. **Xét đề nghị của bà Nguyễn Thị Ngọc Loan:** Tại giai đoạn phúc thẩm, bà Loan cung cấp tài liệu chứng minh bà T, ông Đ2 đã chuyển nhượng thửa đất số 106d, tờ bản đồ số 90, diện tích 1000m<sup>2</sup> cho bà Loan. Bà Loan có đơn đề nghị tham gia tố tụng và yêu cầu được thỏa thuận với bà T, bà L1, tuy nhiên bà T không đồng ý thỏa thuận trong vụ án này. Bà Loan có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[5]. Bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị L1 là người đang sử dụng đất tranh chấp với Nguyên đơn. Nhưng Tòa án sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà L1 phải trả lại đất cho Nguyên đơn mà không buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông V (ông V đã chết) trả đất là chưa đúng, do đó cấp phúc thẩm sửa lại phần này.

[6]. *Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy* bà T, ông Đ2 xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp, được cấp GCNQSDĐ và được Nhà nước bảo hộ theo quy định tại khoản 5 Điều 105 Luật Đất đai năm 2003. Ông Đ1 cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ bà C và đang sử dụng đến hiện tại nhưng không có căn cứ chứng minh; tại giai đoạn phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới nên cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L1 và anh Đ1, có căn cứ chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, bác kháng cáo và sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, anh Đ1 phải chịu án phí phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp; bà L1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị L1; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 05-02-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song về nội dung buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn V phải trả lại đất cho Nguyên đơn.

Áp dụng Điều 74, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 162, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 106, Điều 107 và Điều 127 của Luật đất đai năm 2003; Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 692, Điều 697 và Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị T đối với bà Nguyễn Thị L1.

Buộc bà Nguyễn Thị L1 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn V là bà Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn Đ1 phải trả lại diện tích đất 964.2m<sup>2</sup>, thửa đất số 106d, tờ bản đồ số 90, có tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà bà L1 đang sử dụng dài 97.92m, phía Tây giáp thửa đất 106c dài 97.92m, phía Nam giáp đất bà L1 đang sử dụng rộng 10m, phía Bắc giáp đường nhựa liên xã rộng 10m, đất tọa lạc tại bản G, xã H, huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Văn Đ1 về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn N, bà Nguyễn Thị C với bà Đỗ Thị T xác lập ngày 06-11-2009, chứng thực ngày 30-11-2009; không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số XX do UBND huyện Đăk Song cấp ngày 14-01-2010 đứng tên ông Trần Văn Đ2, bà Đỗ Thị T.

3. Giao cho bà Đỗ Thị T và ông Trần Văn Đ2 được quyền sử dụng toàn bộ tài sản trên đất (thuộc thửa số 106d, tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại Bản G, xã H, huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông) gồm: Cây trồng 43 trụ tiêu trong đó có 05 trụ trồng năm 2016, 12 trụ trồng năm 2022, 26 trụ trồng năm 2020; Cây bơ: 04 cây bơ thường trồng năm 2010, 08 cây bơ ghép 034 trồng năm 2012; 10 cây thanh long trồng năm 2016; 01 cây chanh trồng năm 2016; 12 cây chè xanh trồng năm 2010; Cây mít: 01 cây mít thường trồng năm 2010 và 01 cây mít thái trồng năm

2020; 01 cây xoài trồng năm 2016; 01 cây na trồng năm 2019; 01 cây sầu riêng thái trồng năm 2021; 01 cây hồng xiêm trồng năm 2020. Về vật kiến trúc: 01 cái sân lát xi măng 94m<sup>2</sup> và 02 bờ kè bằng gạch cao 30cm, dài 20m; 01 bờ rào gồm có 14 cột bê tông lưới B40 cao 1,4m, dưới chân bờ rào làm bằng gạch cao 40cm, chiều dài hàng rào có trụ bê tông là 40m; hàng rào dài 70m trụ gỗ, rào lưới B40; 01 nhà vệ sinh diện tích dài 01m, rộng 01m, tường xây gạch không tô trát, mái tôn, xây dựng năm 2013.

*(Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 13-7-2022).*

4. Bà Đỗ Thị T và ông Trần Văn Đ2 phải trả cho bà Nguyễn Thị L1 giá trị vật kiến trúc và cây trồng trên đất, tổng số tiền là 48.250.000 đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị L1 có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Đỗ Thị T và ông Trần Văn Đ2 còn phải trả cho bà Nguyễn Thị L1 tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị L1 phải hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị T số tiền 20.155.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn Đ1 phải chịu 8.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã tạm ứng.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn Đ1 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002433 ngày 15 tháng 9 năm 2023 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

Bà Nguyễn Thị L1 và bà Đỗ Thị T được miễn án phí.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn Đ1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004024 ngày 23-02-2024 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

Bà Nguyễn Thị L1 được miễn án phí phúc thẩm.

7. 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 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại tp HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;

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

- TAND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Tài Sử**