

Bản án số: 781/2022/DS-PT

Ngày: 25 - 11 - 2022

V/v Tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Chung Văn Kết

Bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Mạnh - 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 tham gia phiên tòa: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 281/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022 về “Tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LD bị kháng cáo, kháng nghị.

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Văn N, sinh năm: 1952; có mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1956; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L: Ông Phạm Văn N, sinh năm: 1952 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2022)

Cùng cư trú: số 46, đường HTLO, Phường 1, thành phố BL, tỉnh LD.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đỗ Văn T, sinh năm: 1960; có mặt.

2.2. Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm: 1972

Cùng cư trú: thôn 3, xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T, bà H: Ông Nguyễn Thanh Lương; địa chỉ: 1004/3 Nguyễn Duy Trinh, phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2.3. Ông Nguyễn Kim C; xin xét xử vắng mặt.

2.4. Bà Phạm Thị L1; xin xét xử vắng mặt.

Cùng cư trú: số 74, đường Hoàng Văn Thụ, Phường 1, thành phố BL, tỉnh LD

2.5. Ông Đỗ Công C1, sinh năm: 1969; vắng mặt.

2.6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1972; vắng mặt.

Cùng cư trú: thôn 12, xã Lh, huyện BL, tỉnh LD.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1: Ông Phạm Văn C2; địa chỉ: 14/18 đường 4, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1: Luật sư Nguyễn Phi Hòa, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện BL, tỉnh LD; địa chỉ: số 02, đường Nguyễn Tất Thành, thị trấn LT, huyện BL, tỉnh LD.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Nhi - Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung Thành (Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2021; xin xét xử vắng mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân xã LN, huyện BL; địa chỉ: thôn 8, xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thiên Bình – Chủ tịch; xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Văn Đoàn (Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2021).

3.3. Bà Đỗ Thị Mỹ H2, sinh năm: 1991; vắng mặt.

3.4. Ông Phạm Văn B, sinh năm: 1987; vắng mặt.

Cùng cư trú: thôn 3, xã LN, huyện BL, tỉnh LD

3.5. Ông Phạm Văn M, sinh năm: 1976; vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Hồng H3, sinh năm: 1983; vắng mặt.

Cùng cư trú: thôn 5, xã LN, huyện BL, tỉnh LD

3.7. Ông Bùi Xuân H4, sinh năm: 1953; vắng mặt.

3.8. Bà Lê Thị L2, sinh năm: 1960; vắng mặt.

Cùng cư trú: xóm 1, xã Hoàn Sơn, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định

3.9. Ông Đinh Xuân Tg, sinh năm: 1985; vắng mặt.

3.10. Bà Trần Ngọc Q, sinh năm: 1992; vắng mặt.

Cùng cư trú: số 18A/2, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11. Văn phòng công chứng NTQ; địa chỉ: số 12, đường Trần Hưng Đạo, thị trấn LT, huyện BL, tỉnh LD.

Người đại diện theo pháp luật: Ông NTQ - Trưởng Văn phòng; xin vắng suốt tổ tụng.

3.12. Văn phòng công chứng ĐVT; địa chỉ: số 333, đường Trần Phú, phường LS, thành phố BL, tỉnh LD.

Người đại diện theo pháp luật: Ông ĐVT - Trưởng Văn phòng; xin vắng mặt.

3.13. Văn phòng công chứng ĐTX; địa chỉ: thôn 2, xã Lh, huyện BL, tỉnh LD.

Người đại diện theo pháp luật: Bà ĐTX - Trưởng văn phòng

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 25/10/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1998, vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H có thửa đất canh tác cà phê và trà với diện tích 5.520m² tại thôn 1, xã LN, huyện BL, tỉnh LD. Ngày 03/12/1998 vợ chồng ông T, bà H làm giấy viết tay chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Bùi Xuân H4. Ông H4 đã trả trước cho ông T ½ số tiền chuyển nhượng đất, hẹn đến ngày 01/10/1999 sẽ thanh toán đầy đủ. Ông H4 đã nhận đất và tiếp tục trồng cà phê và trà.

Đến ngày 11/12/2002, ông H4 đã được Ủy ban nhân dân huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà H.

Ngày 14/9/2004, ông H4 đã làm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông, bà và được Phòng Nông nghiệp địa chính huyện BL và Ủy ban nhân dân huyện BL xác nhận. Vợ chồng ông, bà đã nhận đất và canh tác trên phần đất này cho đến năm 2018 thì phát sinh tranh chấp với ông M, bà H3 do ông M, bà H3 ngang nhiên xâm chiếm diện tích này của vợ chồng ông, bà.

Nay, vợ chồng ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LĐ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà.

2. Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 31, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐ9GD do Ủy ban nhân dân xã LN, huyện BL chứng nhận ngày 01/11/2013 giữa ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H với bà Đỗ Thị Mỹ H2.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3386, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NTQ chứng nhận ngày 09/3/2018 giữa vợ chồng bà Đỗ Thị Mỹ H2, ông Ngô Văn B với vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3.

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 2961, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐVT chứng nhận ngày 14/5/2020 giữa vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3 với vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1.

5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 10611 do Văn phòng công chứng ĐVT chứng nhận ngày 07/12/2020 giữa vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1 (do ông Nguyễn Bảo Quốc làm đại diện) với vợ chồng bà Trần Ngọc Q, ông Đinh Xuân Tg.

6. Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 926, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐTX chứng nhận ngày 17/3/2021 giữa vợ chồng bà Trần Ngọc Q, ông Đinh Xuân Tg với vợ chồng ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1.

7. Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 060579 do Ủy ban nhân dân huyện BL cấp ngày 28/11/2013 cho bà Đỗ Thị Mỹ H2 đối với diện tích đất 5.520m² thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LĐ.

- Bị đơn ông Đỗ Văn T trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 5.520m² thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LĐ là do ông nhận chuyển nhượng từ ông K'Diêu vào năm 1991, giá trị chuyển nhượng do thời gian quá lâu nên ông không nhớ rõ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông K'Diêu thì ông đã nhận đất và canh tác đến năm 2013 trồng cà phê, chè và cà ri.

Vào ngày 03/12/1998 thì ông lập “Bản hợp đồng sang nhượng công khai phá” diện tích đất này cho ông Bùi Xuân H4, bà Lê Thị L2 với giá trị là 5.000.000đ (năm triệu đồng). Tuy nhiên, mục đích để lập bản hợp đồng này là để ông nhận tiền cọc chuyển nhượng đất với ông H4, bà L2. Số tiền mà ông đã nhận là 2.500.000đ, so với giá trị theo hợp đồng thì hiện nay ông H4, bà L2 vẫn chưa thanh toán đủ số tiền còn lại.

Đến ngày 01/10/1999, ông H4 không thanh toán số tiền còn thiếu mà tự ý đi làm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông đã khiếu nại lên Ủy ban nhân dân huyện BL và đến ngày

16/10/2008 thì Ủy ban nhân dân huyện BL đã có Quyết định số 2496/QĐ-UBND với nội dung không chấp nhận đơn khiếu nại của ông.

Sau đó, ông khởi kiện vụ án hành chính ra Tòa án nhân dân huyện BL và vụ án đã được đình chỉ do ông rút đơn khởi kiện. Ủy ban nhân dân huyện BL đã ban hành Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 07/9/2009 sửa nội dung phần Quyết định số 2496 theo hướng hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho ông H4, bà L2.

Hiện nay, diện tích đất tranh chấp ông đã tặng cho con gái là Đỗ Thị Mỹ H2 và bà H3 đã chuyển nhượng cho người khác. Việc tặng cho và chuyển nhượng theo ông là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện vợ chồng ông N, bà L thì ông không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại thôn 1, xã LN, huyện BL, tỉnh LD; diện tích 5.520m² trong đó có 200m² đất thổ cư, 3.520m² đất nông nghiệp của ông Đinh Xuân Tg ở phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, ông đang sử dụng theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam. Gia đình ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N, bà L vì gia đình ông đã thực hiện việc nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên theo đúng quy định của pháp luật.

- Văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện BL trình bày:

+ Về trình tự, thủ tục mà Ủy ban nhân dân huyện BL cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BQ 060579 ngày 28/11/2013 đối với diện tích 5520m² thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD cho bà Đỗ Thị Mỹ H2:

Do việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính chưa kịp thời của Ủy ban nhân dân xã LN và các cơ quan liên quan thuộc Ủy ban nhân dân huyện, đã dẫn đến việc Ủy ban nhân dân xã LN chứng thực 02 hợp đồng: Hợp đồng cho, tặng số: 31/Q01 ngày 01/11/2013, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai) huyện BL thẩm định và chỉnh lý biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; Hợp đồng số: 1220/CN của Ủy ban nhân dân xã LN đã được Phòng Nông nghiệp - Địa chính xác nhận về kết quả thẩm tra ngày 15/10/2004, chỉnh lý biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; Vì vậy đã xảy ra tình trạng tồn tại 02 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên cùng 1 thửa đất. Theo quy định tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 thì việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BO 060579 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 28/11/2013 cho bà Đỗ Thị Mỹ H2 do nhận cho tặng từ hộ ông Đỗ Xuân T và đã đăng ký biến động cho ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3 là không đúng theo quy định.

+ Về trình tự, thủ tục mà Ủy ban nhân dân huyện BL cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số R 211265 ngày 11/12/2000 cho ông Bùi Xuân H4: Ủy ban nhân dân huyện BL ban hành Quyết định số 571/QĐ-UBND ngày 11/12/2000

cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ 12 với diện tích 5.520m² cho hộ ông Bùi Xuân H4 khi chưa có Quyết định hủy đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.520m² trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình ông Đỗ Văn T tại Quyết định số 397/QĐ-UBND ngày 25/12/1998 là không đúng theo quy định.

+ Về trình tự, thủ tục mà Ủy ban nhân dân huyện BL cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số N 460595 ngày 25/12/1998 cho ông Đỗ Văn T: Việc Ủy ban nhân dân huyện BL cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số N460595 ngày 25/12/1998 cho ông Đỗ Văn T là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

+ Đối với Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 07/09/2009 của Ủy ban nhân dân huyện BL về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 2496/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 theo đó hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Bùi Xuân H4, bà Lê Thị L2 đối với diện tích nhận sang nhượng từ ông Đỗ Văn T phần “noi nhận” không gửi đến ông Bùi Xuân H4, bà Lê Thị L2, ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L.

Theo hồ sơ lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường, sau khi ban hành Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 07/09/2009 của Ủy ban nhân dân huyện BL về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 2496/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 nhưng tới nay các nội dung tại Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 07/09/2009 của Ủy ban nhân dân huyện BL vẫn chưa được thực hiện.

Hiện nay ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L đã có đơn khởi kiện tới Tòa án nhân dân. Do vậy, kết quả giải quyết của Tòa án sẽ làm căn cứ đối với công tác quản lý Nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

+ Về nội dung nêu ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện về việc người khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số hiệu BQ 060579 do Ủy ban nhân dân huyện BL cấp ngày 28/11/2013 cho bà Đỗ Thị Mỹ H2 thì về nội dung này Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh LD căn cứ quy định của Pháp luật và chứng cứ, hồ sơ vụ việc quyết định giải quyết cho phù hợp và theo quy định pháp luật.

- *Văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân xã LN, huyện BL trình bày:*

Vào ngày 01/11/2013, Công chức chuyên môn của Ủy ban nhân dân xã LN có tiếp nhận hợp đồng cho tặng Quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T và bà Lê Thị Thanh H với bà Đỗ Thị Mỹ H2. Sau khi tiếp nhận Công chức chuyên môn kiểm tra hồ sơ đảm bảo đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật, đồng thời chứng kiến các bên ký kết vào hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất, trước mặt của cán bộ Công chức tiếp nhận hồ sơ. Ủy ban nhân dân xã LN có ký chứng thực hợp đồng cho tặng Quyền sử dụng đất số 31, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/11/2013 diện tích đất 5.520m² thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN căn cứ Thông tư số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 về việc công chứng, chứng thực hợp đồng văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất; Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 về cấp

bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng giao dịch.

Như vậy việc chứng thực Hợp đồng tặng cho tặng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 31 ngày 01/11/2013 tại thửa 193 tờ bản đồ 12, do cá nhân tổ chức tự nguyện yêu cầu chứng thực là đúng trình tự theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án tuyên hủy Hợp đồng nói trên thì Ủy ban nhân dân xã không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật xem xét.

- Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng ĐTX trình bày:

Vào ngày 17/3/2021 Công chứng viên tại Văn phòng có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Đinh Xuân Tg về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, căn cứ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 060579.

Căn cứ theo Luật công chứng hiện hành Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và thực hiện các thủ tục, nghiệp vụ công chứng (kiểm tra giấy tờ tùy thân của các bên tham gia giao dịch, kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiểm tra thông tin giao dịch và thông tin ngăn chặn tại công thông tin dữ liệu về công chứng của tỉnh LĐ). Đồng thời, tiến hành soạn thảo văn bản công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi chứng kiến các bên giao dịch ký, điền chỉ vào các bản soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Công chứng viên tiến hành chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng, ký tên đóng dấu và phát hành hồ sơ theo đúng trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định. Hợp đồng chuyển nhượng số 926 ngày 17/03/2021 được chứng nhận tại Văn phòng công chứng ĐTX sau khi đã được Công chứng viên kiểm tra đầy đủ về tính chất pháp lý, cũng như thông tin về tài sản, nhân thân của các bên tham gia giao dịch (về tài sản thì đã qua nhiều lần giao dịch tại các tổ chức khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là giả, đầy đủ tính chất pháp lý có thể tiến hành công chứng bình thường).

Văn phòng không đồng ý với đề nghị yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng nói trên của vợ chồng ông N, bà L. Dựa trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BQ 060579 thì ông Đinh Xuân Tg và Trần Ngọc Q là chủ sử dụng hợp pháp đối với Quyền sử dụng đất nêu trên nên ông Tg, bà Q có quyền định đoạt đối với tài sản của mình hoặc Tòa án nhân dân tỉnh LĐ có quyết định khác.

- Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng NTQ trình bày:

Vào lúc 11g giờ 20 phút ngày 09/03/2018 Văn phòng công chứng có nhận được yêu cầu công chứng của các bên, yêu cầu lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ 12, địa chỉ thửa đất tại Thôn 1, xã LN, huyện BL, tỉnh LĐ, diện tích 5.520m². Trong đó, bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị Mỹ H2 và ông Ngô Văn B, cùng bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Hồng H3. Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ thủ tục giấy tờ pháp lý, công chứng viên đã thực hiện theo yêu cầu

công chứng của các bên. Trước khi chứng nhận hợp đồng này, công chứng viên đã yêu cầu các bên tự đọc lại, đã giải thích toàn bộ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý, các bên đã đồng ý và tự nguyện xác lập giao kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, không có dấu hiệu ép buộc, lừa dối. Trình tự thủ tục tiếp nhận và chứng nhận hồ sơ rõ ràng, hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng đầy đủ theo quy định của pháp luật, cũng như đã xác định đúng người, đúng quyền tài sản khi thực hiện giao dịch này. Tại thời điểm chứng nhận Hợp đồng, Văn phòng công chứng đã thực hiện đầy đủ thủ tục tra cứu lịch sử giao dịch và lịch sử ngăn chặn trên cổng thông tin mạng “Hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh LD”, Văn phòng công chứng không nhận được bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào.

Việc hủy hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng phải được sự thỏa thuận của các bên liên quan đã tham gia ký kết hợp đồng, đồng thống nhất bằng văn bản và được chứng nhận tại Văn phòng công chứng NTQ theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong các bên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng ĐVT trình bày:

Ngày 14/05/2020 Văn phòng công chứng ĐVT đã thụ lý và tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1; thửa đất chuyển nhượng là thửa 193, tờ BĐ 12, địa chỉ: Thôn 01, xã LN, huyện BL, tỉnh LD theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BQ 060579, số công chứng 2961, quyển số 03, ngày 14/05/2020.

Văn phòng công chứng ĐVT đã tiến hành thụ lý và công chứng hợp đồng số 2961 ngày 14/05/2020 theo đúng trình tự, thủ tục của Luật Công chứng và các quy định pháp luật khác có liên quan; tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; Quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên và đủ điều kiện giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nói trên là không có căn cứ và trái với quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân H4 trình bày:

Ông và bà Lê Thị L2 là vợ chồng. Hiện nay, bà L2 đi ở với con gái là Bùi Thị Phương, sinh năm 1994 nhưng địa chỉ cụ thể như thế nào thì ông không biết.

Ông và ông Đỗ Văn T có ký hợp đồng “Bản hợp đồng sang nhượng công khai phá” ghi ngày 03/12/1998 đối với diện tích 5.520m². Giữa hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói trả làm 03 lần tiền, mỗi lần trả bao nhiêu thì ông không nhớ chính xác. Ông chỉ biết trả làm 03 lần mới xong số tiền chuyển nhượng.

Vợ chồng ông đã nhận đất, thanh toán đầy đủ cho ông T. Việc giao nhận chỉ bằng lời nói và không có giấy tờ gì. Khoảng đến năm 2000 thì địa chính xã và huyện mới khảo sát thửa đất, ông đã kê khai đăng ký, được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Sau đó ông chuyển nhượng cho ông N, bà L. Ông đã trả đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T đầy đủ trước khi làm đăng ký kê khai. Ông không có căn cứ gì cho việc thanh toán vì giữa hai bên chỉ trao tay trả tiền cho nhau, không có bất kỳ giấy tờ gì.

Thời điểm vợ chồng ông tiến hành đăng ký kê khai để cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì bản thân ông T có biết vì ông T là người ở trung tâm xã. Đối với Quyết định số 4449/QĐ-UBND về việc điều chỉnh nội dung Quyết định 2496/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 thì ông không nhận được bất cứ Quyết định nào hay giấy tờ gì có liên quan đến thửa đất 5.520m² nên vợ chồng ông không biết được việc hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông.

Đối với việc chuyển nhượng đất cho ông N, bà L thì vợ chồng ông có viết tay về việc chuyển nhượng mảnh đất nói trên. Hai bên đã thanh toán đầy đủ, ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông N, bà L làm 02 lần. Số tiền cụ thể thì ông không nhớ rõ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N, bà L thì ông không có ý kiến gì và ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Xuân Tg, bà Trần Ngọc Q trình bày:

Thừa nhận có nhận diện tích đất nói trên từ vợ chồng ông C, bà L1, đã được Văn phòng công chứng ĐVT chứng thực, đã được cơ quan có thẩm quyền sang tên, sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C1, bà H1; nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thì vợ chồng ông, không đồng ý; trong trường hợp hủy hợp đồng thì không yêu cầu giải quyết hậu quả.

- Vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Đỗ Thị Mỹ H2, ông Phạm Văn B; vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần tuy nhiên vắng mặt không có lý do nên không có lời khai trong vụ án.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LD, quyết định:

- Căn cứ các khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 130, 131, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ các Điều 121, 122, 127, 136, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 136, 188 Luật Đất đai năm 2003;
- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 3 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H; vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1; vợ chồng ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1.

Tuyên xử:

1. Công nhận diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L (có họa đồ đo vẽ ngày 03/6/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh LD kèm theo bản án sơ thẩm).

2. Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 31, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã LN, huyện BL chứng nhận ngày 01/11/2013 giữa vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H với bà Đỗ Thị Mỹ H2 đối với diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3386, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NTQ chứng nhận ngày 09/3/2018 giữa vợ chồng ông Ngô Văn B, bà Đỗ Thị Mỹ H2 với vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3 đối với diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 2961, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐVT chứng nhận ngày 14/5/2020 giữa vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3 với vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1 đối với diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

5. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 10611 do Văn phòng công chứng ĐVT chứng nhận ngày 07/12/2020 giữa vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1 (do ông Nguyễn Bảo Quốc làm đại diện) với ông Đinh Xuân Tg đối với diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

6. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 926, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐTX chứng nhận ngày 17/3/2021 giữa ông Đinh Xuân Tg với vợ chồng ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

7. Hủy Quyết định số 2496/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 và Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 07/9/2009 ngày 07/9/2009 của Ủy ban nhân dân huyện BL, tỉnh LD.

8. Ủy ban nhân dân huyện BL căn cứ vào Bản án của Tòa án để thu hồi, hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 060579 cấp ngày 28/11/2013 cho bà Đỗ Thị Mỹ H2 đối với diện tích đất 5.520m² thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

9. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BL căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 3, 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 060579 cấp ngày 28/11/2013 cho bà Đỗ Thị Mỹ H2 đối với diện tích đất 5.520m² thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD; sang tên vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3; sang tên vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1; sang tên ông Đinh Xuân Tg; sang tên vợ chồng ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

- Ngày 08/3/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LD kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 09/3/2022, nguyên đơn ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N – đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà L rút yêu cầu kháng cáo.

- Ngày 05/4/2022, bị đơn ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 06/4/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Mỹ H2 kháng cáo toàn bộ bản án.

- Ngày 06/4/2022, bị đơn bà Lê Thị Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án.

- Ngày 30/3/2022, bị đơn ông Đỗ Văn T kháng cáo toàn bộ bản án.

* *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm như sau:*

- Về thủ tục tố tụng: Đề nghị xem xét lại tính hợp pháp đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn (đơn không ghi ngày, tháng, năm). Nguyên đơn không khởi kiện ông C1, bà H1 nhưng cấp sơ thẩm xác định họ là bị đơn là không đúng; Thông báo thụ lý vụ án của cấp sơ thẩm có sai sót.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào các quyết định giải quyết khiếu nại để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án là không phù hợp. Tại Công văn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện BL đã xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, việc tặng cho của ông T đối với con của mình là đúng pháp luật, từ đó việc ký các hợp đồng chuyển nhượng sau này là đúng pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:*

- Đối với nội dung kháng nghị về hợp đồng vô hiệu: cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho và các hợp đồng chuyển nhượng sau đó vô hiệu là đúng, nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không phù hợp. Đề nghị chấp nhận kháng nghị về nội dung này.

- Căn cứ các chứng cứ đã thu thập cho thấy, việc chuyển nhượng giữa các bên là có trên thực tế. Theo đó, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông H4 thì ông N, bà L đã nhận đất và sử dụng ổn định, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H4 và vợ chồng ông N, bà L là có căn cứ.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập họp lệ các đương sự, nhưng các đương sự không tham gia phiên tòa.

- Việc tặng cho giữa ông T và bà H3 là không đúng pháp luật.

- Những hợp đồng chuyển nhượng sau đó xảy ra trong khi ông N đang khiếu nại, vì vậy những hợp đồng này không đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định những hợp đồng này vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/03/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LD có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm về tố tụng và nội dung đánh giá của bản án sơ thẩm. Nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát tỉnh LD về nội dung cùng với kháng cáo của phía bị đơn và một số người có quyền, nghĩa vụ liên quan; phía nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần nội dung của bản án sơ thẩm.

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Tại phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ 2, bà Đỗ Thị Mỹ H2 đã được triệu tập họp lệ 02 lần, nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H3 theo luật định.

- Ông Phạm Văn N (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà L) là nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông N, Bà L.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông T, bà H và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Mỹ H2 cho rằng không nhận được các văn bản triệu tập của Tòa án cấp sơ thẩm. Chính vì vậy việc xét xử vắng mặt họ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đối với các yêu cầu kháng cáo này, qua kiểm tra thủ tục tố tụng do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đã cho thấy: qua các lần triệu tập thì các đương sự này đều từ chối nhận văn bản tố tụng. Các văn bản này đều được Tòa án nhân dân huyện BL, tỉnh LD thực hiện, có sự chứng kiến và ký xác nhận của bà K'Nền – Trưởng thôn 3 xã LN và có xác nhận của UBND xã LN. Vì lẽ đó, yêu cầu kháng cáo của đương sự về nội dung này là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Đối với quan điểm kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LD về tố tụng cho rằng: cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về nội dung không yêu cầu hoặc giải thích đương sự về việc yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Về quan điểm kháng nghị này, như đã nhận định ở trên, qua kiểm tra các tài liệu tại hồ sơ vụ án cho thấy:

Đối với việc giải quyết hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1; vợ chồng bà Đỗ Thị Mỹ H2, ông Phạm Văn B; vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3; vợ chồng ông Đinh Xuân Tg, bà Trần Ngọc Q; vợ chồng ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1 nhưng tất cả đều vắng mặt không có lý do; ông T, bà H từ chối không nhận văn bản tố tụng và không có mặt. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã thực hiện các thủ tục ủy thác thu thập chứng cứ, trong đó lấy lời khai của các đương sự nói trên về việc yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên các đương sự này đều không có ý kiến gì. Do đó, trường hợp này được xác định là nhằm trốn tránh nghĩa vụ với nguyên đơn nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét là phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu có phát sinh tranh chấp đối với hậu quả của các hợp đồng vô hiệu nói trên các đương sự được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác theo thủ tục chung.

Quan điểm kháng nghị về nội dung này là không phù hợp, nên không được chấp nhận.

[4] Đối với quan điểm kháng nghị cũng như nội dung kháng cáo của các đương sự về đường lối giải quyết tranh chấp, thấy rằng:

[4.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 14/9/2004 vợ chồng ông N, bà L nhận chuyển nhượng diện tích đất 5.520m² thuộc thửa đất 193, tờ bản đồ số 12 tại thôn 1, xã LN, huyện BL, tỉnh LD theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số R 211265 do Ủy ban nhân dân huyện BL cấp ngày 11/12/2000 cho hộ ông (bà) Bùi Xuân H4. Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng số 1230/CN do Ủy

ban nhân dân xã LN, huyện BL xác nhận ngày 14/9/2004, Ủy ban nhân dân huyện BL xác nhận kết quả thẩm tra ngày 09/11/2004. Đến ngày 09/11/2004, Phòng Nông nghiệp địa chính huyện BL đã điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị L tại trang IV trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên (bút lục số 10-12).

Nguồn gốc diện tích đất này do ông Bùi Xuân H4 nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Văn T với giá 5.000.000đ. Giữa ông H4 và ông T có lập “*Bản sang nhượng công khai phá*” ghi ngày 03/12/1998. Và theo nội dung của “*Bản sang nhượng công khai phá*” này thì ông T chuyển nhượng cho ông H4 diện tích đất là 5 sào thuộc địa bàn thôn 1, xã LN, huyện BL (bản thân ông T cũng xác định đây chính là diện tích các bên đang tranh chấp hiện nay). Tại thời điểm lập văn bản thì ông H4 đã thanh toán trước số tiền 2.500.000đ, số tiền còn lại các bên hẹn ngày 01/10/1999 sẽ thanh toán đủ (BL 17).

Ông T cho rằng thực tế ông H4 chỉ giao ông số tiền 2.500.000đ với mục đích đặt cọc để nhận chuyển nhượng lô đất nói trên. Còn theo lời khai của ông H4 thì ông đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất cho ông T, nhận đất và canh tác. Như vậy, việc ông T, ông H4 có thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất số 193 là hoàn toàn có thật. Tuy nhiên, giữa các bên chưa thống nhất được với nhau về việc đã thanh toán xong hay chưa tổng số tiền chuyển nhượng.

Thực tế, giữa ông T và ông H4 không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên, bản thân ông T cũng đã thừa nhận ông H4 đã thanh toán số tiền 2.500.000đ trong tổng số tiền 5.000.000đ. Đồng thời, như bản án sơ thẩm nhận định: đặt giả thiết ông H4 chưa thanh toán xong số tiền chuyển nhượng cho ông T thì không có việc ông T giao đất cho ông H4 sử dụng từ thời điểm năm 1998 cho đến năm 2004. Hơn nữa, tại Quyết định số 2496/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 và Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 07/9/2009 của Ủy ban nhân dân huyện BL (bút lục số 52, 101, 102) đã khẳng định “*thực tế có việc chuyển nhượng giữa ông T, ông H4 và ông H4 đã sử dụng diện tích đất mà ông T đã chuyển nhượng từ năm 1998, sau đó ông H4 đã chuyển nhượng cho bà L và bà L đã sử dụng ổn định từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến nay*”. Do đó, việc ông T cho rằng “*Giấy sang nhượng công khai phá*” ngày 03/12/1998 thực chất là hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở. Và đặc biệt, theo chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ thể hiện: Tại Bản cam kết đề ngày 03/12/1998 do chính ông T viết đã thể hiện nội dung như sau: “*Gia đình tôi có được khai phá 01 mảnh đất rẫy thuộc địa bàn thôn I, có trồng cà phê và chè....như vậy gia đình tôi đồng ý nhượng lại cho gia đình anh Bùi Xuân H4 vợ là Lê Thị L2 thuộc thôn cùng xã để canh tác....hai bên hợp đồng và đồng ý thương lượng giá tiền là 5 triệu đồng...Nếu có ai tranh chấp thì gia đình T hoàn toàn chịu trách nhiệm cho ông H4*”.

Bên cạnh đó, theo quy định tại tiểu mục a, mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

trong trường hợp nói trên thì “Toà án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”.

Như vậy, việc ông T, ông H4 tiến hành chuyển nhượng đất trên thực tế đã vi phạm điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị định vừa viện dẫn. Tuy nhiên, tại điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*”. Ở trường hợp này, sau khi chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông H4 thì ông T lại tiến hành đăng ký kê khai và ngày 25/12/1998 gia đình ông T được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, trong đó có cả phần đã chuyển nhượng cho ông H4. Sau khi ông H4 nhận chuyển nhượng đất từ ông T thì đến ngày 11/12/2000 ông H4 đã được Ủy ban nhân dân huyện BL cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.520m² thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD. Đến năm 2008, ông T mới khiếu nại đề nghị hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H4. Như vậy, đối chiếu với quy định vừa viện dẫn thì có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông H4.

Do đó, ông H4 được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD nên việc ông H4 chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà L theo hợp đồng chuyển nhượng số 1230/CN do Ủy ban nhân dân xã LN, huyện BL xác nhận ngày 14/9/2004 là hợp pháp. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận diện tích đất 5.520m²

(theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LĐ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N, bà L là có căn cứ và đúng pháp luật.

Đối với số tiền chuyển nhượng ông T cho rằng ông H4 chưa thanh toán đủ thì ông T được quyền khởi kiện ông H4 bằng một vụ án khác theo thủ tục chung.

[4.2] Xem xét tính hợp pháp của các Quyết định số 2496/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 và Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 07/9/2009 của Ủy ban nhân dân huyện BL thì thấy rằng: Tại văn bản số 3231/UBND ngày 07/11/2019 của Ủy ban nhân dân huyện BL thể hiện: *“Việc ban hành Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 07/9/2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện BL để thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của ông Bùi Xuân H4 đối với thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12, xã LN, huyện BL và sau đó giao cho cơ quan chuyên môn, Ủy ban nhân dân xã LN hướng dẫn, yêu cầu ông Đỗ Văn T, ông Bùi Xuân H4, bà Nguyễn Thị L thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (bằng hợp đồng có công chứng, chứng thực và đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BL) để được công nhận quyền sử dụng đất sau khi chuyển nhượng) là có cơ sở thực hiện”* (bút lục số 77, 78). Như vậy, có thể thấy rằng Ủy ban nhân dân huyện BL trên thực tế vẫn công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông T, ông H4. Quyết định số 4449/UBND của Ủy ban nhân dân huyện BL nhằm mục đích hướng dẫn các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Tuy nhiên, tại thời điểm này theo văn bản số 22/CV-CAX ngày 29/02/2020 của Công xã Hoàn Sơn, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định (bút lục số 135) và biên bản xác minh ngày 07/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh LĐ (bút lục số 132, 133) thì ông H4 không còn ở xã LN, huyện BL mà đã chuyển về sinh sống tại xã Hoàn Sơn, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định từ năm 2000 (sau khi đã chuyển nhượng đất cho bà L, ông N). Bên cạnh đó, Ủy ban nhân dân huyện BL cũng thừa nhận Quyết định nói trên cũng không được gửi đến ông H4, bà L2 hay ông L, bà N để thực hiện (bút lục số 81).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *“Tranh chấp về Quyền sử dụng đất mà đương sự có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết”*. Đồng thời, ngày 14/9/2004 thì ông H4, bà L2 cũng đã chuyển nhượng phần diện tích nói trên cho bà L, ông N nên việc khiếu nại của ông T không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện BL.

Mặt khác, trong trường hợp nói trên, cho dù đất có bị cấp sai cho ông H4 đi nữa thì sau đó ông H4 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông N, bà L và được làm thủ tục đăng ký sang tên tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, lẽ ra Ủy ban nhân dân huyện BL, tỉnh LĐ phải hướng dẫn ông Đỗ Văn T khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện BL giải quyết tranh chấp và ban hành Quyết định số 2496/QĐ-

UBND ngày 16/10/2008, Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 07/9/2009 là trái quy định vừa viện dẫn, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 quy định: “*Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết*”. Do đó cần tuyên hủy Quyết định 2496/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 và Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 07/9/2009 của Ủy ban nhân dân huyện BL là có căn cứ.

[4.3] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 31, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐ9GD do Ủy ban nhân dân xã LN, huyện BL chứng nhận ngày 01/11/2013 giữa ông Đỗ Văn T với bà Đỗ Thị Mỹ H2 và hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 060579 do Ủy ban nhân dân huyện BL cấp ngày 28/11/2013 cho bà Đỗ Thị Mỹ H2 đối với diện tích đất 5.520m² thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LĐ thì thấy rằng:

Ngày 01/11/2013, vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Đỗ Thị Mỹ H2 để tặng cho bà H3 phần diện tích đất thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LĐ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số N460595 do Ủy ban nhân dân huyện BL cấp ngày 25/12/1998 (bút lục số 213-215). Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, do công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông H4 với ông T nên phần diện tích đất thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LĐ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H4. Vì lẽ đó, việc vợ chồng ông T, bà H lập Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất này cho con là bà H3 là trái quy định của pháp luật. Đồng thời, trên cơ sở hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này thì Ủy ban nhân dân huyện BL đã tiến hành tách phần diện tích thuộc thửa đất 193, tờ bản đồ số 12 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N460595 do Ủy ban nhân dân huyện BL cấp ngày 25/12/1998 cho hộ ông (bà) Đỗ Văn T để cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 060579 ngày 28/11/2013 cho bà Đỗ Thị Mỹ H2 là không đúng pháp luật.

Do hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T, bà H với bà H3 nên lẽ ra phải hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H3 nói trên. Tuy nhiên, theo hướng dẫn của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không cần tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên mà Ủy ban nhân dân huyện BL căn cứ vào Bản án của Tòa án để thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận đã cấp cho bà H3.

[4.4] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3386, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng

công chứng NTQ chứng nhận ngày 09/3/2018 giữa vợ chồng bà Đỗ Thị Mỹ H2, ông Ngô Văn B với vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3, hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 2961, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐVT chứng nhận ngày 14/5/2020 giữa vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3 với vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10611 do Văn phòng công chứng ĐVT chứng nhận ngày 07/12/2020 giữa vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1 (do ông Nguyễn Bảo Quốc làm đại diện) với vợ chồng bà Trần Ngọc Q, ông Đinh Xuân Tg, hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 926, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐTX chứng nhận ngày 17/3/2021 giữa vợ chồng bà Trần Ngọc Q, ông Đinh Xuân Tg với vợ chồng ông Đỗ Công Chính, bà Nguyễn Thị H1, thì như đã phân tích cần tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng này do bà H3 không được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nói trên. Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng trên được thực hiện trong khi ông L, bà N đã có đơn khởi kiện hành chính và đơn khởi kiện vụ án dân sự nên diện tích đất này không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3; ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1; ông Đinh Xuân Tg; ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1 không được coi là người thứ ba ngay tình như bản án đã nhận định.

[5] Từ những phân tích trên thấy rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LD và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Do diện tích đất tranh chấp khác với diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nên nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục đăng ký biến động điều chỉnh lại diện tích đất theo đúng thực tế sử dụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Mỹ H2.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H, ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1 và Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 08/03/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LD.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm 03/2022/DS-ST ngày 23/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh LĐ.

- Căn cứ các khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 130, 131, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Áp dụng các Điều 121, 122, 127, 136, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 136, 188 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 3 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất*” đối với vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H; vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1; vợ chồng ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1.

Tuyên xử:

1. Công nhận diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LĐ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L (có họa đồ đo vẽ ngày 03/6/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh LĐ kèm theo bản án sơ thẩm).

2. Hủy hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất số 31, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã LN, huyện BL chứng nhận ngày 01/11/2013 giữa vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H với bà Đỗ Thị Mỹ H2 đối với diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LĐ.

3. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3386, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng NTQ chứng nhận ngày 09/3/2018 giữa vợ chồng ông Ngô Văn B, bà Đỗ Thị Mỹ H2 với vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3 đối với diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LĐ.

4. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 2961, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐVT chứng nhận ngày

14/5/2020 giữa vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3 với vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1 đối với diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

5. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 10611 do Văn phòng công chứng ĐVT chứng nhận ngày 07/12/2020 giữa vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1 (do ông Nguyễn Bảo Quốc làm đại diện) với ông Đinh Xuân Tg đối với diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

6. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 926, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng ĐTX chứng nhận ngày 17/3/2021 giữa ông Đinh Xuân Tg với vợ chồng ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1 đối với diện tích đất 5.520m² (theo đo đạc thực tế là 4.168,4m²) thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

7. Hủy Quyết định số 2496/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 và Quyết định số 4449/QĐ-UBND ngày 07/9/2009 của Ủy ban nhân dân huyện BL, tỉnh LD.

8. Ủy ban nhân dân huyện BL căn cứ vào Bản án của Tòa án để thu hồi, hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 060579 cấp ngày 28/11/2013 cho bà Đỗ Thị Mỹ H2 đối với diện tích đất 5.520m² thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD.

9. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BL căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 3, 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 060579 cấp ngày 28/11/2013 cho bà Đỗ Thị Mỹ H2 đối với diện tích đất 5.520m² thuộc thửa đất số 193, tờ bản đồ số 12 tại xã LN, huyện BL, tỉnh LD; sang tên vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3; sang tên vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1; sang tên ông Đinh Xuân Tg; sang tên vợ chồng ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1.

10. Về chi phí tố tụng: Các bị đơn ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H, ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1, ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 34.912.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản, cụ thể:

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H phải thanh toán cho vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L số tiền 11.637.333đ (mười một triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1 phải thanh toán cho vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L số tiền 11.637.333đ (mười một triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L số tiền 11.637.333đ (mười một triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

11. Về án phí:

- Vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã tạm nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0005551 ngày 09/3/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh LĐ.

- Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H; vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Phạm Thị L1; vợ chồng bà Đỗ Thị Mỹ H2, ông Ngô Văn B; vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Hồng H3; vợ chồng ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1 mỗi cặp vợ chồng phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; ông Đinh Xuân Tg phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Văn T, bà Lê Thị Thanh H, ông Đỗ Công C1, bà Nguyễn Thị H1, bà Đỗ Thị Mỹ H2 mỗi đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ theo các biên lai thu số: 0008882 ngày 25/4/2022; 0008884, 0008883, 0008885 ngày 27/4/2022; 0008890 ngày 28/4/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh LĐ. Các đương sự đã nộp đủ tiền.

12. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh LĐ;
- VKSND tỉnh LĐ;
- Cục THADS tỉnh LĐ;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 26bTNB.

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

(Đã ký)

Phạm Công Mười