

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 02/2022/DS-PT

Ngày 05 - 01 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuần.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương.

Bà Lê Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 199/2021/TLPT-DS, ngày 04/10/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2021/DS-ST, ngày 10/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 228/2021/QĐ-PT, ngày 22/11/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà H L, ông Y B Niê; địa chỉ: Buôn R1, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bích C1; địa chỉ: Đường Đ1, phường T1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2018); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và nghĩa vụ hợp pháp của nguyên đơn bà H L: Ông Phan Ngọc N1 – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư X1, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường A, thôn E, xã C1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Vũ H; địa chỉ: Đường T2, phường E1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông A H1, chị H X, anh A G; địa chỉ: Buôn R1, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà H V Ayun, chị H G1 Ayun, anh Y G2 Ayun, anh Y G3 Ayun, chị H R Ayun; địa chỉ: Buôn P, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Xuân T, bà Chu Thị H2; địa chỉ: Thôn F, xã K1, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Trương Thành G4; địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Huỳnh Thanh N; địa chỉ: Thôn N2, thị trấn P1, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Bà Huỳnh Thị N3; địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ông Đoàn Duy K, bà Trần Thị Thùy T3; địa chỉ: Đường C2, tổ dân phố F1, phường A1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

8. Bà Trương Thị Kim T4, ông Ngô Như U; địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Bà Lê Thị L1; địa chỉ: Đường T2, phường E1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

10. Ngân hàng Q1.

Người đại diện pháp luật: Ông Lê Hữu Đ3, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Q1.

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Thế T5, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng Q1; địa chỉ: Đường H3, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2020); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

11. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Hữu N4, chức vụ: Chủ tịch UBND xã Đ; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

12. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện pháp luật: Ông Trương Văn C3, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện M.

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Tuấn N, chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2019); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

13. Phòng công chứng Z và Công chứng viên Phan Hữu T6; địa chỉ: Đường M1, tổ dân phố Y, thị trấn P2, huyện P3, tỉnh Đắk Lắk; Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà H L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H L, ông Y B Niê có người đại diện ủy quyền là bà Phạm Thị Bích C1 trình bày:

Năm 2010, vợ chồng bà H L, ông Y B Niê nhận chuyển nhượng của ông A H1 và vợ chồng chị H X, anh A G 5.000m² tại xã Đ, huyện M (nay thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, xã Đ) có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi, Phía Nam giáp đất Đ4, Phía Đông giáp đất G5, Phía Tây giáp đường đi buôn P. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng H L đã trồng cà phê sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Năm 2018 một nhóm người đến đe dọa không cho vợ chồng H L thu hoạch cà phê. Qua tìm hiểu vợ chồng H L mới biết bà H V Ayun và ông Y B2 Niê đã kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng luôn phần đất của gia đình H L và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2015 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, diện tích 12.335m² tại xã Đ, huyện M (trong đó có 4.733,2m² đất của vợ chồng bà H L đang sử dụng). Qua nhiều lần chuyển nhượng, diện tích đất trên được chuyển nhượng và mang tên ông Lê Vũ H. Nay vợ chồng bà H L yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà diện tích đo trên thực tế là 4.733,2m² mà vợ chồng bà đang quản lý sử dụng.

Bị đơn ông Lê Vũ H trình bày:

Ngày 18/7/2018, ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Kim T4 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, diện tích 12.335m² tại xã Đ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 646649 cấp cho bà Trương Thị Kim T4 với giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ và giao nhận đất trên thực tế. Ông H không biết gia đình ông A H1 và gia đình bà H L, ông Y B, cũng không biết họ có canh tác trên thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 hay không vì tại thời điểm giao đất ông H không thấy ai canh tác trên đất. Khi chuyển nhượng trên đất có trồng tiêu, cà phê, còn ai tạo lập thì ông H không rõ và không biết việc thửa đất số 73 được cấp GCNQSDĐ cho bà H V Ayun, ông Y B2 Niê bao gồm cả diện tích đất mà ông A H1 khai hoang, vì ông H chỉ nhận chuyển nhượng lại từ bà T4. Quá trình chuyển nhượng hai bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật, sau khi nhận chuyển nhượng ông H không canh tác trên đất vì không có người làm, nên ông H đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng thửa đất này để vay vốn tại Ngân hàng Q1 số tiền 660.000.000 đồng. Do đó, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A H1, chị H X, anh A G trình bày:

Ông A H1 là bố của chị H X, còn anh A G là chồng của chị H X. Năm 1997, ông A H1 khai hoang thửa đất diện tích 5.000m² tại buôn R1, xã Đ, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường, phía Nam giáp đất Đ4, phía Đông giáp đất G5, phía Tây giáp đường đi buôn P. Sau khi khai hoang, ông A H1 trồng cà phê trên ½ diện tích đất, còn ½

diện tích đất để trồng mì. Ngày 29/5/2010, do không có nhu cầu sử dụng nên ông A H1, chị H X, anh A G chuyển nhượng thửa đất 5.000m² nói trên và 1.000m² đất ruộng cho vợ chồng bà H L, ông Y B Niê với giá 50.000.000 đồng. Vợ chồng bà H L đã nhận đất và tiếp tục trồng cây lâu năm, canh tác trên thửa đất. Thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên chưa được cấp GCNQSDĐ nên hai bên không làm thủ tục công chứng, chứng thực mà chỉ đến nhà buôn trưởng là ông A N6 xác nhận. Nay nguyên đơn khởi kiện thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H V Ayun trình bày:

Chồng của bà H V Ayun là ông Y B2 Niê đã chết vào tháng 5/2017, bố mẹ chồng đã chết từ lâu. Vợ chồng bà H V có 04 người con là chị H G1 Ayun, anh Y G2 Ayun, anh Y G3 Ayun, chị H R Ayun.

Năm 1995, vợ chồng bà H V Ayun có khai hoang được một diện tích đất cụ thể bao nhiêu không rõ tại buôn P, xã Đ, có tứ cận phía Đông giáp đất H L2 Niê, phía Bắc giáp đường, phía Tây giáp đất ông A H1, phía Nam giáp đất Ma M2. Giữa đất của bà H V và ông A H1 có một con đường phân định ranh giới rõ ràng. Sau khi khai hoang, gia đình bà trồng bắp, cà phê trên diện tích đất này, không liên quan đất của ông A H1. Ngày 29/5/2010, gia đình ông A H1 chuyển nhượng 5.000m² đất cho bà H L, ông Y B Niê. Vợ chồng bà H L đã nhận đất và tiếp tục trồng cây lâu năm, canh tác trên đất, sử dụng không có tranh chấp với gia đình bà H V.

Năm 2014, bà H V làm thủ tục đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ, ngày 09/01/2015 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, diện tích 12.335m² tại buôn P, xã Đ. Bà H V không biết lý do vì sao gia đình bà được cấp GCNQSDĐ bao gồm cả phần diện tích đất mà gia đình ông A H1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H L.

Do khó khăn vợ chồng bà đã sang tên GCNQSDĐ nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân T để vay ngân hàng giúp vợ chồng bà. Đồng thời, vợ chồng bà còn nợ tiền bà Huỳnh Thanh N nhưng không có điều kiện trả nợ, nên vợ chồng bà H V cùng ông T, bà N thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà N, còn bà N giao tiền cho ông T để trả nợ ngân hàng. Ông T đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà N, ông G4 theo quy định của pháp luật. Bà H V đã chỉ đất cho bà N đúng diện tích đất vợ chồng bà canh tác và chỉ ranh giới, tứ cận các hộ xung quanh.

Đến cuối năm 2018, một số người đến đe dọa hái cà phê trên đất mà bà H V đã chuyển nhượng, sau đó tiếp tục hái cà phê trên đất của gia đình bà H L thì bà H V báo công an xã. Sau khi Công an điều tra thì bà mới biết GCNQSDĐ cấp cho gia đình bà H V bao gồm cả phần đất của gia đình bà H L. Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H G1 Ayun, anh Y G2 Ayun, anh Y G3 Ayun, chị H R Ayun trình bày:

Các anh chị là con của bà H V Ayun và ông Y B2 Niê. Từ nhỏ các anh chị đã thấy bố mẹ canh tác diện tích đất khoảng 6.000m² tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 do bố mẹ khai hoang vào năm 1994, phần còn lại do gia đình ông A H1 khai hoang vào năm 1994. Giữa hai thửa đất có 01 con đường mòn nhỏ làm ranh giới phân định, hai gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp. Năm 2010, vợ chồng bà H L nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ gia đình ông A H1 và canh tác ổn định từ đó đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Chu Thị H2 trình bày:

Khoảng năm 2017, bà H V Ayun có nhờ ông T đứng tên thay tài sản là thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, diện tích 12.335m² tại xã Đ để vay vốn ngân hàng. Sau đó 01 năm, bà H V Ayun thỏa thuận với ông T và bà Huỳnh Thanh N chuyển nhượng thửa đất trên cho bà N để trả nợ, từ đó ông T không biết gì về thửa đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thanh N trình bày:

Vợ chồng bà H V Ayun có nợ bà N số tiền 1.500.000.000 đồng, vì không có điều kiện trả nợ nên vợ chồng bà H V và ông T thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, diện tích 12.335m² tại xã Đ để cầm trả nợ. Bà H V là người chỉ ranh giới thửa đất 73 cho bà N, diện tích khoảng 1,1ha, bà H V có nói phần đất có cà phê xấu cũng là đất của gia đình bà nhưng bà đã cho người ta thuê đất từ năm 2010 nên bà N không có ý kiến gì. Cuối năm 2017, vợ chồng bà N đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng lô đất này cho mẹ chồng là bà Huỳnh Thị N3. Do bà N3 nợ xấu tại ngân hàng nên bà N3 đã sang tên quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Duy K, để ông K đứng tên giúp để vay vốn ngân hàng, không có việc giao nhận đất trên thực tế, ông K không biết vị trí đất ở đâu, không biết bà H V, bà H L là ai. Nay nguyên đơn khởi kiện bà N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thành G4 trình bày:

Ông là con của bà Huỳnh Thị N3 và là chồng của bà Huỳnh Thanh N. Năm 2017, do không có tiền trả nợ cho vợ chồng ông G4 nên bà H V Ayun đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 cho vợ chồng ông G4 để cầm trả nợ. Đầu năm 2018, vợ chồng ông G4 làm thủ tục tặng cho mẹ ông G4 là bà Huỳnh Thị N3 để vay Ngân hàng. Tuy nhiên, bà N3 bị nợ xấu nên tiếp tục chuyển nhượng cho ông K (Là bạn của bà N) để đứng tên vay Ngân hàng giúp. Từ khi nhận chuyển nhượng, ông G4 không biết đất ở đâu, không biết có người khác canh tác hay không, không biết tài sản do ai tạo lập và có tranh chấp hay không. Ông G4 xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N3 trình bày:

Tháng 11/2018, vợ chồng Huỳnh Thanh N, Trương Thành G4 có tặng cho bà quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, diện tích 12.335m² tại xã Đ. Do nợ xấu nên bà N3 sang tên quyền sử dụng lô đất này cho ông Đoàn Duy K, để ông K

đứng tên vay ngân hàng giúp, tuy nhiên ông K cũng bị nợ xấu không vay ngân hàng được nên ông K sang tên quyền sử dụng đất cho con gái bà N là chị Trương Thị Kim T4, sau đó chị T4 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Lê Vũ H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đoàn Duy K, bà Trần Thị Thùy T3 trình bày:

Ông K nhận chuyển nhượng thửa đất số 73 từ bà Huỳnh Thị N3. Thực chất việc chuyển nhượng này là để ông K đứng tên trên GCNQSDĐ vay vốn Ngân hàng giúp bà N3, sau này vì không vay được số tiền mong muốn nên bà N3 đã không làm thủ tục vay mà giữ luôn bản chính GCNQSDĐ, không giao cho ông K. Ông K đứng tên giùm nên không xác định giá trị thực tế, không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng và không giao nhận đất hay canh tác trên thực tế. Dù ông K đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 73 nhưng ông K không biết làm cách nào và lý do gì mà thửa đất trên đã được chuyển nhượng cho bà T4 vì ông K không ký bất cứ giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng nào cho bà T4.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Trương Thị Kim T4, ông Ngô Như U trình bày:

Khoảng giữa năm 2018, bà T4 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, diện tích 12.335m² tại xã Đ từ ông Đoàn Duy K. Việc chuyển nhượng giữa hai bên không có giao nhận tiền và không giao nhận đất, ông K chỉ đứng tên giúp để vay ngân hàng. Bà T4 đã chuyển nhượng QSDĐ trên cho ông Lê Vũ H. Khi chuyển nhượng cho ông H, bà T4 không chỉ đất cho ông H vì bà không biết đất ở đâu, không canh tác trên đất ngày nào, không biết tài sản trên đất có những gì và do ai tạo lập. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông H, bà T4 đã nhận 340.000.000 đồng tiền chuyển nhượng từ ông H. Tình trạng giao dịch đối với thửa đất trên hiện nay bà không biết, nay nguyên đơn khởi kiện bà đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Q1 trình bày:

Ngày 28/9/2018, ông Lê Vũ H, bà Lê Thị L1 vay Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 1.800.000.000 đồng, hợp đồng cho vay số 783453.18.340.4463367.TD, thời hạn vay 20 năm, lãi suất 12.5%/ năm. Ngày 16/10/2018, ông Lê Vũ H, bà Lê Thị L1 vay Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 660.000.000 đồng theo hợp đồng cho vay số 789359.18.340.4463367.TD, thời hạn vay 10 năm, lãi suất 11.65%/ năm, tổng số tiền giải ngân 2.460.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ vay của ông H, bà L1 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 783455.18.340.4463367.BĐ ngày 28/9/2018 và số 789363.18.340.446367.BĐ, ngày 16/10/2018, là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại các thửa đất, gồm: Thửa đất số 171 (cũ 87C), tờ bản đồ số 34, diện tích 5.000m², địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 685575 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 19/9/2018 cho ông Lê Vũ H và bà Lê Thị L1; thửa đất số 143, tờ bản đồ số 30, diện

tích 28.430m², địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 685574 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 19/9/2018 cho hộ ông Lê Vũ H; thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, diện tích 12.335m², địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 646649 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/6/2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà L1 không trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng vay và khế ước nhận nợ, tạm tính đến ngày 18/8/2020, ông H, bà L1 mới trả cho Ngân hàng tiền lãi 61.391.952 đồng, sau đó không trả được mặc dù Ngân hàng đã thông báo và làm việc nhiều lần yêu cầu ông H và bà L1 trả nợ cho Ngân hàng nhưng ông, bà không thực hiện.

Nay ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông H, bà L1 phải trả cho ngân hàng tiền nợ gốc 2.460.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 18/8/2020 là 554.642.746 đồng; nợ thê 66.000.000 đồng. Tổng cộng 3.080.642.746 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo các hợp đồng vay. Trường hợp ông H và bà L1 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản mà ông H, bà L1 đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện M trình bày:

Ngày 31/10/2014, bà H V Ayun và ông Y B2 Niê làm đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 tại Buôn P, xã Đ, huyện M. Sau khi cán bộ địa chính kiểm tra bản đồ địa chính và nhận thấy đất không có tranh chấp nên UBND xã Đ đã xác nhận để bà H V và ông Y B2 được cấp GCNQSDĐ. Thời điểm đo đạc bản đồ địa chính không thể hiện con đường nằm giữa thửa đất số 73, cũng không biết được việc gia đình bà H L, ông Y B Niê đang sử dụng, canh tác trên đất do thửa đất trên là đất nông nghiệp, không có nhà ở, khi chính quyền đo đạc tập trung không có mặt gia đình bà H L tại vị trí đất. Theo kết quả đo đạc và xác minh của Tòa án thì thửa đất trên gồm 02 hộ canh tác là hộ bà H L và hộ bà H V, giữa hai phần đất có 01 con đường mòn hình thành đã lâu, thì UBND xã Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. UBND xã Đ có đơn từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M trình bày:

Ngày 31/10/2014, bà H V Ayun và ông Y B2 Niê làm đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, diện tích 12.335m² đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện M và được UBND xã Đ xác nhận ngày 17/11/2014 với nội dung kê khai đúng theo hiện trạng sử dụng, nguồn gốc đất do gia đình bà H V Ayun tự khai hoang năm 1991, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Đến ngày 20/12/2014 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ. Ngày 29/12/2014, UBND

huyện M ban hành Quyết định số 827/QĐ-UB về việc công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã Đ.

Như vậy, trình tự, thủ tục thực hiện việc cấp GCNQSDD đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 cho bà H V Ayun và ông Y B2 Niê là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ kết quả xác minh và xét xử của Tòa án, UBND huyện M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng Z và Công chứng viên Phan Hữu T6 trình bày:

Việc Công chứng viên Phòng công chứng Z công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 73, tờ bản đồ số 10 tại xã Đ giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Duy K, bà Trần Thị Thùy T3 và bên nhận chuyển nhượng bà Trương Thị Kim T4 theo Hợp đồng công chứng số 5714, quyển số 01/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2018 tại Phòng công chứng Z là đúng trình tự pháp luật, các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mình và ký vào hợp đồng trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1 trình bày:

Bà L1 là vợ của bị đơn ông Lê Vũ H. Tài sản tranh chấp trong vụ án này vợ chồng bà đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1 để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng. Bà đồng ý với lời khai của chồng là ông Lê Vũ H, không bổ sung gì thêm, đồng thời bà có đơn từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt.

Người làm chứng ông Y Z1 Mlô trình bày:

Gia đình ông khai hoang và canh tác gần đất của gia đình bà H V Ayun từ năm 1995 đến nay. Khi canh tác ông đã thấy gia đình ông A H1 và gia đình bà H V trồng cây, canh tác, sử dụng đất ổn định cho đến năm 2010 không tranh chấp với nhau. Năm 2010, gia đình ông A H1 chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng bà H L, ông Y B Niê. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà H L tiếp tục canh tác, thu hoạch trên đất từ năm 2010 đến nay. Giữa hai thửa đất của bà H V và bà H L có một con đường mòn nhỏ hình thành trước khi ông khai hoang đất, con đường này để làm lối đi qua rẫy của các hộ nằm ở phía sau hai thửa đất.

Người làm chứng ông Y Z2 Niê (Buôn trưởng buôn P), ông Vi V1 (Buôn phó buôn R1, xã Đ), ông A N6 (Buôn trưởng buôn R1), bà H N7 Niê và bà Nguyễn Thị T7 (Hàng xóm tại buôn P) trình bày:

Các ông bà biết rõ nguồn gốc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10 là do gia đình ông A H1 khai hoang vào năm 1994, phần còn lại do gia đình bà H V Ayun khai hoang, giữa hai thửa đất có 01 con đường mòn nhỏ hình thành từ năm 1989 làm ranh giới phân định giữa hai bên, hai gia đình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với nhau. Năm 2010, vợ chồng bà H L và ông Y B Niê nhận chuyển nhượng thửa đất của ông A H1 rồi tiếp tục canh tác ổn định cho đến nay.

Người làm chứng ông Trần Văn Z3 trình bày:

Năm 2014, ông Z3 làm chủ tịch UBND xã Đ. Ông xác nhận lời trình bày của UBND xã Đ là đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST, ngày 10/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 5 Điều 157, khoản 5 Điều 165, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H L, ông Y B Niê về việc yêu cầu ông Lê Vũ H phải trả lại cho vợ chồng bà H L, ông Y B Niê diện tích đất 4.733,2m² tại xã Đ, huyện M (thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, xã Đ), có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi, Phía Nam giáp đất Đ4, Phía Đông giáp đất G5, Phía Tây giáp đường đi buôn P.

- Về chi phí tố tụng: Bà H L, ông Y B Niê phải chịu 10.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (Đã chi phí xong).

- Về án phí: Bà H L, ông Y B Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0014158 ngày 06/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Bà H L, ông Y B Niê được nhận lại 950.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 16/8/2021, nguyên đơn bà H L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H L; Hủy bản án sơ thẩm số: 49/2021/DS-ST, ngày 10/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện M để giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà H L, HĐXX thấy:

Từ năm 1991 đến khoảng năm 1994, vợ chồng bà H V Ayun, ông Y B2 Niê khai hoang khoảng 7.000m²; ông A H1 và vợ chồng chị H X, anh A G khai hoang được khoảng 5.000m² tại buôn P, xã Đ, huyện M.

Ngày 29/5/2010 ông A H1 và vợ chồng chị H X, anh A G đã chuyển nhượng cho bà H L, ông Y B Niê diện tích đất 5.000m² giá 50.000.000 đồng (đo đạc thực tế 4.733,2m²) tại buôn P, xã Đ, huyện M, thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi, phía Nam giáp đất Đ4, phía Đông giáp đất G5, phía Tây giáp đường đi buôn P. Tuy nhiên, giấy mua bán đất chỉ viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định về hình thức hợp đồng; tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có GCNQSDĐ nhưng các bên đã giao nhận tiền, chuyển giao đất, canh tác, sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ đó đến nay là thực tế được các bên thừa nhận. Hiện nay vợ chồng bà H L chưa thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất.

Đến năm 2014, vợ chồng bà H V Ayun, ông Y B2 Niê (là người canh tác cạnh đất của bà H L) kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 691172 ngày 09/01/2015, đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 10, diện tích 12.335m², trong đó có 4.733,2m² đất của vợ chồng bà H L đang sử dụng.

Ngày 23/5/2015, bà H V, ông Y B2 chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Xuân T; ngày 15/9/2017, vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Chu Thị H2 chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Thanh N và ông Trương Thành G4; ngày 31/10/2017, bà N, ông G4 chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Thị N3 (Là mẹ ông G4); ngày 16/5/2018, bà N3 chuyển nhượng lại cho ông Đoàn Duy K; ngày 15/6/2018, vợ chồng ông Đoàn Duy K, bà Trần Thị Thùy T3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà Trương Thị Kim T4; ngày 18/7/2018, bà Trương Thị Kim T4 chuyển nhượng lại cho ông Lê Vũ H với giá 450.000.000 đồng. Hiện vợ chồng ông Lê Vũ H, bà Lê Thị L1 đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Q1 cùng với 02 quyền sử dụng đất khác.

Việc vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Chu Thị H2, vợ chồng bà Huỳnh Thanh N và ông Trương Thành G4, bà Huỳnh Thị N3, vợ chồng ông Đoàn Duy K, bà Trần Thị Thùy T3, bà Trương Thị Kim T4, ông Lê Vũ H không sử dụng, canh tác trên đất mà chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng trên giấy tờ, không có việc bàn giao đất trên thực địa.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, thì ông A H1 và vợ chồng chị H X, anh A G khai hoang từ năm 1991, đến năm 2010 chuyển nhượng cho bà H L, ông Y B, các bên đã nhận đủ tiền và bàn giao đất, không có tranh chấp thì Tòa án phải công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó. Việc vợ chồng bà H V Ayun, ông Y B2 Niê kê khai cấp cả quyền sử dụng đất của vợ chồng bà H L đang quản lý, sử dụng là trái quy định pháp luật. Việc cấp GCNQSDĐ của UBND huyện M cho vợ chồng bà H V Ayun, ông Y B2 Niê là cấp đồng loạt, không kiểm tra trên thực địa mà cấp theo sự kê khai gian dối, không hiểu biết của đương sự.

Đồng thời, xét thấy yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của vụ án có liên quan trực tiếp đến các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H V Ayun, ông Y B2 Niê với vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Chu Thị H2; giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân T, bà Chu Thị H2 với bà Huỳnh Thanh N, ông Trương Thành G4; giữa bà Huỳnh Thanh N, ông Trương Thành G4 với bà Huỳnh Thị N3; giữa bà Huỳnh Thị N3 với vợ chồng ông Đoàn Duy K, bà Trần Thị Thùy T3; giữa vợ chồng ông Đoàn Duy K, bà Trần Thị Thùy T3 với bà Trương Thị Kim T4; giữa bà Trương Thị Kim T4 với ông Lê Vũ H và liên quan đến Hợp đồng tín dụng có thể chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà H L có đơn rút một phần khởi kiện về yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông Lê Vũ H. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, việc Tòa án hủy GCNQSDĐ là quyết định cá biệt không phụ thuộc vào yêu cầu của đương sự, mà nếu xét thấy việc cấp GCNQSDĐ của cơ quan nhà nước xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự thì Tòa án có thẩm quyền hủy GCNQSDĐ này. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận việc bà H L rút yêu cầu hủy GCNQSDĐ và chỉ xem xét theo yêu cầu của đương sự là chưa đánh giá đúng bản chất sự việc, mà cần phải xác minh, làm rõ việc UBND huyện M cấp GCNQSDĐ số BV 691172 ngày 09/01/2015 cho vợ chồng bà H V Ayun, ông Y B2 Niê có đúng quy định pháp luật hay không? Nếu có đủ căn cứ xác định UBND huyện M cấp sai GCNQSDĐ cho vợ chồng bà H V, ông Y B2, kéo theo việc cấp sai GCNQSDĐ cho những người nhận chuyển nhượng sau đó, thì phải hướng dẫn đương sự làm đơn khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất đang tranh chấp (Gồm các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H V, ông Y B2 đến người nhận chuyển nhượng hiện nay là ông Lê Vũ H và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng); sau khi thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ và xác minh, làm rõ các nội dung trong vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm phải chuyển hồ sơ lên cho cấp có thẩm quyền là Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xem xét, xét

xử. Nếu xét thấy việc UBND huyện M cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng bà H V, ông Y B2 không phải do lỗi chủ quan của UBND huyện M thì cần hướng dẫn đương sự yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà H L đối với phần diện tích đất bà H L đang quản lý, sử dụng ổn định từ trước đến nay và tuyên các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lê Vũ H. Những nội dung này cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà H L là có căn cứ chấp nhận, cần hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà H L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H L.

Hủy bản án sơ thẩm số 49/2021/DS-ST, ngày 10/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi vụ án được Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi vụ án được Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H L 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0001319, ngày 16/8/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Duy Thuận