

Bản án số: 190/2020/DS-PT

Ngày: 23 - 6 - 2020

V/v: *Tranh chấp QSDĐ, yêu cầu hủy  
GCNQSDĐ*

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*

Bà Huỳnh Thanh Duyên

*Các Thẩm phán:*

Bà Trần Thị Huyền Vân

Ông Vũ Ngọc Huỳnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Thu Trang - 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 Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 529/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2019 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3304/2019/QĐPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Phan Thị S (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị S: Ông Phạm Quang L và bà Nguyễn Thị X – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Đắk Nông (có mặt).

**2. Bị đơn:**

2.1 Ông Phùng Văn L (vắng mặt) (Ông Phùng Văn L ủy quyền cho bà Đàm Thị T tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày: 29-7-2019)

2.2 Bà Đàm Thị T (có mặt).

2.3 Ông Hồ Xuân P (có mặt).

#### 2.4 Bà Đào Thị H (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Hồ Xuân P

Cùng địa chỉ: Thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P:* Ông Nguyễn Văn H – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông.

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

##### 3.1. Chị Nguyễn Thị Y (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 2 phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông;

##### 3.2. Ông Quách Văn Đ và bà Lương Thị L (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông;

##### 3.3. Ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 241, tổ 3, Suối Đá, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước;

##### 3.4. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đắk Nông;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Hoài N – Chức vụ: Trưởng phòng tổng hợp (có mặt).

Địa chỉ: Số 78, Trường Chinh, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

##### 3.5. Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị Thúy H – Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch Gia Nghĩa – BIDV Đắk Nông (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 25, Huỳnh Thúc Kháng, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

##### 3.6. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Hoàng V – Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thị xã G, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường 3/2, TDP 2, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

#### **4. Những người làm chứng:**

4.1 Anh Nguyễn Ngọc S; địa chỉ: Thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt).

4.2 Ông Đặng Đình T; địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (có mặt)

4.3 Bà Bùi Thị L và ông Lê Đình P; cùng địa chỉ: Xóm 1, Thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt)

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phan Thị S, bị đơn ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H.

*Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại các đơn khởi kiện ngày 04-10-2017 và ngày 03-01-2018, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phan Thị S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị S trình bày:***

Năm 2004 bà cùng con gái là Nguyễn Thị Y và con trai là Nguyễn Văn T từ Buôn Ma Thuột lên Đắk Nông sinh sống, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố 2, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông. Đến năm 2006 bà nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H khoảng 02ha đất để làm rẫy tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được thực hiện bằng giấy viết tay do bà giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng bà đã trồng cao su trên toàn bộ diện tích đất của mình. Đến năm 2010, do bị bệnh nặng nên bà đã giao lại giấy nhận chuyển nhượng đất giữa bà và ông Đ bà H cho chị Y giữ để đi chữa bệnh 01 năm, khi về lại Đắk Nông thì bà được biết diện tích đất rẫy trên của bà đã được chị Nguyễn Thị Y đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCHQSĐĐ) số BE 338462, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m<sup>2</sup>, cấp ngày 06-10-2011 mang tên Nguyễn Thị Y, đồng thời chị Y đã chuyển nhượng cho ông Quách Văn Đ và bà Lương Thị L toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 59; phần diện tích còn lại là Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T đã lấn chiếm hết (khoảng 5000m<sup>2</sup>). Sau đó, bà vào thực địa thì được biết ông Đ bà L đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 59 cho ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H, bà có yêu cầu ông P bà H trả đất nhưng ông P bà H không trả. Năm 2013 bà có đơn khiếu nại yêu cầu Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã G giải quyết và được UBND hướng dẫn bà gửi đơn tố cáo chị Nguyễn Thị Y đến cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã G về hành vi Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản. Tuy nhiên, ngày 09-3-2015 cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã G có văn bản số 18 về việc không khởi tố vụ án hình sự do không có dấu hiệu tội phạm (BL 277).

Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết những nội dung sau:

- Hủy GCNQSĐĐ số BE 338462 do UBND thị xã G cấp ngày 06-10-2011 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33 mang tên Nguyễn Thị Y;

- Hủy GCNQSĐĐ số BL 652010 do UBND thị xã G cấp ngày 04-10-2012 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, mang tên hộ Ông Phùng Văn L, bà Đàm Thị T;

- Buộc ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H trả cho bà diện tích đất 15.808m<sup>2</sup>, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, tọa lại tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông;

- Buộc Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T trả cho bà 05 sào (5000m<sup>2</sup>) đất thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, vị trí giáp ranh với thửa đất số 59 nêu trên

và có chiều rộng kéo từ điểm tiếp giáp với thửa đất số 59 sang phần đất ông L bà T đang sử dụng là 11m và chiều dài hết đất.

- Kiến nghị UBND thị xã G cấp lại GCNQSDĐ cho bà đối với 02ha đất bà nhận chuyển nhượng của ông Đ và bà H.

**Bị đơn ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H trình bày:** Tháng 01 năm 2013 ông bà từ Bình Phước lên Đắk Nông có nhận chuyển nhượng của ông Đ bà L thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đắk Rmuan, thị xã G, tỉnh Đắk Nông. Tại thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Thị Y và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (viết tắt là VPĐKQSDĐ) xác nhận là đã chuyển nhượng cho ông Đ bà L, việc chuyển nhượng được thực hiện bằng hợp đồng có công chứng, chứng thực, ông bà đã giao đủ tiền cho ông Đ bà L và nhận đất sử dụng từ thời điểm ký hợp đồng. Cũng tại thời điểm chuyển nhượng trên đất không có tài sản gì ngoài một số ít gốc cây cao su có dấu hiệu bị đốt cháy, hiện tượng đất đã bỏ hoang khoảng 04 đến 05 năm. Sau khi nhận chuyển nhượng, VPĐKQSDĐ đã xác nhận việc chuyển nhượng giữa ông Đ bà L với ông bà trên GCNQSDĐ, sau khi được xác nhận chuyển nhượng thì ông bà đã xây dựng 01 nhà cấp 4, 02 chuồng heo, 01 bể chứa phân heo, 01 chuồng gà, 01 giếng khoan, 01 giếng đào và trồng bơ ghép, tiêu, sầu riêng và nhiều loại cây khác trên toàn bộ diện tích đất với tổng giá trị đầu tư là 1.925.000.000 đồng, rồi sử dụng ổn định không ai có ý kiến, tranh chấp gì. Năm 2014 bà S có vào nhà ông bà nói là đất của bà S và đang yêu cầu giải quyết, lúc này ông bà đã xây nhà, chuồng gà và chuồng heo xong. Sau một thời gian, ông bà có được bên Tư pháp xã Đ gọi làm việc một lần và được bên cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã G gọi lên lấy lời khai nhưng sau đó sự việc giải quyết như thế nào ông bà không hề biết và cũng không có văn bản nào ngăn chặn việc ông bà sử dụng, đầu tư, xây dựng trên đất với lý do có tranh chấp. Năm 2014 ông bà đã thế chấp GCNQSDĐ nêu trên cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Đắk Nông (gọi tắt là Ngân hàng Công thương Đắk Nông) để vay số tiền 180.000.000 đồng và hàng năm ông bà đều làm thủ tục đáo hạn nợ, hiện nay GCNQSDĐ vẫn đang thế chấp tại ngân hàng trên. Đầu năm 2018, bà S vào tranh chấp yêu cầu ông bà trả toàn bộ diện tích đất trên. Ông bà không Đ ý với yêu cầu khởi kiện của bà S, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật và không có yêu cầu phản tố.

**Bị đơn Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T trình bày:** Năm 2000 ông bà nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H một lô đất rẫy, tiếp giáp với phần đất mà bà Phan Thị S nhận chuyển nhượng sau này (bà S nhận chuyển nhượng năm 2006). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Đ bà H được thực hiện bằng giấy viết tay, hai bên đã giao nhận đủ tiền và đất từ khi ký giấy chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng ông bà có khai hoang thêm đất ở phía trên cùng khu vực nhưng không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu. Sau đó, ông bà đã kê khai cả diện tích đất nhận chuyển nhượng cùng với diện tích đất khai hoang và ngày 24-02-2007 ông bà được UBND thị xã G cấp GCNQSDĐ số AM 573898, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 33 tổng diện tích là 14.029m<sup>2</sup>. Cũng từ sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Đ bà H và

khai hoang thêm đất, ông bà đã trồng cà phê, điều và tiêu trên toàn bộ diện tích đất. Sau khi bà S nhận chuyển nhượng đất có thuê người đào 01 cái giếng giáp ranh với đất của ông bà, sau này giếng bị bỏ hoang, vùi lấp không ai sử dụng (hiện nay vẫn còn dấu vết), khi ông P bà H nhận chuyển nhượng lại đất của bà S từ ông Đ bà L thì ranh giới bên đất của ông P bà H là hàng bơ còn bên đất của ông bà là hàng cà phê. Sau khi được cấp GCNQSDĐ ông bà đã chuyển nhượng cho anh Đoàn Thanh Ph và chị Nguyễn Thị B 300m<sup>2</sup>, chuyển nhượng cho anh Mai Văn H 550m<sup>2</sup> trong phần diện tích đất mà ông bà khai hoang thêm, nay anh Ph chị B đã được cấp GCNQSDĐ, từ khi chuyển nhượng xong cả anh Ph, chị B và anh H đều chưa sử dụng đất, hiện anh H sinh sống ở đâu ông bà không biết địa chỉ cụ thể. Năm 2011 ông bà đăng ký biến động quyền sử dụng đất, đến ngày 04-10-2012 ông bà được UBND thị xã G cấp lại GCNQSDĐ số BL 652010 thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, diện tích còn lại là 13.179m<sup>2</sup> và sử dụng ổn định. Năm 2017 ông bà có thể chấp GCNQSDĐ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đắk Nông (gọi tắt là Ngân hàng đầu tư Đắk Nông) để vay tiền và hiện nay GCNQSDĐ vẫn đang thế chấp, đến năm 2018 thì bà S vào tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà S thì ông bà không Đ ý vì diện tích đất bà S yêu cầu trả ông bà đã trồng cà phê, điều và tiêu từ trước khi bà S nhận chuyển nhượng đất của ông Đ bà H, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu phản tố.

Đối với việc ông bà ký giáp ranh để chị Y được cấp GCNQSDĐ là do năm 2011 chị Y nói rằng bà S đã tặng cho chị Y toàn bộ diện tích đất nên nhờ ông bà ký giáp ranh, do tin tưởng chị Y và biết chị Y là con gái bà S nên ông bà mới ký cho chị Y.

### ***Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

**Ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H trình bày:** Việc ông bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị S năm 2006 và Ông Phùng Văn L bà Đàm Thị T năm 2000 như bà S, ông L, bà T trình bày là đúng. Diện tích đất chuyển nhượng cho ông L, bà T là 07 sào phía ngoài, được đo đạc cụ thể, còn diện tích chuyển nhượng cho bà S chỉ ghi là khoảng 02 sào chứ không đo đạc cụ thể. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà S thì có làm giấy viết tay nhưng thời gian đã quá lâu nên ông bà không nhớ ai là người đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, việc giao nhận tiền được thực hiện tại nhà nghỉ Trường An và có mặt một người con gái nằm võng ôm con nhỏ và một người con trai, ông bà nghe nói là con bà S, lúc này ông bà cũng chỉ biết người trực tiếp nhận chuyển nhượng là bà “Trường An”, đến khi cơ quan điều tra làm việc thì ông bà mới biết bà Trường An tên thật chính là bà Phan Thị S. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ông bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà S từ năm 2006. Sau một thời gian ông bà có nhận được một tập giấy tờ và có người xưng là con của bà S nhờ ông bà ký giấy tờ đất, do tin tưởng là con bà S nên ông bà ký. Năm 2013 bà S có gặp ông bà để nhờ ký lại giấy xác nhận chuyển nhượng đất thì ông Đ cũng đồng ý ký. Đối với giấy chuyển nhượng đất cho chị Y thì ông

Đ bà H khẳng định là không đúng giấy đã ký tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà S, vì giấy chuyển nhượng đất cho bà S được viết bằng giấy ô ly, loại vở học sinh và không có chữ ký chứng kiến của ông H và bà Ph2 ký làm chứng, nhưng giấy chuyển nhượng cho chị Y thì lại có chữ ký của những người này và được viết bằng giấy A4, ông bà khẳng định tài liệu này là hoàn toàn giả tạo và khẳng định không có việc ông bà chuyển nhượng đất cho chị Y, chỉ chuyển nhượng cho bà Trường An (bà S) và Ông Phùng Văn L, bà Đàm Thị T. Việc chị Y làm giả GCNQSDĐ để chuyển nhượng đất cho ai, như thế nào ông bà không biết và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND thị xã G trình bày:*

Về thủ tục cấp GCNQSDĐ cho chị Nguyễn Thị Y: Ngày 15-3-2011 UBND xã Đ nhận được đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ của chị Nguyễn Thị Y tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông. UBND xã Đ tiến hành các thủ tục như: Kiểm tra công khai nguồn gốc sử dụng đất 15 ngày, từ ngày 23-6-2011 tại danh sách công khai số 14/DS-UBND đến ngày 08-7-2011 tại biên bản số 15/BB-UBND, do không có khiếu nại, tranh chấp gì nên UBND xác nhận đơn của chị Y và lập tờ trình số 50/TTr-UBND ngày 11-7-2011 về việc cấp GCNQSDĐ. Nhận được hồ sơ từ UBND xã Đ, ngày 15-7-2011 VPĐKQSDĐ thị xã G phối hợp với địa chính xã và chị Y kiểm tra thực địa vị trí đất và đến ngày 25-8-2011 thì tiến hành thẩm định hồ sơ, xác nhận việc đầy đủ, đúng trình tự thủ tục. Ngày 30-8-2011 phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G có tờ trình số 1344/TTr-TNMT về việc cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Ngày 31-8-2011, VPĐKQSDĐ có phiếu chuyển số 1914/PC-VPĐK chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính, sau khi chị Y thực hiện xong nghĩa vụ tài chính thì ngày 06-10-2011 UBND thị xã G ban hành Quyết định số 1393/QĐ-UB về việc cấp GCNQSDĐ số BE 338462, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m<sup>2</sup>. Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ cho chị Y là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 136 của Luật đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Y với ông Quách Văn Đ và bà Lương Thị L: VPĐKQSDĐ nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trong đó có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có công chứng, chứng thực và GCNQSDĐ) giữa chị Y với ông Đ bà L đối với thửa đất số 59; sau khi kiểm tra hồ sơ hợp pháp, VPĐKQSDĐ có phiếu chuyển số 2717/PC-VPĐKQSDĐ ngày 12-12-2011 đến Chi cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Khi hộ gia đình hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì ngày 27-7-2012 VPĐKQSDĐ tiến hành chỉnh lý trang tư của GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Thị Y.

Tương tự các thủ tục trên đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Văn Đ bà Lương Thị L với ông Hồ Xuân P bà Đào Thị H đối với thửa đất số 59 thì sau khi hộ gia đình hoàn thành nghĩa vụ tài chính ngày 23-

01-2013 VPĐKQSDĐ tiếp tục chỉnh lý trang 4 của GCNQSDĐ mang tên Nguyễn Thị Y (trong đó có xác nhận chuyển nhượng cho ông Đ bà L).

Do vậy, việc xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định tại Điều 148 Luật đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003.

Về thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T: Ngày 15-5-2007 UBND xã Đ nhận được đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ của ông L, bà T. Sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục như thủ tục cấp GCNQSDĐ cho chị Nguyễn Thị Y nêu trên thì ngày 24-12-2007 UBND thị xã G ban hành Quyết định số: 1158/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ Ông Phùng Văn L. Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ Ông Phùng Văn L đã được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 136 Luật đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004.

Về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Phùng Văn L bà Đàm Thị T với anh Đoàn Thanh Ph chị Nguyễn Thị B được thực hiện đầy đủ thủ tục như việc chuyển nhượng giữa ông Đ bà L với ông P bà H. Anh Đoàn Thanh Ph và chị Nguyễn Thị B đã được cấp GCNQSDĐ. Như vậy là thủ tục chuyển nhượng cũng đã đảm bảo đúng quy định của Điều 148 Luật đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

Thủ tục cấp lại GCNQSDĐ sau khi chuyển nhượng: Sau khi ông L bà T cung cấp bản giấy viết tay nội dung chuyển nhượng cho anh Mai Văn H 550m<sup>2</sup> đất và đề nghị được cấp lại GCNQSDĐ đối với diện tích đất còn lại, UBND thị xã G tiến hành thực hiện đầy đủ quy trình và cấp lại GCNQSDĐ theo đúng quy định tại Điều 136 Luật đất đai và Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Công thương Đắk Nông* xác nhận việc ông P bà H đang thế chấp GCNQSDĐ tại ngân hàng để đảm bảo khoản nợ vay như ông P bà H trình bày là đúng. Tuy nhiên, trong vụ án này phía ngân hàng không có yêu cầu độc lập, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, trường hợp việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng thì ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đắk Nông* cũng xác nhận việc Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T đang thế chấp tại ngân hàng 01 GCNQSDĐ số BL 652010, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, mang tên hộ Ông Phùng Văn L bà Đàm Thị T để đảm bảo cho khoản vay nợ như ông L bà T trình bày là đúng. Trường hợp nếu đủ căn cứ xác định thửa đất trên không thuộc quyền sở hữu của ông L bà T thì đề nghị Tòa án buộc ông L bà T tất toán toàn bộ dư nợ trước khi ngân hàng xuất tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, trường hợp việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến ngân hàng thì ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

*Đối với ông Quách Văn Đ và bà Lương Thị L* qua xác minh xác định có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố 2, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông nhưng khi Tòa án tiến hành triệu tập và tổng đạt các văn bản tố tụng thì không

thực hiện được, lý do là nhà đóng cửa thường xuyên, không có người ở nhà, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng nhưng ông Đ bà L vẫn không có mặt để Tòa án làm việc. Tuy nhiên, theo lời khai của ông Đ bà L được lưu tại cơ quan điều tra Công an thị xã G, tỉnh Đắk Nông thì ông Đ bà L khẳng định: Tháng 11-2011 ông bà nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Y thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, giá chuyển nhượng là 225.000.000 đồng, trước khi nhận chuyển nhượng ông bà tìm hiểu thông tin thửa đất thì được biết thửa đất trên là của mẹ chị Y cho chị Y và chị Y đã được cấp GCNQSDĐ. Do vậy, ông bà cho rằng việc chuyển nhượng là hợp pháp và ông bà đã được VPĐKQSDĐ xác nhận việc chuyển nhượng trên GCNQSDĐ mang tên chị Nguyễn Thị Y, sau đó do không sử dụng nên ông bà bỏ hoang đến năm 2012 thì chuyển nhượng lại cho ông P và bà H.

*Đối với chị Nguyễn Thị Y* qua xác minh và qua lời khai của bà S xác định chị Y đã đi khỏi địa phương trước khi bà S khởi kiện và hiện nay không xác định được đang sinh sống ở đâu. Các đương sự không ai có yêu cầu Tòa án thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với chị Y. Lời khai của chị Y được lưu tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã G cho rằng: Năm 2006 chị nhận chuyển nhượng một lô đất của ông Đ bà H với giá 85.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được thực hiện bằng giấy viết tay có ông Nguyễn Văn Hảo là em họ của ông Đ và bà Trần Thị Phú vợ ông H chứng kiến. Đến năm 2011 chị kê khai và được UBND thị xã G cấp GCNQSDĐ, năm 2012 chị chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Đ bà L.

*Đối với anh Đoàn Thanh Ph, chị Nguyễn Thị B và anh Mai Văn H* là những người nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của Ông Phùng Văn L, bà Đàm Thị T. Tuy nhiên, qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc lòng ghép xác định phần diện tích đất mà anh Đoàn Thanh Ph, chị Nguyễn Thị B và anh Mai Văn H nhận chuyển nhượng của ông L, bà T không nằm trong diện tích đất mà bà S tranh chấp. Lời khai của anh Đoàn Thanh Ph và chị Nguyễn Thị B cũng khẳng định thủ tục chuyển nhượng đất giữa anh chị với ông L bà T là hợp pháp, anh chị đã được UBND thị xã G cấp GCNQSDĐ, vị trí đất của anh chị nhận chuyển nhượng có một cạnh giáp ranh với đất của anh Mai Văn H nhận chuyển nhượng, một cạnh giáp ranh với đất còn lại của ông L bà T còn 02 cạnh còn lại giáp đường và bờ suối cạn và không giáp ranh cũng không nằm trong diện tích đất mà bà S tranh chấp với ông L bà T. Do vậy, anh chị không có yêu cầu gì và có đơn từ chối tham gia tố tụng. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định anh Đoàn Thanh Ph, chị Nguyễn Thị B và anh Mai Văn H không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

*Đối với các con của bà Phan Thị S*, theo bà S xác định: Trừ chị Nguyễn Thị Y chưa có gia đình (có 01 con ngoài giá thú) thì đã bỏ đi đâu không biết còn lại các con của bà đã có gia đình riêng và sinh sống ở nhiều nơi, bà không biết địa chỉ cụ thể để cung cấp cho Tòa án. Mặt khác, toàn bộ diện tích đất tranh chấp là tài sản riêng của bà, do mình bà đứng tên nhận chuyển nhượng, không liên quan gì đến các con của bà nên bà không yêu cầu Tòa án triệu tập đối với các con của bà để tham gia tố tụng. Vì vậy, những người con của bà S cũng



không được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, trừ chị Nguyễn Thị Y.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã quyết định:***

Căn cứ khoản 9 Điều 26 và Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 123, 127 của Luật đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003; Bộ luật Dân sự năm 2005;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S về việc yêu cầu ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H phải trả quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462, ngày 06-10-2011, đứng tên chị Nguyễn Thị Y, đã được xác nhận chuyển nhượng cho ông Hồ Xuân P bà Đào Thị H.

Buộc ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H phải trả cho bà Phan Thị S giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.140.263.000đ (*Một tỷ một trăm bốn mươi triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng*).

Ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H tiếp tục được quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462, ngày 06-10-2011, đứng tên chị Nguyễn Thị Y.

Ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S về những nội dung sau:

Việc yêu cầu Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T phải trả cho bà S quyền sử dụng đất đối với 5000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010, ngày 04-10-2012, đứng tên hộ Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T.

Việc yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 ngày 06-10-2011, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông đứng tên chị Nguyễn Thị Y đã được xác nhận chuyển nhượng cho ông Hồ Xuân P bà Đào Thị H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010 ngày 04-10-2012 đứng tên hộ Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 16/8/2019 nguyên đơn bà Phan Thị S kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với 5000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đăk Rmoan, thị xã G được UBND thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010 ngày 04/10/2012 đứng tên hộ Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T. Chấp nhận yêu cầu của bà về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462 ngày 06/10/2011, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đăk Rmoan, thị xã G, tỉnh Đắk Nông đứng tên chị Nguyễn Thị Y đã được xác nhận chuyển nhượng cho ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010 ngày 04/10/2012 đứng tên hộ Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T thửa đất số 89 tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đăk Rmoan, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 16/8/2019 bị đơn ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 28/8/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông ra Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 3641/2019.KNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm những người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên toà phát biểu:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xác định bà Y đã có lỗi trong việc đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên nhận chuyển nhượng đều đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Y phải có trách nhiệm bồi thường giá trị đất cho bà S mới thỏa đáng. Đối với phần đất của ông L, bà T mua của ông Đ, bà H năm 2000 đang tranh chấp 5.000m<sup>2</sup>. Qua xác minh ông L, bà T đã sử dụng trồng cây lâu năm trước khi bà S mua đất. Khi bà S nhận chuyển nhượng không đo đạc, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thể hiện diện tích bị lấn chiếm có vị trí tứ cận như thế nào nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông P, bà H, bác kháng cáo của bà S, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu của bà S buộc ông P, bà H trả đất, trả tiền cho bà S.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; trên cơ sở xem xét toàn diện ý kiến của đương sự, quan điểm của Viện kiểm sát; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà;*

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của các nguyên đơn bà Phan Thị S, bị đơn ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H nằm trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền và thời hiệu khởi kiện vụ án tòa án sơ thẩm xác định đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 155 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ngày BE 338462 ngày 06/10/2011 đứng tên chị Nguyễn Thị Y đã được chuyển nhượng cho ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H:

Về nguồn gốc đất căn cứ Giấy xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H với bà Phan Thị S và lời khai của các bên xác định thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H. Năm 2006 ông Đ, bà H chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho bà S diện tích khoảng 2 ha nhưng không đo đạc thực tế. Sau đó đến năm 2011 chị Nguyễn Thị Y (con gái bà S) đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kê khai là đất khai hoang. UBND xã Đ và UBND thị xã G đã tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận cho chị Y. Sau khi chị Y được cấp giấy chứng nhận thì chị Y chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Quách Văn Đ và bà Lương Thị L. Năm 2013 ông Đ, bà L lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H. Các hợp đồng chuyển nhượng đều được công chứng chứng thực, thực hiện đúng quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003, tại thời điểm chuyển nhượng các bên không có ai tranh chấp.

Tòa án sơ thẩm nhận định việc sử dụng đất của ông P, bà H là bất hợp pháp do chị Y tự đi kê khai đất của bà S để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm pháp luật nên ông P, bà H không thuộc trường hợp được bảo vệ quyền lợi của người thứ 3 ngay tình theo quy định của khoản 2 Điều 138 và Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005. Buộc ông P, bà H phải trả giá trị quyền sử dụng đất là 1.140.262.656 đồng cho bà S. Không thống nhất với quyết định xét xử của tòa án cấp sơ thẩm Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông kháng nghị với nội dung: “bà Y, ông Đ, bà L, ông P, bà H đã đều thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu đối với bất động sản theo quy định tại các Điều 167, 246 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 46 Luật Đất đai và Điều 38 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai và đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 138 và Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005...”.

Xét thấy, nếu như bà S có đủ căn cứ xác định bà Y tự đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất trong khi đất trên là thuộc quyền sử dụng của bà S mà bà Y chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Đ, bà L, sau đó ông Đ và bà L lại chuyển nhượng cho ông P, bà H thì trường hợp này không thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ quy tại khoản 2 Điều 138 và Điều 258 Bộ luật dân sự năm 2005 (người thứ ba ngay tình nhận được tài sản thông

qua đầu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản do bản án quyết định bị huỷ, sửa). Do vậy, việc toà án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông P, bà H với ông Đ bà L không thuộc trường hợp được bảo vệ của người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 138 và Điều 258 Bộ luật dân sự là có căn cứ. Tuy nhiên việc toà án cấp sơ thẩm nhận định để ổn định đất cho ông P, bà H vì đã tạo lập tài sản trên đất nên tiếp tục để cho ông P bà H sử dụng phần đất trên, buộc ông P, bà H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà S là giải quyết “cắt khúc”, chưa triệt để vụ án. Trong trường hợp này, lẽ ra cấp sơ thẩm phải giải quyết từng mối quan hệ giữa chị Y với ông Đ, bà L; giữa ông Đ, bà L với ông P, bà H trong cùng vụ án mới đảm bảo quyền lợi của tất cả các đương sự, chứ không phải tách ra để dành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác là ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự.

Để có căn cứ giải quyết vụ án đúng đắn khách quan, triệt để cần thiết phải giải quyết tất cả các mối quan hệ trên mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục tại phiên toà được. Nên hội đồng xét xử xét thấy, cần thiết phải huỷ phần này của bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2.2] Đối với yêu cầu đòi lại 5.000 m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33 tại thôn Tân Lợi, xã Đak Rmoan, thị xã G và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 652010 ngày 04/10/2012 đứng tên hộ Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T:

Phần đất này của ông L và bà T mua của ông Đ, bà H năm 2000. Sau khi mua ông L, bà T trồng cây lâu năm thể hiện tại kết quả xem xét tài sản tại chỗ thể hiện cây cà phê trồng năm 2004 có 47 cây, trồng năm 2002 có 108 cây, cây sầu riêng trồng năm 2004 có 1 cây, điều trồng năm 2002 có 7 cây, mít thái trồng năm 2002 có 9 cây. Bà S cũng thừa nhận không phải do bà trồng. Sau đó năm 2006 bà S mới nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Đ, bà H nhưng không đo đạc, chưa được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất, không thể hiện diện tích bị lấn chiếm có vị trí tứ cận như thế nào nên toà án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của bà S là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà S cũng không xuất trình được chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ việc nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo trên của bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị huỷ một phần nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Về án phí sơ thẩm đối với yêu cầu bà Phan Thị S khởi kiện Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T không được chấp nhận. Do bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác đối với yêu cầu bà Phan Thị S khởi kiện ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

## QUYẾT ĐỊNH

I. Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308; khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị S và ông Hồ Xuân P, bà Đào Thị H:

1. Giữ nguyên một phần quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 15/8/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông về phần:

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S về những nội dung:*

*- Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T phải trả cho bà S quyền sử dụng đất đối với 5000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010, ngày 04-10-2012, đứng tên hộ Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T*

*- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 652010 ngày 04-10-2012 đứng tên hộ Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.*

2. Hủy một phần quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 15/8/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông về phần:

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S về việc yêu cầu ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H phải trả quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462, ngày 06-10-2011, đứng tên chị Nguyễn Thị Y, đã được xác nhận chuyển nhượng cho ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H.*

*Buộc ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H phải trả cho bà Phan Thị S giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, diện tích 15.808m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.140.263.000đ (Một tỷ một trăm bốn mươi triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng).*

*Ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H tiếp tục được quyền sử dụng thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn Tân Lợi, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 338462, ngày 06-10-2011, đứng tên chị Nguyễn Thị Y.*

*Ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định của pháp luật.*

3. Chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết lại theo thủ tục chung.

II. Án phí:

Về án phí sơ thẩm đối với yêu cầu bà Phan Thị S khởi kiện Ông Phùng Văn L và bà Đàm Thị T. Do bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác đối với yêu cầu bà Phan Thị S khởi kiện ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H sẽ được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị S, ông Hồ Xuân P, bà Đào Thị H không phải chịu án phí. Hoàn lại số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Hồ Xuân P và bà Đào Thị H theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0002129 ngày 22/8/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đắk Nông (1);
- VKSND tỉnh Đắk Nông (1);
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông (1);
- Các đương sự (8);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(5), 20b (MTTT);

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

**Huỳnh Thanh Duyên**