

Bản án số: 389/2022/DS-PT

Ngày 15-06-2022

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

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: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Ông Nguyễn Văn Tửu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - 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 Đặng Quốc Việt - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 06 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 dân sự thụ lý số 641/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 282/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn B, sinh năm: 1960 (có mặt).

2. Bà Đoàn Thị T, sinh năm: 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Tân Trung, xã Tân Hà, huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Đỗ H1, sinh năm: 1959 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1961 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Phúc Thọ, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Thành N, sinh năm: 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Số 18 Hà Huy Tập, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2018).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm: 1985 (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Hữu T1, sinh năm: 1985 (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm: 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Đa Sạ, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của chị N1, anh T1, chị M: Ông Vũ Thành N, sinh năm: 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Số 18 Hà Huy Tập, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2018).

4. Ông Nguyễn Xuân H1, sinh năm: 1959 (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu 6, Thị Lôi, xã Thị Lâm, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

6. Ông Phan Ngọc Q, sinh năm: 1951 (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1953 (vắng mặt).

8. Chị Phan Nguyên Ngọc D, sinh năm: 1981 (vắng mặt).

9. Anh Phan Ngọc Anh K1, sinh năm: 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số ¼ Lữ Gia, phường 9, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

10. Ủy ban nhân dân xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Việt K2 – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã Liên Hà (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Việt H2; Chức vụ: Cán bộ địa chính xã Liên Hà (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2019 -vắng mặt).

11. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Sỹ B1; Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện H (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh A1; Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện H (Theo văn bản ủy quyền số: 30/UQ-UBND ngày 27/11/2017 - vắng mặt).

Người kháng cáo:

Nguyên đơn, ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T.

Bị đơn, ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI D V U Á N:

Nguyên đơn, ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T thống nhất trình bày:

Ngày 01/4/2005, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Phan Ngọc Q diện tích đất 6.778m² thửa 104, tờ bản đồ 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Lâm Đồng, với giá 90.000.000 đồng. Vợ chồng ông bà đã thanh toán đủ tiền cho ông Q nhưng không có giao nhận đất trên thực tế vì tại thời điểm đó, ông Q ở Đà Lạt không xuống giao đất được và ông là cán bộ địa chính xã nên biết được đất đó dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) mà ông Q được cấp năm 2000. Sau khi nhận chuyển nhượng, thì vợ chồng ông bà có quản lý, sử dụng, làm cỏ, bỏ phân cho cây cà phê. Cây cà phê trên đất là do ông Nguyễn Văn Bảo - Chủ tịch Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng thuê người dân ở xã Liên Hà trồng.

Diện tích đất tranh chấp hiện nay là thửa 254, 255 tờ bản đồ số 51. Trước đây ông Nguyễn Xuân H1 chỉ có làm 01 gian nhà bằng cây rừng trên phần đất này. Ngày 19/01/2000, ông Nguyễn Xuân H1 và ông Nguyễn Văn Bảo (Đại diện cho Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng) có thỏa thuận đổi đất đổi với diện tích đất hiện nay đang tranh chấp và ông Nguyễn Xuân H1 đã nhận số tiền 600.000 đồng của Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng, đã bàn giao đất cho ông Bảo và di dời đến vị trí đất mới gần Ngã ba Xương Cá (ngã ba Sáu Chó).

Vợ chồng ông H1, bà Đ quản lý, sử dụng diện tích đất hiện nay từ năm 2005 dựa trên cơ sở sau khi ông bà nhận chuyển nhượng của ông Q, thì có thỏa thuận chuyển nhượng bằng lời nói cho ông H1, bà Đ ½ diện tích, với giá 100.000.000 đồng. Ông H1, bà Đ đã nhận đất để quản lý, sử dụng và đầu tư trên đất như hiện nay. Do ông H1, bà Đ không thanh toán số tiền 100.000.000 đồng trên nên đến năm 2009, ông bà với ông vợ chồng Q đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa 104 theo quy định của pháp luật và được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ cho ông bà thửa đất này. Trước khi được cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa 104 thì ông Nguyễn Việt Hùng là cán bộ địa chính xã Liên Hà có đến kiểm tra hiện trạng nhưng do đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đỗ H1 nên ông H1, bà Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2005, vợ chồng ông bà không sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ thì đến năm 2013, ông bà làm thủ tục tách thửa 104 thành 05 thửa gồm 252, 253, 254, 255, 256, tờ bản đồ số 51 tại xã Liên Hà, huyện H.

Đối với giấy sang nhượng đất viết tay ghi ngày 01/4/2005 thể hiện ông Q chuyển nhượng cho ông Lê Văn B và ông Bùi Tấn Hùng diện tích đất 6.778m² tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H, với số tiền 90.000.000 đồng. Sau khi lập giấy tay thì ông Hùng không đồng ý mua chung nữa mà đã giao lại toàn bộ cho ông bà. Do đó, ngày 12/8/2009, vợ chồng ông Q với ông bà mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng thực 92, quyền số

01 TP/CC-SCC/HĐGD tại UBND xã Liên Hà, huyện H nên ông bà được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ theo quy định pháp luật. Ông Bùi Tấn Hùng hiện nay đã chết.

Vào năm 2004, ông Nguyễn Đỗ H1 có nhận chuyển nhượng một lô đất với giá 17.000.000 đồng của ông Nguyễn Xuân H1 là trùng lên diện tích đất mà ông bà nhận chuyển nhượng của ông Q. Ngày 20/6/2011, ông bà với ông Nguyễn Đỗ H1 có thỏa thuận là ông H1 trả cho ông bà 100.000.000 đồng thì ông bà sẽ làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Đỗ H1. Sau đó, ông H1 đã trả 10.000.000 đồng còn nợ lại 90.000.000 đồng hẹn đến ngày 15/11/2011 (Âm lịch) sẽ thanh toán đủ thì ông bà sẽ làm thủ tục tách thửa 104 làm đôi để chuyển nhượng cho ông H1 nhưng đến hạn thanh toán theo thỏa thuận, ông H1 không thực hiện.

Toàn bộ diện tích đất tranh chấp hiện nay do vợ chồng ông H1, bà Đ cùng với các con của ông H1, bà Đ quản lý, sử dụng từ năm 2004 sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Xuân H1 và trồng các cây trên đất từ thời gian nào thì ông bà không biết. Đến khi ông H1, bà Đ làm nhà trên đất thì ông bà có biết, đã ngăn cản và có trình báo với chính quyền địa phương để lập biên bản vào ngày 20/6/2011.

Nay, ông B, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà Đ, chị N1, anh T1, chị M phải trả lại diện tích đất là 3.433m² thuộc thửa 254, 255 tờ bản đồ số 51. Ông bà đồng ý thanh toán lại giá trị nhà ở cũng như cây trồng trên đất theo giá thị trường và số tiền 10.000.000 đồng đã nhận vào ngày 20/6/2011 cho gia đình ông H1.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H1, bà Đ thì ông bà không đồng ý.

Ông B, bà T đồng ý kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Tiên Phong, không yêu cầu thẩm định giá lại và không có ý kiến gì về kết quả đo đạc.

Bị đơn, ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 20/4/2004, ông H1, bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân H1 diện tích đất có kích thước (15m x 250m), tứ cận như sau: Phía Đông giáp Đ đi vào rừng sao; Phía Tây giáp đất của ông T1; Phía N giáp đất nhà ông Điện và phía Bắc giáp tỉnh lộ 725. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Nguyễn Xuân H1 được UBND xã Tân Hà, huyện H xác nhận giao đất vào năm 1993. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H1, bà Đ đã nhận đất để quản lý, sử dụng, xây dựng nhà ở, đào giếng, trồng các loại cây trồng lâu năm (cà phê, bơ, mít...) không tranh chấp từ năm 2004.

Cũng trong năm 2004, ông H1, bà Đ đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích, kích thước (15m x 250m), thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 31 tại xã Liên Hà, huyện H. Đến 20/6/2011, ông Bùi Tấn Hùng là Phó chủ tịch UBND xã Liên Hà và ông B mời ông H1, bà Đ đến trụ sở UBND xã Liên Hà và thông báo diện tích đất ông H1, bà Đ đang quản lý, sử dụng từ năm 2004 đã được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ cho ông B, bà T; Đồng thời, yêu cầu ông H1, bà Đ

phải trả cho ông B 100.000.000 đồng thì ông B, bà T mới làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ cho ông H1, bà Đ, cùng ngày ông H1, bà Đ đã giao cho ông B 10.000.000 đồng nhưng không lập biên bản.

Mục đích giao 10.000.000 đồng là để ông B, bà T làm giúp giấy CNQSDĐ và chuyển tên sang cho ông H1, bà Đ đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân H1, chứ không phải trả tiền để nhận chuyển nhượng đất như ông B, bà T trình bày, điều này được thể hiện tại Biên bản thỏa thuận ngày 20/6/2011 tại UBND xã Liên Hà giữa ông Nguyễn Đỗ H1 với ông Lê Văn B, nội D: *“Năm 2005 anh Lê Văn B có mua lô đất 104, tờ bản đồ 51 thuộc thôn Tân Kết, Liên Hà, H với giá 200.000.000 đồng, lô đất trên đã có giấy chứng nhận do UBND huyện H cấp. Nhưng năm 2004 anh Nguyễn Đỗ H1 cũng mua một phần lô đất trên với giá 17.000.000 đồng nhưng do không hiểu nguồn gốc lô đất nên nay có thỏa thuận....nên hôm nay anh B có trách nhiệm chuyển quyền cho anh H1 16m mặt tiền và anh H1 trả cho anh B 100.000.000 đồng”*. Nhưng từ năm 2011 cho đến nay, ông B không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho ông H1, bà Đ.

Sau khi xây dựng nhà ở trên đất thì ông H1, bà Đ đã cho các con là Nguyễn Thị M (sinh năm 1986), Nguyễn Thị N1 (sinh năm 1984), Nguyễn Hữu T1 (sinh năm 1984) cùng trú tại thôn Dạ Sạ, xã Liên Hà, huyện H. Sau đó, chị M, chị N1, anh T1 tiếp tục trồng cây trồng lâu năm và K1n giếng nước trên đất. Quá trình vợ chồng ông H1, bà Đ xây dựng nhà ở, trồng cây lâu năm, đào giếng trên đất, cũng như khi chị M, chị N1, anh T1 trồng bổ sung cây lâu năm, K1n giếng trên phần đất hiện nay đang tranh chấp từ năm 2004 thì nguyên đơn có biết nhưng không có ý kiến gì.

Vì vậy, ông H1, bà Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời có yêu cầu phản tố như sau:

Hủy một phần giấy CNQSDĐ số R 220775 do UBND huyện H cấp cho hộ ông Phan Ngọc Q ngày 29/12/2000 đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 51 tại xã Liên Hà, huyện H (hiện nay là thửa 254, 255, tờ bản đồ số 51 đứng tên người sử dụng đất là ông B, bà T).

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/8/2009 giữa ông Q, bà S với ông B, bà T đối với thửa đất số 104, tờ bản đồ số 51 tại xã Liên Hà, huyện H (hiện nay là thửa 254, 255 tờ bản đồ số 51 đứng tên người sử dụng đất là ông B, bà T) và không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông Q, bà S với ông B, bà T.

Hủy các giấy CNQSDĐ số BK 378949 và số BK 378950 do UBND huyện H cấp cho ông B, bà T ngày 08/5/2012 đối với thửa đất số 254, 255, tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H.

Đối với số tiền 10.000.000 đồng đã giao cho ông B, bà T ngày 20/6/2011 thì ông H1, bà Đ không tranh chấp, cũng không có yêu cầu gì đối với số tiền này.

Việc nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị L thì ông H1, bà Đ không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ông H1, bà Đ đồng ý kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Tiên Phong, không yêu cầu thẩm định giá lại và không có ý kiến gì về kết quả đo đạc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Nguyễn Thị N1, anh Nguyễn Hữu T1, chị Nguyễn Thị M và người đại diện hợp pháp trình bày: Thống nhất nội D trình bày của ông H1, bà Đ.

Ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:

Năm 1993, ông H1 được UBND xã Tân Hà cấp cho một thửa đất thuộc một phần thửa 104, tờ bản đồ số 51, đất có chiều rộng mặt Đ 725 khoảng 15m, chiều dài lô đất khoảng 200m. Ranh giới tứ cận như sau: Phía Đông giáp Đ đi của xóm cá rừng sao; Phía Tây giáp đất nhà ông T1; Phía N giáp đất nhà ông Điện và phía Bắc giáp Đ 725. Trên đất, ông đã làm một căn nhà tạm để ở, bếp, chuồng nuôi heo và đào giếng nước để sinh hoạt, canh tác, trồng trọt ổn định.

Đến năm 2000, đại diện Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng là ông Nguyễn Văn Bảo có lập biên bản thỏa thuận giao cho ông một lô đất tại ngã ba xương cá thôn Tân Kết, xã Liên Hà. Tuy nhiên, thửa đất trên bị ông Đoàn Văn Nghĩa tranh chấp nên không làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ được nên ông không lấy thửa đất tại ngã ba xương cá thôn Tân Kết. Ông đã gặp trực tiếp ông Bảo để báo cáo trả lại thửa đất trên và ông Bảo đồng ý.

Ngày 20/3/2000, ông làm đơn báo cáo chuyển nhà và trở về sinh sống lại trên thửa đất 104, được sự xác nhận của Ban quản lý thôn Tân Kết và không ai có ý kiến hay phản đối gì. Ông đã sinh sống ổn định trên thửa đất này đến năm 2004. Do muốn về Hà Nội sinh sống nên ông có ý định chuyển nhượng thửa đất trên. Ngày 22/4/2004, ông Lê Văn B lúc đó là cán bộ địa chính xã Liên Hà đã giới thiệu ông sang nhượng lại thửa đất và toàn bộ kiến trúc cũng như cây trồng trên đất với giá 17.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đỗ H1. Ông đã bàn giao toàn bộ thửa đất và các giấy tờ liên quan đến thửa đất này cho ông Nguyễn Đỗ H1.

Nay, ông B khởi kiện ông Nguyễn Đỗ H1 đòi trả lại đất thì ông thấy hoàn toàn vô lý vì ông đã sử dụng thửa đất trên ổn định, liên tục, chính quyền địa phương đã công nhận và mọi người đều biết trong đó có cả ông B và cũng chính ông B là người đã giới thiệu ông Nguyễn Đỗ H1 sang nhượng lại thửa đất trên của ông. Khi các bên tiến hành sang nhượng thửa đất trên thì cũng có mặt của ông B và được sự xác nhận của chính quyền địa phương.

Ông Phan Ngọc Q trình bày:

Diện tích 6.778m² thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H mà ông được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ ngày 29/12/2000 có nguồn gốc do ông là lái xe của Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng nên được Văn phòng UBND tỉnh xin cho tập thể cán bộ công đoàn Văn phòng, trong đó có diện tích đất của ông để sản xuất. Ông chỉ nhận được giấy CNQSDĐ

do UBND huyện H cấp, chứ không nhận được quyết định cấp đất hay văn bản nào từ Văn phòng UBND tỉnh, cũng như UBND huyện H.

Khi nhận đất thì trên đất có khoảng 800 cây cà phê Robusta được khoảng 01 năm tuổi. Từ năm 2000 đến nay thì ông không đầu tư, xây dựng gì trên đất. Do gia đình ông ở tại Đà Lạt nên thực tế không có nhu cầu sử dụng diện tích đất được cấp nên năm 2009 ông đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 104 trên cho ông B, bà T với giá 90.000.000 đồng. Ông đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông B, bà T. Năm 2000 thì hộ gia đình ông có 04 thành viên gồm: Phan Ngọc Q, Nguyễn Thị S, Phan Nguyên Ngọc D, Phan Ngọc Anh K1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị S, chị Phan Nguyên Ngọc D, anh Phan Ngọc Anh K1 thống nhất trình bày: Thống nhất nội D trình bày của ông Phan Ngọc Q.

Ủy ban nhân dân xã Liên Hà trình bày:

Năm 2004, ông Lê Văn B là cán bộ địa chính của xã Liên Hà đã môi giới cho ông Nguyễn Đỗ H1 mua một mảnh đất của ông Nguyễn Xuân H1 tại thôn Đa Sạ, xã Liên Hà, huyện H với diện tích là 475m² (là một phần thửa 104, tờ bản đồ số 51 ngày nay) mà nay ông Nguyễn Đỗ H1 sử dụng và đang tranh chấp.

Khi ông Nguyễn Đỗ H1 nhận chuyển nhượng thửa đất trên đã có 01 ngôi nhà làm bằng gỗ và 01 chuồng heo, 01 giếng nước (có giấy xin cấp đất được Phó chủ tịch UBND xã Tân Hà cấp ngày 02/11/1993 cho ông Nguyễn Xuân H1, 01 giấy sang nhượng viết tay của ông Nguyễn Xuân H1 và bà Nguyễn Thị L cho ông Nguyễn Đỗ H1, được các hộ tiếp giáp chứng kiến cùng xác nhận của Ban quản lý thôn, Chủ tịch UBND xã Liên Hà ký xác nhận là không tranh chấp và 01 đơn đăng ký cấp quyền sử dụng đất được ông Lê Văn B cán bộ địa chính và UBND xã Liên Hà xác nhận). Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất đó đến nay, ông Nguyễn Đỗ H1 đã xây nhà, trồng cà phê, sử dụng ổn định từ năm 2004 đến nay.

Sau khi có đơn giải quyết tranh chấp giữa ông Lê Văn B và ông Nguyễn Đỗ H1 năm 2012, UBND xã Liên Hà đã mời vợ chồng ông Lê Văn B, vợ chồng ông Nguyễn Đỗ H1 cùng các Ban ngành, Đoàn thể tham gia hòa giải. Tại buổi hòa giải gia đình ông B đã yêu cầu gia đình ông Nguyễn Đỗ H1 trả cho vợ chồng ông Lê Văn B 70.000.000 đồng thì vợ chồng ông B trả lại sổ đỏ cho vợ chồng ông Nguyễn Đỗ H1 nhưng ông Nguyễn Đỗ H1 không đồng ý nên buổi hòa giải không thành.

Sau khi hòa giải không thành, UBND xã Liên Hà đã cử ông Nguyễn Việt Hùng là công chức địa chính gặp trực tiếp ông Phan Ngọc Q (là người được Công đoàn UBND tỉnh Lâm Đồng cấp thửa đất số 104 vào năm 2000). Tại buổi làm việc ông Phan Ngọc Q cho biết toàn bộ thửa đất 104 ông Phan Ngọc Q chuyển nhượng cho ông Bùi Tấn Hùng (Phó chủ tịch UBND xã Liên Hà nay đã chết) và ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Bùi Tấn Hùng chứ ông Q không chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Lê Văn B.

Ngày 20/6/2011, UBND xã Liên Hà lập biên bản kiểm tra hiện trường về việc xây dựng nhà trái phép tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 51 của ông Nguyễn Đỗ H1 thì UBND xã Liên Hà chỉ lập biên bản hiện trạng nhưng không thông báo cho ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ được biết.

Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:

Ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T được cấp giấy CNQSDĐ năm 2009 đối với diện tích 6.778m² thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ địa chính số 51 tại xã Liên Hà, huyện H. Đến năm 2012, ông B, bà T làm đơn xin tách thành 05 thửa gồm: Thửa số 254 (diện tích 988m², trong đó có 166m² đất thuộc hành Lg lộ giới); Thửa số 255 (diện tích 2.445m²); Thửa số 256 (diện tích 380m², trong đó có 64m² đất thuộc hành Lg lộ giới); Thửa số 257 (diện tích 1.120m²); Thửa số 258 (diện tích 1.845m², trong đó có 77m² đất thuộc hành Lg lộ giới). Trình tự thủ tục cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông B, bà T được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 19 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H cung cấp cho Tòa án như sau: Đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 06/4/2012 do ông Lê Văn B đăng ký, được Phòng Tài nguyên và Môi trường cho phép xác nhận; Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất được hộ liên kề xác nhận và UBND xã chứng thực; Trích lục họa đồ thửa đất tách, hợp thửa đất được Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận; Tờ trình số: 119/TTr-TNMT ngày 25/4/2012 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H về việc cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSDĐ số R 220775 ngày 29/12/2000 cho ông Phan Ngọc Q:

Diện tích 6.778m² đất thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ địa chính số 51 tại xã Liên Hà nằm trong tổng diện tích 346.589m² được UBND huyện H giao cho cán bộ, công nhân viên Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh sử dụng để sản xuất nông nghiệp, theo Quyết định số 126/QĐ-UB ngày 16/4/1998 của UBND huyện H.

Thành phần hồ sơ, gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 29/11/1998 của ông Q đối với diện tích 6.778m² thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ địa chính số 51 tại xã Liên Hà, được UBND xã Liên Hà xác nhận; Biên bản xét duyệt cấp giấy CNQSDĐ của Hội đồng xét duyệt cấp giấy CNQSDĐ xã Liên Hà ngày 26/11/2000; Danh sách các hộ gia đình, cá nhân tại xã Liên Hà đủ điều kiện cấp giấy CNQSDĐ của UBND huyện H; Tờ trình số 63/TT-ĐC ngày 24/12/2006 của Phòng Địa chính về việc đề nghị cấp giấy CNQSDĐ; Quyết định số 931/QĐ-UB ngày 29/12/2000 của UBND huyện H về việc cấp giấy CNQSDĐ; Biên bản số 01/BB/ĐC ngày 04/7/2000 của Phòng Địa chính về việc kiểm tra viết giấy và bàn giao giấy CNQSDĐ.

Thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp giấy CNQSDĐ của ông Q đối với diện tích 6.778m² thửa đất số 104 ngày 29/12/2000 được thực hiện đúng theo quy

định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy CNQSDĐ.

UBND huyện H đã tiến hành giao đất cho cán bộ, công nhân viên Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh sản xuất, theo quyết định số 126/QĐ-UB ngày 16/4/1998, trong đó có hộ ông Q, thuộc lô số 01, tờ bản đồ giải thửa khu đất giao cho cán bộ, công nhân viên chức Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ địa chính số 51 tại xã Liên Hà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 227 và khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2014/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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ trả lại thửa đất số 254, 255 tờ bản đồ số 51 tại xã Liên Hà, huyện H.

Buộc ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T số tiền 1.090.664.100 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ:

2.1 Hủy giấy CNQSDĐ số BK 378949 do UBND huyện H cấp cho ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T ngày 08/5/2012 đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H.

2.2 Hủy giấy CNQSDĐ số BK 378950 do UBND huyện H cấp cho ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T ngày 08/5/2012 đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H.

Tạm giao diện tích đất 3.433m² thuộc một phần thửa đất số 104 (hiện nay là thửa 254, 255) tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H cho bị đơn ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ quản lý sử dụng.

Ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất hiện nay đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 254, 255 tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H (có Họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo).

2.3 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu hủy một phần giấy CNQSDĐ số R 220775 do UBND

huyện H cấp cho hộ ông Phan Ngọc Q ngày 29/12/2000 đối với diện tích đất 3.433m² thuộc một phần thửa đất số 104 (hiện nay là thửa 254, 255) tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H.

2.4 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phan Ngọc Q với ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T đối với một phần thửa đất số 104 (hiện nay là thửa 254, 255) tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H được UBND xã Liên Hà chứng thực ngày 12/8/2009.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/7/2020, bị đơn ông Nguyễn Đỗ H1 và bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 20/7/2020, nguyên đơn ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T kháng cáo đề nghị căn cứ giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm xét xử phúc thẩm để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B, bà T và ông H1, bà Đ giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Ông B, bà T thống nhất trình bày:

Ông bà chỉ kháng cáo về giá trị tài sản tranh chấp và đề nghị Tòa án buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn theo kết quả định giá ngày 08/6/2022 của Hội đồng định giá tỉnh Lâm Đồng là 2.574.750.000 đồng.

Ông B là cán bộ địa chính-thuế của xã Tân Hà. Sau khi thành lập mới xã Liên Hà (tách từ xã Tân Hà) thì ông B tiếp tục làm cán bộ địa chính xã. Năm 2005, ông B cùng ông Nguyễn Tấn Hùng (nguyên là Phó chủ tịch UBND xã Liên Hà - nay đã chết) mua thửa đất 104 của ông Q, giá 100.000.000 đồng. Thửa đất này, ông Q được cấp giấy CNQSDĐ năm 2000. Ông B là người thanh toán và nhận đất từ năm 2005 nhưng đến năm 2009 thì các bên mới làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Khi mua đất thì trên đất đã có cây cà phê của ông Q trồng, không có nhà ở. Sau khi mua thửa đất này thì cùng năm 2005, ông B đã thỏa thuận chuyển nhượng ½ diện tích cho ông H1, với giá 100.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng các bên không lập văn bản, chỉ thỏa thuận miệng, không có người làm chứng, cũng không đo đạc xác định ranh giới thửa đất chuyển nhượng.

Đất tranh chấp là diện tích 3.433m², thửa 254, 255 tờ bản đồ số 51 (trước là một phần thửa 104, tờ bản đồ số 51). Thửa đất này chính là thửa đất mà bị đơn đang sử dụng nhưng không phải là thửa đất do ông Nguyễn Xuân H1 được UBND xã Tân Hà giao đất năm 1993.

Trích lục bản đồ địa chính ngày 09/5/2004 do ông Đỗ Minh Chính (Nguyên là Chủ tịch UBND xã Liên Hà) làm giả, ông B cũng không ký vào trích lục này nên không có giá trị pháp lý. Ông B xác nhận có tham gia đối chất và ký vào biên bản đối chất ngày 07/05/2020 do Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng tổ chức.

Do ông Nguyễn Đỗ H1 không thanh toán tiền mua ½ thửa đất theo thỏa thuận miệng năm 2005 nên ông B và ông H1 đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này với giá 100.000.000 đồng, ông H1 đã trả trước 10.000.000 đồng, còn lại 90.000.000 đồng sẽ trả vào ngày 15/11/2011 (Âm lịch). Biên bản này có sự tham gia của ông Bùi Tấn Hùng là Phó chủ tịch UBND xã Liên Hà, đại diện các ban, ngành tại địa phương nên việc thỏa thuận này là công khai, tự nguyện của ông H1.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Buộc bị đơn thanh toán số tiền 2.574.750.000 đồng.

Ông H1 và người đại diện hợp pháp của ông H1, bà Đ trình bày:

Biên bản định giá ngày 08/6/2022 của Hội đồng định giá tỉnh Lâm Đồng xác định giá trị tài sản tranh chấp 2.574.750.000 đồng là quá cao so với giá thị trường nên bị đơn tuy có mặt nhưng không ký vào biên bản định giá. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Xuân H1 được giao đất từ năm 1993, được UBND xã Tân Hà xác nhận và đã sử dụng liên tục từ năm 1993 đến khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đỗ H1 vào năm 2004. Trên đất, ông Nguyễn Xuân H1 đã làm nhà ở, chuồng heo, giếng nước và trồng cà phê. Trước đó, vào ngày 19/01/2000, ông H1 và ông Bảo đại diện Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh có thỏa thuận đổi đất nhưng do phần đất mới đã có người sử dụng nên ông H1 đã quay trở về nhà đất cũ ở, có báo chính quyền địa phương và thực tế đã ở trên đất từ đó đến khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đỗ H1 mà không có ai tranh chấp. Ông Nguyễn Xuân H1 tuy có đổi đất nhưng thủ tục không đúng pháp luật nên không có giá trị pháp lý.

Khi chuyển nhượng đất thì chính ông B là cán bộ địa chính xã đã môi giới cho ông Nguyễn Xuân H1 và Nguyễn Đỗ H1 thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất, đồng thời ông B cũng là bà con với ông H1. Ông Nguyễn Đỗ H1 tiếp tục sử dụng đất, trên có làm nhà, vật kiến trúc khác và trồng cà phê... cho đến nay.

Ông Nguyễn Xuân H1 đang sử dụng đất nhưng UBND huyện H lại giao đất cho Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh vào năm 1998 và cấp giấy CNQSDĐ cho ông Q vào năm 2000 nhưng chưa thực hiện việc thu hồi đất là trái quy định pháp luật về đất đai. Ông Q tuy được cấp giấy CNQSDĐ nhưng giấy này được cấp trái pháp luật; Đồng thời, ông B cũng không nhận đất trong khi tài sản trên đất là của ông Nguyễn Xuân H1 đang tồn tại. Vì vậy, việc ông Q chuyển nhượng cho ông B cũng không đúng pháp luật.

Chính ông B thừa nhận ông Nguyễn Đỗ H1 mua đất của ông Nguyễn Xuân H1 năm 2004 là trước khi ông B mua đất của ông Q vào năm 2005. Đồng thời, việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Đỗ H1 và Nguyễn Xuân H1 lại do ông B là cán bộ địa chính môi giới nên việc chuyển nhượng này là hợp pháp.

Thỏa thuận ngày 20/6/2011 chỉ có ông Bùi Tấn Hùng là Phó chủ tịch UBND xã chủ trì và các đương sự là ông B và ông Nguyễn Đỗ H1 tham gia. Khi thỏa thuận, do ông B là cán bộ địa chính, ông Bùi Tấn Hùng là Phó chủ tịch xã, cũng là người mua đất của ông Q cùng với ông B đã gây áp lực nên ông H1 hiểu

rằng ông B sẽ chuyển quyền sử dụng đất cho ông H1 và ông H1 có trách nhiệm thanh toán 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi về họp gia đình thì bà Đ và các con không đồng ý vì cho rằng đã mua của ông Nguyễn Xuân H1 nên nếu trả tiếp 100.000.000 đồng là mua hai lần. Vì vậy, vợ chồng ông H1 đã không thực hiện thỏa thuận trên mà khiếu nại ra UBND xã và UBND huyện H, sau đó năm 2012 thì UBND xã Liên Hà tiếp tục giải quyết tranh chấp và ông B chỉ yêu cầu ông H1, bà Đ trả 70.000.000 đồng.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Ông Nguyễn Xuân H1 được UBND xã Tân Hà giao đất từ năm 1993 và đã sử dụng đất đến khi đổi đất cho Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng do ông Bảo đại diện tại biên bản ngày 19/01/2000. Như vậy, phần đất của ông Nguyễn Xuân H1 được UBND huyện H giao đất cho cán bộ công nhân viên chức Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng để sản xuất tại Quyết định số 126/QĐ-UBND ngày 16/4/1998 và cấp giấy CNQSDĐ thửa 104, tờ bản đồ số 51, cho ông Q ngày 29/12/2000 là đúng pháp luật.

Do đất đã được cấp cho ông Q nên việc ông Nguyễn Xuân H1 quay trở về tiếp tục sử dụng phần đất cũ cho đến khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đỗ H1 năm 2004 là trái pháp luật. Việc chuyển nhượng thửa 104 giữa ông Q với ông B, bà T là hợp pháp. Biên bản ngày 20/6/2011, có nội D thỏa thuận giữa ông B với ông H1 về việc chuyển nhượng, với giá 100.000.000 đồng là thỏa thuận tự nguyện của ông H1. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, do bị đơn đã sử dụng ổn định nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần phản tố của bị đơn là đúng.

Đối với kháng cáo về giá trị tài sản tranh chấp: Tòa án đã thực hiện đúng thủ tục nên đề nghị căn cứ kết quả định giá ngày 08/6/2022 của Hội đồng định giá tỉnh Lâm Đồng là 2.574.750.000 đồng để giải quyết vụ án.

Bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ nên không được chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về xác định giá trị tài sản tranh chấp, bác kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn thanh toán giá trị cho nguyên đơn theo kết quả định giá ngày 08/6/2022 của Hội đồng định giá tỉnh Lâm Đồng. Các nội D khác giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34; Điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính. Ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T, ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, Điều

272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ kết quả thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Tiên Phong ngày 09/02/2018 và ý kiến của các đương sự để giải quyết vụ án là đúng. Tuy nhiên, tính đến ngày xét xử phúc thẩm đã quá 6 tháng; Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/4/2021 nguyên đơn và bị đơn thống nhất đề nghị định giá lại tài sản tranh chấp nên Tòa án đã ban hành Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số: 470/2021 ngày 04/5/2021, có nội D ủy thác cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thực hiện việc định giá lại tài sản tranh chấp là đúng quy định. Theo kết quả định giá ngày 08/6/2022 của Hội đồng định giá tỉnh Lâm Đồng, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 2.574.750.000 đồng. Việc định giá lại là đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ kết quả định giá này để giải quyết vụ án.

Về nội D:

[3] Các đương sự thống nhất xác định: Đất tranh chấp có diện tích 3.433m², thửa 254, 255 (thuộc một phần thửa đất số 104), tờ bản đồ số 51, tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

[4] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng thửa 254, 255 có nguồn gốc là một phần thửa 104 do ông B, bà T nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông Phan Ngọc Q, bà Nguyễn Thị S vào năm 2005. Sau đó, nguyên đơn đã chuyển nhượng ½ diện tích cho bị đơn theo thỏa thuận miệng năm 2005, với giá 100.000.000 đồng nhưng do bị đơn không thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất. Trong khi đó, bị đơn xác nhận thửa 254, 255 (trước đây là thửa 01, tờ bản đồ số 31) do bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân H1 từ năm 2004 và đã sử dụng ổn định, liên tục, trên đất đã xây nhà ở, vật kiến trúc khác và trồng cây lâu năm nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn phản tố, trong đó có yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 254, 255 nêu trên.

Xét trình bày của các đương sự thấy rằng:

[5] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

[5.1] Ngày 01/11/1993, ông Nguyễn Xuân H1 làm đơn xin cắm đất thổ cư khu vực đồi Cankyna. Ngày 02/11/1993, UBND xã Tân Hà đồng ý giao đất ở cho ông H1, đồng thời chuyển Ban địa chính xã và Thôn có quy hoạch cụ thể. Ngày 20/11/1993, Ban quản lý thôn Liên Hà do ông Dương là Trưởng thôn ký đã lập Sơ đồ đất cắm lại, cụ thể khu đất như sau: Dài 200m, chiều rộng 15m, ranh giới đất: Phía Bắc giáp Đ Sinh Công (Đ 21, rộng 15m), Phía N giáp gia đình anh Điện, Phía Đông giáp rừng Sao, Phía Tây giáp đất anh Trường (bút lục 46). Quá trình giải quyết vụ án, UBND xã Liên Hà cũng xác nhận ông Nguyễn Xuân H1 được UBND xã Tân Hà giao diện tích đất trên vào năm 1993.

[5.2] Ông Nguyễn Xuân H1 đã sử dụng đất từ năm 1993 để làm nhà ở, làm chuồng heo và đào giếng nước trên đất, được Trưởng thôn và UBND xã Tân Hà, huyện H xác nhận (bút lục 46). Ngày 20/4/2004, ông Nguyễn Xuân H1 và ông

Nguyễn Đỗ H1 lập Giấy sang nhượng đất thổ cư (bút lục 47, 48), có nội D: Ông Nguyễn Xuân H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đỗ H1 lô đất được UBND xã Tân Hà cấp năm 1993, vị trí như sau: Phía Bắc giáp Đ 21, phía N giáp hộ ông Điện, phía Tây giáp hộ ông Trưởng, phía Đông giáp Đ dân sinh và rừng sao, giá chuyển nhượng là 17.000.000 đồng. Quá trình tố tụng, ông Nguyễn Xuân H1 xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đỗ H1 phần đất này và không tranh chấp (bút lục 279).

[5.3] Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Đỗ H1 tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Tại Trích lục bản đồ địa chính, được ông B là cán bộ địa chính xã xác nhận ngày 05/5/2004 và UBND xã Liên Hà (tách từ xã Tân Hà) xác nhận ngày 09/5/2004 (bút lục 50, 296), có nội D: Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 31, người sử dụng là ông Nguyễn Đỗ H1, kèm theo là sơ đồ thể hiện đất có kích thước 15m x 250m, phía Bắc giáp Đ Sinh Công. Tại Biên bản đối chất ngày 07/5/2020 (bút lục số 435 đến 438), ông B xác nhận là cán bộ địa chính, đã ký và viết chữ tại Trích lục bản đồ địa chính ngày 09/5/2004. Ngày 08/5/2004, ông Nguyễn Đỗ H1 làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất gửi UBND xã Liên Hà, có nội D: Kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa 01, tờ bản đồ số 31, nguồn gốc chuyển nhượng, được UBND xã Liên Hà xác nhận ngày 09/5/2004, với nội D: Cho đăng ký quyền sử dụng đất (bút lục 49).

[5.4] Như vậy, mặc dù ở giữa sơ đồ Trích lục bản đồ địa chính ngày 09/5/2004 có số 475m nhưng căn cứ kích thước chiều rộng, chiều dài thửa đất là 15m x 250m và đất có phía Bắc giáp Đ Sinh Công, nên có căn cứ xác định tại thời điểm ngày 09/5/2004 thì ông Nguyễn Đỗ H1 là người sử dụng đất có diện tích 3.750m² không phải diện tích khu đất là 475m².

[6] Về người sử dụng đất và quá trình sử dụng đất:

[6.1] Tại Biên bản xác minh ngày 29/5/2013 của Thanh tra huyện H (bút lục 264), có nội D xác nhận ông Đỗ Minh Chính là Chủ tịch UBND xã Liên Hà giai đoạn 1999-2004 xác nhận “Gia đình ông H1 quay về đất cũ sinh sống ổn định cho đến khi ông sang nhượng lại cho ông Nguyễn Đỗ H1 và có xác nhận của chính quyền địa phương, cụ thể là ông Đỗ Minh Chính nguyên Chủ tịch UBND xã Liên Hà, khóa 1999-2004 ký xác nhận”.

[6.2] Tại Công văn số 10/CV-UBND ngày 08/4/2019 của UBND xã Liên Hà (bút lục 232), có nội D: Năm 2004, ông Lê Văn B là cán bộ địa chính của xã Liên Hà đã môi giới cho ông Nguyễn Đỗ H1 mua mảnh đất của ông Nguyễn Xuân H1 tại thôn Đạ Sạ là một phần thửa 104, tờ bản đồ 51 hiện nay. Khi ông Nguyễn Đỗ H1 nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có một ngôi nhà làm bằng gỗ và một chuồng heo 2 gian, một giếng nước (có giấy xin cấp đất được Phó chủ tịch UBND xã Tân Hà cấp ngày 02/11/1993 cho ông Nguyễn Xuân H1, một giấy sang nhượng viết tay của ông Nguyễn Xuân H1, bà Nguyễn Thị L cho ông Nguyễn Đỗ H1, được các hộ tiếp giáp chứng kiến cùng xác nhận của BQL thôn, Chủ tịch UBND xã Liên Hà ký xác nhận là không tranh chấp và một đơn đăng ký cấp giấy CNQSDĐ được ông Lê Văn B cán bộ địa chính và UBND xã Liên Hà xác nhận.

Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất đó (năm 2004) đến nay, ông Nguyễn Đỗ H1 đã xây dựng nhà và trồng cà phê, sử dụng ổn định.

[6.3] Tại bản khai ngày 11/10/2018 (bút lục 218), ông Phan Ngọc Q trình bày: Ông được UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ ngày 29/12/2000 đối với diện tích 6.778m² thửa 104. *“Khi nhận đất thì trên đất có khoảng 800 cây cà phê Robusta khoảng 01 năm tuổi, từ năm 2000 đến nay, tôi không đầu tư, xây dựng gì trên đất. Do Công đoàn VPUBND tỉnh Lâm Đồng cấp diện tích đất cho tôi nhưng thực tế tôi và gia đình ở tại Đà Lạt nên không có nhu cầu sử dụng”*.

[6.4] Quá trình tố tụng, ông B, bà T có nhiều lời khai liên quan đến việc chuyển nhượng và sử dụng đất, cụ thể:

[6.4.1] Biên bản hòa giải ngày 30/8/2019 (bút lục 417, 418), ông B, bà T trình bày: *“Ngày 01/4/2005, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Phan Ngọc Q ở Đà Lạt diện tích 6.778m² thửa 104, tờ bản đồ số 51, với giá 90.000.000 đồng, vợ chồng ông bà đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông Q nhưng không có giao nhận đất trên thực tế vì tại thời điểm đó ông Q ở trên Đà Lạt không xuống được và tôi là cán bộ địa chính nên biết được đất đó dựa trên giấy CNQSDĐ mà ông Q được cấp trước đó”*. *“Vào năm 2004, ông Nguyễn Đỗ H1 có nhận chuyển nhượng một lô đất với giá 17.000.000 đồng của ông Nguyễn Xuân H1 trùng lên diện tích đất ông B, bà T sang nhượng của ông Q. Đến ngày 20/6/2011, ông B với ông H1 có thỏa thuận ông H1 trả cho ông B 100.000.000 đồng thì ông B sẽ làm thủ tục sang tên cho ông H1”*. *“Hiện nay, nhà ở cùng các cây trồng trên đất là do gia đình ông H1 trồng từ khi nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Xuân H1 thời gian 2004”*.

[6.4.2] Biên bản hòa giải ngày 14/5/2020 (bút lục 445), ông B, bà T trình bày: *“Vợ chồng ông H1, bà Đ quản lý, sử dụng diện tích đất hiện nay đang tranh chấp từ năm 2005 dựa trên cơ sở vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông Q, sau đó vợ chồng tôi thỏa thuận chuyển nhượng bằng lời nói cho vợ chồng ông H1, bà Đ ½ diện tích mà vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông Q với giá 100.000.000 đồng”*.

[6.4.3] Tại biên bản đối chất ngày 07/5/2020 (bút lục 435 đến 438), ông B trình bày: Khi nhận chuyển nhượng đất của ông Q thì các bên không giao nhận đất trên thực tế do ông Q ở Đà Lạt không xuống được.

[6.4.4] Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 07/7/2020 (bút lục 463, 462, 461), ông B trình bày: *“Tôi có nhận đất từ ông Q”, “Ông H1 tự vào làm”, “Đất của tôi là tôi mua của ông Q và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó, ông Nguyễn Đỗ H1 vào chiếm thì chúng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 20/6/2011”*.

[6.4.5] Như vậy, những lời khai nêu trên là có mâu thuẫn. Việc nguyên đơn cho rằng trực tiếp sử dụng đất là không phù hợp với Công văn số 10/CV-UBND ngày 08/4/2019 của UBND xã Liên Hà nêu trên. Vì vậy, có căn cứ xác định bị đơn là người sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân H1 năm 2004.

[7] Việc thỏa thuận đổi đất giữa ông Nguyễn Xuân H1 với ông Nguyễn Văn Bảo là Chủ tịch Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng:

[7.1] Tại Biên bản thỏa thuận ngày 19/01/2000, giữa ông Nguyễn Xuân H1 và ông Nguyễn Văn Bảo, chức vụ: Chủ tịch Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng (bút lục 267), thể hiện việc ông H1 và ông Bảo thỏa thuận đổi đất như sau: Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng cầm mốc giao đất cho ông H1 diện tích 500m^2 ($20\text{m} \times 25\text{m}$): Phía Đông và N giáp hộ ông Minh Trang; Phía Bắc giáp Đ 725 (Đ 21); Phía Tây giáp ông Thuyết; hỗ trợ cho ông H1 600.000 đồng. Ông H1 có trách nhiệm rời nhà tới vị trí mới giao trước ngày 29/2/2000 và giao lại toàn bộ sổ đất cũ cho Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh.

[7.2] Xét Biên bản thỏa thuận ngày 19/01/2000, thấy rằng:

[7.2.1] Về hình thức: Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng không được cơ quan có thẩm quyền giao đất nên không phải là chủ thể có quyền sử dụng diện tích 500m^2 (ở Ngã ba xương cá thôn Tân Kết, xã Liên Hà) đã thỏa thuận đổi cho ông Nguyễn Xuân H1. Đồng thời, Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng cũng không có thẩm quyền cầm đất giao cho ông H1 theo thỏa thuận.

[7.2.2] Về nội D: Thực hiện thỏa thuận trên, ông Nguyễn Xuân H1 đã đến khu đất mới. Tuy nhiên, lô đất ở Ngã ba xương cá thôn Tân Kết đang do ông Đoàn Văn Nghĩa quản lý sử dụng nên ngày 02/3/2000, ông H1 có đơn gửi Ban Quản lý thôn Tân Kết và UBND xã Liên Hà để trở lại sinh sống trên thửa đất cũ, được Ban Quản lý thôn xác nhận (các bút lục 267, 268).

[7.2.3] Như vậy, có căn cứ xác định thỏa thuận đổi đất này giữa ông Nguyễn Xuân H1 với ông Nguyễn Văn Bảo, đại diện Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng không có giá trị pháp lý.

[8] Việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Q đối với thửa 104:

[8.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[8.1.1] Ngày 16/4/1998, UBND huyện H ban hành Quyết định số 126/QĐ-UBND về việc giao đất cho cán bộ công nhân viên chức Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng để sản xuất, có nội D: Giao diện tích 346.589m^2 cho 46 cán bộ công nhân viên chức Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng để sản xuất nông nghiệp (Diện tích, ranh giới cụ thể theo bản đồ tỷ lệ 1/2000), kèm theo Quyết định số 126/QĐ-UBND là Danh sách đoàn viên Công đoàn Văn phòng UBND tỉnh Lâm Đồng được giao đất sản xuất tại xã Tân Hà, huyện H, trong đó có tên ông Phan Ngọc Q, số thứ tự 35 (bút lục 237). Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do ông Q lập ngày 29/11/1999 (bút lục 246) , có nội D: Ông Q đề nghị cấp giấy CNQSDĐ diện tích 6.778m^2 thửa 104, tờ bản đồ số 51, nguồn gốc đất do UBND huyện H giao. Ngày 29/12/2000 UBND huyện H đã cấp giấy CNQSDĐ cho ông Phan Ngọc Q đối với diện tích 6.778m^2 thửa 104, tờ bản đồ số 51 nêu trên.

[8.1.2] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Q, bà S và ông B, bà T, được UBND xã Liên Hà xác nhận ngày

12/08/2009 (bút lục 212), thể hiện: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa 104. Ngày 20/10/2009, ông B, bà T được cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa 104, sau đó đã làm thủ tục và thửa 104 được tách thành các thửa 252, 253, 254, 255, 256, tờ bản đồ số 51.

[8.1.3] Xét giấy CNQSDĐ do UBND huyện H cấp cho ông Q, thấy rằng: Tại thời điểm UBND huyện H ban hành Quyết định số 126/QĐ-UBND ngày 16/4/1998 và khi ông Q có đơn xin cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa 104 ngày 29/11/1999 thì ông Nguyễn Xuân H1 đang sử dụng đất và trước thời điểm có thỏa thuận đổi đất ngày 19/11/2000 giữa ông Nguyễn Xuân H1 và ông Nguyễn Văn Bảo. Đồng thời, khi UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ cho ông Q đối với thửa 104 thì ông Nguyễn Xuân H1 vẫn đang trực tiếp sử dụng đất, phần đất này không bị thu hồi để cấp cho ông Q.

[8.1.4] Như vậy, thời điểm UBND huyện H ban hành Quyết định số 126/QĐ-UB, trên thửa 104 đã có cây trồng, vật kiến trúc của ông Nguyễn Xuân H1 nên việc UBND huyện H quyết định giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình ông Phan Ngọc Q để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp đã vi phạm những nguyên tắc được quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993; khoản 2, 4 Điều 3 Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ ban hành bản quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

[9] Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/08/2009, giữa ông Q, bà S với ông B, bà T, thấy rằng:

[9.1] Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Xuân H1, Nguyễn Đỗ H1 xác nhận ông B là cán bộ địa chính đã môi giới để các ông thỏa thuận chuyển nhượng thửa 01, tờ bản đồ số 31, phù hợp với xác nhận của UBND xã Liên Hà tại Công văn số 10/CV-UBND ngày 08/4/2019 (bút lục 232), có nội D: Năm 2004, ông Lê Văn B là cán bộ địa chính của xã Liên Hà đã môi giới cho ông Nguyễn Đỗ H1 mua mảnh đất của ông Nguyễn Xuân H1 tại thôn Đạ Sạ là một phần thửa 104, tờ bản đồ 51 hiện nay.

[9.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai của ông B, ông Q có mâu thuẫn về thời gian các bên chuyển nhượng thửa 104, cụ thể: Đơn khởi kiện ngày 23/3/2017 (bút lục 24), Biên bản thỏa thuận ngày 20/6/2011 (bút lục 210), Biên bản hòa giải ngày 30/8/2019 (bút lục 418), ông B, bà T trình bày: Ngày 01/4/2005, vợ chồng ông B mua của ông Q thửa 104. Trong khi đó, Bản khai ngày 11/10/2018 (bút lục 218), ông Q trình bày: Chuyển nhượng năm 2009 cho ông B bà T. Như vậy, lời khai trên của các đương sự là có mâu thuẫn nên căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Q, bà S với ông B, bà T số chứng thực 92, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại UBND xã Liên Hà, có cơ sở xác định thời gian các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 104 là ngày 12/08/2009.

[9.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/08/2009 có nội D chuyển nhượng toàn bộ thửa 104 nhưng sau khi

ông B, bà T được cấp giấy CNQSDĐ đã làm thủ tục tách thành 5 thửa nhưng các đương sự chỉ tranh chấp thửa 254, 255.

[10] Như vậy, có căn cứ xác định việc cấp giấy CNQSDĐ đất cho ông Q đối với thửa 104 là không đúng quy định của Luật Đất đai năm 1993; Việc chuyển nhượng giữa ông Q, bà S với ông B, bà T bị vô hiệu một phần đối với thửa 254, 255 tờ bản đồ số 51 nhưng trong vụ án này các đương sự không tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét.

[11] Quá trình giải quyết vụ án, ông B cho rằng ngày 20/6/2011, giữa ông B và ông Nguyễn Đỗ H1 đã thỏa thuận việc chuyển nhượng lô đất do ông H1 mua trùng lên phần đất mà ông Q đã chuyển nhượng cho ông B, với giá 100.000.000 đồng. Xét thỏa thuận ngày 20/6/2011, giữa ông B và ông Nguyễn Đỗ H1, thấy rằng:

[11.1] Thỏa thuận ngày 20/6/2011, có nội D: “Năm 2005, anh Lê Văn B có mua lô đất 104, tờ bản đồ 51 thuộc thôn Tân Kết – Liên Hà – H với giá 200.000.000 đồng, lô đất trên đã có giấy chứng nhận do UBND huyện H cấp, nhưng năm 2004 anh Nguyễn Đỗ H1 cũng mua một phần lô đất trên với giá 17.000.000 đồng. Nhưng do không hiểu biết rõ nguồn gốc lô đất nên nay có thỏa thuận là lô đất trên thuộc quyền sở hữu của anh B nên hôm nay anh B có trách nhiệm chuyển quyền cho anh H1 16m mặt tiền và anh H1 trả cho anh B 100.000.000 đồng. Hôm nay anh H1 đưa trước 10.000.000 đồng, số tiền 90.000.000 đồng còn lại anh H1 hẹn ngày 15/11/2011 (âm lịch) sẽ trả đủ cho anh B và anh B có trách nhiệm giao giấy CNQSDĐ cho anh H1.”.

[11.2] Tại thời điểm các bên thỏa thuận thì đất đang do chị Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị N1, anh Nguyễn Hữu T1 là con gái và con rể của ông H1, bà Đ canh tác nhưng thỏa thuận ngày 20/6/2011 không có ý kiến của những đương sự này. Mặt khác, trình bày của ông Nguyễn Đỗ H1 về việc ông và gia đình không đồng ý nội D thỏa thuận ngày 20/6/2011 nên các bên đã tiếp tục tranh chấp là có căn cứ, bởi lẽ đến năm 2012, UBND xã Liên Hà cùng các ban ngành tổ chức hòa giải giữa các bên thì ông B chỉ yêu cầu gia đình ông Nguyễn Đỗ H1 trả cho vợ chồng ông B 70.000.000 đồng, vợ chồng ông B trả lại sổ đỏ cho vợ chồng ông H1 nhưng ông H1 không đồng ý nên buổi hòa giải không thành. Đồng thời, ông Nguyễn Đỗ H1 và bà Đ xác định vì toàn bộ thửa 104 do ông B đứng tên, nên ông bà mới thỏa thuận giao tiền để ông B làm thủ tục tách giấy CNQSDĐ. Như vậy, nội D thỏa thuận ngày 20/6/2011 là không có giá trị pháp lý.

[12] Quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà T cho rằng ngày 01/4/2005, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng thửa 104 của ông Q và có thỏa thuận bằng lời nói cho vợ chồng ông Nguyễn Đỗ H1 để chuyển nhượng ½ diện tích mà ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông Q với giá 100.000.000 đồng, nên vợ chồng ông Nguyễn Đỗ H1 sử dụng đất từ năm 2005. Tuy nhiên, nội D trình bày này không được phía bị đơn thừa nhận, còn ông B, bà T cũng không có chứng cứ chứng minh; Việc ông B, bà T cho rằng có chuyển nhượng đất nhưng không lập thành văn bản, không có người làm chứng, các bên cũng không đo đạc chỉ ranh thửa đất chuyển nhượng là không phù hợp với thực tế trong khi ông B là cán bộ địa chính.

Đồng thời cũng mâu thuẫn với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, cụ thể: Theo giấy sang nhượng đất thổ cư ghi ngày 20/4/2004, Trích lục bản đồ địa chính ngày 09/5/2004 và công văn số 10/CV-UBND ngày 08/4/2019 của UBND xã Liên Hà đã thể hiện, từ năm 2004 ông Nguyễn Đỗ H1 đã nhận chuyển nhượng lại 01 phần đất của ông Nguyễn Xuân H1 với giá 17.000.000 đồng và đã trực tiếp quản lý, canh tác sử dụng từ năm 2004 đến nay (các bút lục 110, 111, 269, 270, 232). Hơn nữa, cũng mâu thuẫn với nội D của biên bản thỏa thuận ngày 20/6/2011 mà ông B đã ký tên, được UBND xã Liên Hà xác nhận, thể hiện: “*Năm 2005, anh Lê Văn B có mua lô đất 104, ..., nhưng năm 2004 anh Nguyễn Đỗ H1 cũng mua một phần lô đất trên với giá 17.000.000 đồng*”.

[13] Mặc dù ông Q là người được cấp giấy CNQSDĐ năm 2000 đối với thửa 104, sau đó ngày 12/08/2009 thì chuyển nhượng cho ông B, bà T nhưng trên thực tế đất vẫn do ông Nguyễn Xuân H1 và sau này là vợ chồng ông Nguyễn Đỗ H1 trực tiếp sử dụng. Việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Q không đúng quy định của Luật Đất đai, đồng thời việc vợ chồng ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Q cũng không được xem là trường hợp của người thứ ba ngay tình, vì thời điểm năm 2004 chính ông B đang là cán bộ địa chính xã Liên Hà, là người môi giới cho ông Nguyễn Đỗ H1 mua đất (một phần thửa 104) của ông Nguyễn Xuân H1. Vì vậy, một phần hợp đồng này không có giá trị đối thửa 254, 255 nêu trên.

[14] Quá trình tố tụng, ông B bà T cho rằng khi ông H1, bà Đ làm nhà trên đất thì ông bà đã ngăn cản và chính quyền địa phương đã lập biên bản vào ngày 20/6/2011 là không phù hợp với xác nhận của UBND xã Liên Hà, với nội D: Ngày 20/6/2011, UBND xã Liên Hà lập biên bản kiểm tra hiện trường về việc xây dựng nhà trái phép tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 51 của ông Nguyễn Đỗ H1. UBND xã Liên Hà chỉ lập biên bản hiện trạng nhưng không thông báo cho ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ được biết.

[15] Đối với kháng cáo của ông B, bà T: Ông B, bà T chỉ kháng cáo yêu cầu xác định lại giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Như nội D nêu tại mục [2], Hội đồng xét xử căn cứ kết quả định giá ngày 08/6/2022 của Hội đồng định giá tỉnh Lâm Đồng xác định giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 2.574.750.000 đồng nên kháng cáo của ông B, bà T là có căn cứ chấp nhận.

[16] Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ Biên bản ngày 20/6/2011 để xác định ông B, ông Nguyễn Đỗ H1 đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 3.433m² thuộc thửa 254, 255, với giá 100.000.000 đồng, bị đơn đã thanh toán 10.000.000 đồng nên buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán 90.000.000 đồng tính theo giá trị đất tại thời điểm giải quyết vụ án mà không xem xét các đầy đủ, toàn diện các chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án về nguồn gốc đất và quá trình quản lý, sử dụng đất của các đương sự, cũng như tính hợp pháp của các quyết định hành chính bị khiếu kiện. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[17] Đối với hậu quả của việc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/8/2009 giữa ông Q, bà S với ông B, bà T; Số tiền 600.000 đồng mà ông Nguyễn Xuân H1 đã nhận của ông Bảo và số tiền 10.000.000 đồng ông Nguyễn Đỗ H1 đã giao cho ông B, nếu các đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[18] Chi phí tố tụng: Buộc ông B, bà T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Tại giai đoạn phúc thẩm, do ông B, bà T yêu cầu giá lại tài sản tranh chấp, đã tạm ứng chi phí định giá và quyết toán xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[19] Án phí sơ thẩm, ông B được miễn do là người cao tuổi, bà T phải chịu do bị bác yêu cầu khởi kiện. Do kháng cáo được chấp nhận nên ông B, bà T, ông H1, bà Đ không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 148, Điều 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 2, Điều 21, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T về xác định giá trị tài sản tranh chấp.

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đỗ H1 và bà Nguyễn Thị Đ.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ trả lại thửa đất số 254, 255 tờ bản đồ số 51 tại xã Liên Hà, huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ:

5.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 220775 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông Phan Ngọc Q ngày 29/12/2000 đối với diện tích đất 3.433m² thuộc một phần thửa đất số 104 (hiện nay là thửa 254, 255) tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H.

5.2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Phan Ngọc Q, bà Nguyễn Thị S với ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T đối với một phần thửa đất số 104 (hiện nay là thửa 254, 255) tờ bản

đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H được Ủy ban nhân dân xã Liên Hà chứng thực ngày 12/8/2009.

5.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 378949 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T ngày 08/5/2012 đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H.

5.4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 378950 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Lê Văn B, bà Đoàn Thị T ngày 08/5/2012 đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H.

5.5. Ông Nguyễn Đỗ H1, bà Nguyễn Thị Đ được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất hiện nay đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 254, 255 tờ bản đồ số 51 tại thôn Tân Kết, xã Liên Hà, huyện H, theo Hợp đồng đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện H lập ngày 18/7/2017 (kèm theo bản án) và kết quả đo đạc thực tế thửa đất.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn B và bà Đoàn Thị T phải chịu toàn bộ số tiền 12.373.000 (mười hai triệu ba trăm bảy ba nghìn) đồng và đã nộp xong.

7. Án phí:

7.1 Án phí sơ thẩm:

Miễn án phí cho ông Lê Văn B.

Buộc bà Đoàn Thị T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 5.000.000 (năm triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002888 ngày 08/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lâm Đồng, bà T được hoàn trả 4.700.000 (bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Đỗ H1 và bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Đ được hoàn trả số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0012733 ngày 15/02/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

7.2 Án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Đỗ H1 và bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu.

Bà Đ được hoàn trả 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0003026 ngày 19/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Lê Văn B và bà Đoàn Thị T không phải chịu. Ông B, bà T, mỗi người được hoàn trả 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0003023, 0003024 cùng ngày 14/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);

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

- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Lâm Đồng (1);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (1);
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng (1);
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (1);
- Lưu (5), BDA.

Phan Đức Phương

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thanh Duyên

Nguyễn Văn Tửu

Phan Đức Phương