| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN KRÔNG PẮC**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 65/2023/DS-ST
Ngày: 20/9/2023.
V/v: "*Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lý Viết Chấn.

2. Bà Nguyễn Thị Lan.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Hòa Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc*** *tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thùy Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 20/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 286/2022/TLST-DS, ngày 22 tháng 6 N 2022 về việc "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2023/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 8 N 2023; Quyết định hopãn phiên tòa số 54/2023/QĐST – DS ngày 25 tháng 8 N 2023, giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Ông Lê Nhật Th, sinh N: 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Xóm xx, thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

+ Bị đơn: Bà Trương Thị N, sinh N: 1967

Địa chỉ: Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Duy B, sinh N 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố xx, thị trấn Ph, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

2/ Ông Đoàn Ngọc H, sinh N 1993. (có mặt)

3/ Bà Nguyễn Thị K, sinh N 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Buôn M, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4/ Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc S – Trưởng phòng. (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố xx, thị trấn Ph, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

** Theo đơn khởi kiện lập, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Nhật Th trình bày*:

Tôi với bà N không có quan hệ gì với nhau cả. Nguồn gốc thửa đất có diện tích 2390m$^2$ thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 827189. Địa chỉ: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là do tôi nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Duy B vào tháng 5/2021, tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4 lợp tôn nên láng xi măng diện tích khoảng 50m$^2$; 01 nhà xây cấp 4 mái lợp tôn nền lát gạch hoa khoảng 120m$^2$ + công trình phụ gồm nhà bếp khu vệ sinh, giếng nước, sân láng xi măng. Khi tôi nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên thì tôi được biết trong bà Nguyễn Thị K đang sống trong căn nhà xây cấp 4 mái lợp tôn nền lát gạch hoa khoảng 120m$^2$, ngoài ra bà Trương Thị N thì đang ở trong căn nhà xây cấp 4 lợp tôn nên láng xi măng diện tích khoảng 50m$^2$.

Theo tôi được biết thì toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền trên thửa đất mà tôi đã nhận chuyển nhượng của ông B nguyên trước đây là của bà Trương Thị N. Khoảng năm 2018 do bà N thiếu nợ nên đã sang nhượng lại toàn bộ tài sản cho ông Đoàn Ngọc H. Tại thời điểm bà N sang nhượng tài sản cho ông H thì do chồng bà N mới chết, bà N không còn nơi nào để ở nên ông H đã cho bà N ở nhờ cho đến khi mãn tang chồng thì trả lại nhà cho ông H. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng đất một thời gian do nợ nần không trả được nên ông H đã sang nhượng tên toàn bộ đất tài sản mà ông H đã nhận của bà N cho ông B. Thực tế sau khi nhận đất của ông B tôi mới nghe thông tin là ông H chỉ nhờ ông B đứng tên thửa đất để vay vốn dùm cho ông H. Do ông B chỉ đứng tên dùm nên ông B không sử dụng căn nhà và thửa đất đó ngày nào cả. Do vậy, bà N và bà K vẫn sử dụng hai căn nhà nói trên cho đến khi ông B sang nhượng lại đất cho tôi. Sau khi nhận đất trên thực địa. Tôi biết chồng bà N đã mãn tang nhưng thời điểm tôi nhận đất (tháng 5/2021) thì do dịch Covid đang bùng phát rất mạnh nên tôi chưa yêu cầu bà N trả nhà. Đến khi dịch Covid lắng xuống thì tôi mới yêu cầu bà N trả nhà cho tôi nhưng bà N không chịu nên tôi mới khiếu nại ra UBND xã Ea Hiu nhưng không có kết quả, ngược lại bà N cho rằng căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, trần đóng la phông nhựa, nhà bếp, công trình phụ, giếng nước, sân phơi, tường rào tọa lạc trên một phần thửa đất số 18; tờ bản đồ 06 có diện tích khoảng 200m$^2$ là tài sản của bà N.

Xét thấy, tôi nhận thấy việc tôi nhận chuyển nhượng đất của ông B là hoàn toàn hợp pháp. Đất tôi nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Duy B là ngay tình. Hiện tại thửa đất nói trên đã được sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Do vậy, việc bà N cho rằng bà N chỉ chuyển nhượng một phần của thửa đất 18, tờ bản đồ số 06 mà không chuyển nhượng phần đất có diện tích 202,4m$^2$ có vị trí: Phía Bắc giáp đất của tôi, cạnh dài 8,75m, Đông giáp đất tôi cạnh dài 21,71m Tây giáp đất của tôi,

cạnh dài 23.06m; Phía Nam giáp đường đi cạnh dài 9,35m và tài sản trên đất là căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, trần đóng la phông nhựa, nhà bếp, công trình phụ, giếng nước, sân phơi, tường rào tọa lạc trên phần đất nói trên là không có căn cứ.

Do vậy, tôi đề nghị Tòa án đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của bà Trương Thị N. Đồng thời buộc bà N có nghĩa vụ chuyển đi để trả lại căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, trần đóng la phông nhựa, nền lát gạch hoa + láng xi măng, nhà bếp, công trình phụ, giếng nước, sân phơi, tường rào tọa lạc trên phần đất có diện tích 202,4m$^2$ có vị trí: Bắc giáp đất của tôi, cạnh dài 8,75m, Đông giáp đất tôi cạnh dài 21,71m Tây giáp đất của tôi, cạnh dài 23.06m; Phía Nam giáp đường đi cạnh dài 9,35m cho tôi.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trương Thị N trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số số 18; tờ bản đồ 06 và căn nhà xây cấp 4 và công trình phụ tọa lạc trên lô đất diện tích 2390m$^2$(đo thực tế là 2575,2m$^2$) nguyên là của tôi. năm 2019 tôi và bà Nguyễn Thị K thỏa thuận, theo đó tôi sang nhượng cho bà K toàn bộ phần đất trống. Riêng căn nhà xây cấp 4 có diện tích khoảng 50m$^2$ công trình phụ, sân phơi, giếng nước tọa lạc trên phần đất có diện tích 200m2, có vị trí: Đông, Bắc và Nam giáp đất tôi sang nhượng cho bà K (Nay là đất ông Th), Tây giáp đường đi thì tôi để lại làm chỗ sinh sống. Tuy nhiên, do bà K bị nợ xấu, nên nếu sang tên đất cho bà K thì bà K cũng không thể đi vay tiền được, nên khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì bà K để cho ông Đoàn Ngọc H (con trai bà K) đứng tên trong thửa đất, tôi đồng ý. Khi làm thủ tục thì bà K nói với tôi là "Sang tên toàn bộ thửa đất cho ông H, vài bữa thì sẽ cắt bìa đỏ phần đất có nhà và công trình phụ cho Lùn (con trai của tôi) chứ tôi già rồi đứng tên làm gì". Do tin tưởng bà K nên tôi khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng tôi đã làm hợp đồng sang tên toàn bộ thửa đất của mình cho ông Đoàn Ngọc H. Sau khi sang nhượng đất cho ông H do bản thân tôi nghĩ nếu tách thửa cho tôi xong tôi cũng không không có nhu cầu vay vốn nữa, nhưng để vậy không tách thửa thì diện tích đất lớn hơn thì bà K sẽ vay vốn vốn được nhiều hơn. Hơn nữa thời điểm tôi sang tên đất cho ông H thì bà K còn nói với tôi là "Vài bữa xuống xã làm thủ tục sang tên đất cho Lùn thì nói tặng cho để khỏi mất thuế cao". Do tin tưởng bà K nên tôi không yêu cầu bà K làm thủ tục tách thửa phần đất của tôi cho tôi. Từ năm 2019 đến nay tôi vẫn đang quản lý sử dụng căn nhà xây cấp 4 khoảng 50m$^2$ và công trình phụ, sân phơi, giếng nước tọa lạc trên phần đất có diện tích 200m$^2$ mà không hề bị ai ngăn cản. Quá trình sử dụng tôi có nghe nói vào năm 2020 bà K có nhờ ông Nguyễn Duy B đứng tên thửa đất 18; tờ bản đồ số 06 để ông B vay vốn tại Ngân hàng cho bà K. Khoảng năm 2021 bà K lại nhờ ông B sang nhượng thửa đất nói trên cho ông Lê Nhật Th. Quá trình bà K nhờ ông B đứng tên thửa đất trên, sau đó ông B sang nhượng đất cho ông Th thì tôi không hề được ai thông báo, hay yêu cầu gì đối với căn nhà tôi đang ở cả.

Đến tháng 4/2022 tôi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thì tôi mới biết là sau nhận chuyển nhượng đất của tôi bà K đã sang nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Duy B. Đến năm 2021 thì ông B sang nhượng thửa đất trên cho ông Lê Nhật Th. Tôi khẳng định tôi chỉ sang nhượng một

phần thửa đất của mình cho ông H. Nhưng do thiếu hiểu biết về pháp luật, do tin tưởng mẹ con bà K nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất từ tôi sang cho ông H thì trong hợp đồng thể hiện sang nhượng toàn bộ thửa đất. Do đó đến khi ông H sang tên đất cho ông B, sau đó ông B sang tên đất cho ông Lê Nhật Th thì đã sang nhượng toàn bộ thửa đất trong đó có cả phần đất và nhà của tôi đang ở. Nên sau khi nhận chuyển nhượng đất ông Th đã khởi kiện yêu cầu tôi trả lại nhà đất cho ông Th.

Việc làm nói trên gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi íchiếu hợp pháp của tôi. Vì vậy, tôi nộp đơn phản tố đến Tòa án để yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2019 giữa bà Trương Thị N với ông Đoàn Ngọc H công chứng số 418800 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa ông Đoàn Ngọc H với ông Nguyễn Duy B công chứng số 4446 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số xx tỉnh Đắk Lắk; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 giữa ông Nguyễn Duy B với ông Lê Nhật Th công chứng số 4340quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số xx tỉnh Đắk Lắk vô hiệu một phần.

- Yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn nền láy gạch hoa, láng xi măng có diện tích khoảng 50m$^2$ công trình phụ gồm nhà bếp, khu vệ sinh, giếng nước, sân láng xi măng, hàng rào lưới B40 tọa lạc trên phần đất cso diện tích 202,4 m$^2$ có vị trí ba phía Bắc giáp đất ông Th, cạnh dài 8,75m, Đông giáp đất ông Th cạnh dài 21,71m Tây giáp đất ông Th, cạnh dài 23.06m; Phía Nam giáp đường đi cạnh dài 9,35m là tài sản của tôi. Buộc ông Lê Nhật Th có trách nhiệm tách thửa đối với phần đất diện đất nói trên cho tôi.

*+ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày:*

Tôi với ông Lê Nhật Th sống chung với nhau như vợ chồng từ khoảng cuối năm 2019 đến nay không đăng ký kết hôn, còn bà N với tôi có quan hệ mua bán đất với nhau ngoài ra không có quan hệ gì khác. Nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 6 trước đây là của bà Trương Thị N. Trước khi sang nhượng đất cho Đoàn Ngọc H, bà N có nợ 250.000.000đ của Ngân hàng Á Châu - Chi nhánh Krông Pắc. Đến năm 2019 khoản vay nói trên của bà N quá hạn nhưng không có khả năng thanh toán. Do đó, bà N đã sang nhượng toàn bộ thửa đất số 18, tờ bản đồ số 6 có diện tích 2.390m$^2$ tài sản trên thửa đất nói trên cho tôi với số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Sau thỏa thuận thì tôi đã lấy tiền của mình trả vào cho Ngân hàng Á Châu. Sau đó tôi rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra. Tuy nhiên, do tôi mua thửa đất nói trên cho con trai của tôi là Đoàn Ngọc H nên khi làm thủ tục chuyển nhượng thì tôi đã để cho con trai tôi là Đoàn Ngọc H đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên.

Khi nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên của bà N thì ngoài diện tích đất có diện tích 2.390m$^2$ thì trên đất còn có 01 căn nhà xây cấp 4 lợp tôn nền láng xi măng diện tích khoảng 50m$^2$ công trình phụ gồm nhà bếp khu vệ sinh giếng nước. Ngoài ra trên phần đất nói trên còn có một nền móng nhà củ (nguyên trước đó có một căn

xây lợp tôn), khi bà N bán đất cho tôi thì nhà bà N đã bán căn nhà (bán tôn và xà gồ) cho anh Sử, anh Sử đã tháo dỡ toàn bộ căn nhà trên.

Do tại thời điểm bà N sang nhượng đất cho anh H, thì chồng bà N mới mất, bản thân bà N không có chỗ ở nên anh H đã cho bà N ở lại căn nhà nói trên trong thời hạn 3 năm (ở đến khi mãn tang chồng bà N thì bà N có trách nhiệm dọn đến nơi khác ở để trả lại nhà cho tôi). Việc cho bà N ở nhờ trên căn nhà nói trên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập thành văn bản gì cả.

Do khi nhận chuyển  nhượng đất của bà N thì cả tôi và anh H đều không có tiền, nên sau khi nhận chuyển  nhượng đất của bà N thì anh H đã thế chấp đất và tài sản trên đất để vay tiền trả cho bà N. Sau đó do dịch bệnh làm ăn khó khăn nên anh H không trả nợ được cho Ngân hàng nên rơi vào nợ xấu. Nên ông H đã sang tên thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Duy B, nhưng ông B không sử dụng nhà đất ngày nào nên bà N vẫn sống trên căn nhà nói trên.

Đến tháng 6/2021 ông Nguyễn Duy B sang tên lại toàn bộ thửa đất nói trên cho ông Lê Nhật Th. Sau khi nhận đất thì ông Th có báo để cho bà N dọn đi chỗ khác để trả nhà cho ông Th nhưng bà N hứa sẽ dọn đi nhưng sau đó lại không thực hiện.

Nay ông Th khởi kiện yêu cầu bà N trả lại nhà đất tọa lạc trên diện tích khoảng 200m$^2$ thuộc một phần trong thửa đất số 18, tờ bản đồ số 6 cho ông Th, còn bà N thì yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển  nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2019 giữa bà Trương Thị N với ông H; giữa ông Đoàn Ngọc H với ông Nguyễn Duy B và giữa ông Nguyễn Duy B với ông Lê Nhật Th vô hiệu một phần; Yêu cầu Tòa án công nhận căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn nền láy gạch hoa, láng xi măng có diện tích khoảng 50m 2 công trình phụ gồm nhà bếp, khu vệ sinh, giếng nước, sân láng xi măng, hàng rào lưới B40 tọa lạc trên phần đất diện tích 202,4m$^2$, có vị trí: Bắc giáp đất ông Th, cạnh dài 8,75m, Đông giáp đất ông Th cạnh dài 21,71m, Tây giáp đất ông Th, cạnh dài 23.06m; Phía Nam giáp đường đi cạnh dài 9,35m cho bà N. Tôi nhận thấy thực tế tôi mua đất của bà N cho anh H là mua toàn bộ đất và tài sản trên đất. Việc sang nhượng đất giữa anh H với bà N đã hoàn Th. Nay thửa đất trên đã được sang nhượng cho ông Lê Nhật Th, ông Th đã giao đủ tiền cho anh H nên ông Th là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất. Bà N không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối thửa đất nói trên, bà N đang ở trong căn nhà như trên là do con tôi cho bà N ở nhờ. Tôi chỉ là người thỏa thuận mua bán ban đầu với bà N, ngoài ra không có quyền lợi nghĩa vụ gì trong vụ án này. Bản thân tôi không phải là vợ hợp pháp của ông Th, do vậy tôi đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật bác yêu cầu khởi kiện của bà N đồng thời buộc bà N trả lại nhà đất cho ông Th.

*+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Ngọc H trình bày:* Ông Đoàn Ngọc H thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà Nguyễn Thị K và không bổ sung gì thêm.

*+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy B trình bày*:

Tôi và bà K quen biết nhau từ khoảng năm 2019. Quá trình chiếuơi vớinhau thì tôi được bà K cho biết nguồn gốc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06, diện tích 2390m$^2$. Địa chỉ: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nguyên là của bà Trương Thị N, do bà N có khoản nợ xấu đã vay của Ngân hàng trước đó không có khả năng thanh toán nên bà N đã sang nhượng thửa đất nói trên cho ông Đoàn Ngọc H (con trai của bà K). Việc sang nhượng đất đã hoàn thành, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đoàn Ngọc H. Theo đó trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được sang tên toàn bộ cho ông Đoàn Ngọc H. Tuy nhiên, tôi được biết là trong thửa đất trên thì từ giếng trở lên đường hết khuôn viên nhà bà N đang ở là của bà N (Việc trên tôi chỉ nghe bà K nói lại vậy chứ tôi không có chứng cứ gì để chứng minh cả). Sau khi, bà N sang nhượng đất cho ông H thì ông H đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên, sau đó ông H không thanh toán nợ cho Ngân hàng dẫn đến khoản nợ trên bị rơi vào nợ xấu. Do vậy, sau khi ông H thanh toán xong nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng không cho ông H vay lại. Nên bà K và ông H đã nhờ tôi đứng tên dùm thửa đất nói trên để tôi vay vốn dùm cho bà K thì tôi đồng ý. Đến ngày 18/6/2020 tôi và ông Đoàn Ngọc H đã đến Văn phòng công chứng số xx làm thủ tục sang nhượng thửa đất nói trên từ ông Đoàn Ngọc H sang cho tôi đứng tên. Do việc sang nhựng nói trên chỉ nhằm mục đíchiếu vay vốn dùm cho bà K nên tôi không phải thanh toán cho bà K, hay anh H bất kỳ khoản tiền nào cả. Sau khi được cấp Giấy quyền sử dụng đất đối với thửa đất 18, tờ bản đồ số 06, tôi đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử đất để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp huyện Krông Pắc với số tiền 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu) thời hạn vay là 01 năm Đến hạn thanh toán nợ bà K không có tiền để tôi thanh toán cho Ngân hàng nên đến ngày 19/5/2021 bà Nguyễn Thị K và ông Đoàn Ngọc H lại nhờ tôi làm thủ tục sang nhượng thửa đất nói trên từ tên của tôi sang cho ông Lê Nhật Th. Việc sang nhượng này tôi cũng chỉ sang nhượng theo yêu cầu của bà K và ông H, nên tôi không biết bà K sang nhượng thật hay là bà K nhờ ông Th đứng tên giùm. Do vậy, tôi không biết ông Th có phải thanh toán tiền cho bà K hay không, nếu có thì ông Th phải thanh toán cho bà K bao nhiêu cả. Riêng bản thân tôi thì không nhận được bất kỳ khoản tiền nào của ông Th cả. Do tôi chỉ đứng tên giùm nên tôi không sử dụng thửa đất trên bất kỳ ngày nào. Sau đó bà K nhờ tôi sang tên thửa đất trên cho ông Th thì tôi chỉ đến Phòng công chứng số xx tỉnh Đắk Lắk làm thủ tục sang tên thửa đất trên cho ông Th nguyên thửa đất như lúc ông H sang tên cho tôi. Do vậy, tôi không biết thực hư việc bà N sang nhượng đất cho ông H là sang nguyên thửa hay chỉ sang nhượng một phần đối với thửa đất trên cả.

Nay ông Th, bà N khởi kiện tranh chấp đất với nhau, tôi đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu của các bên.

*+ Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk ông Nguyễn Quốc S trình bày*:

- Ngày 16/5/2019 bà Trương Thị N và ông Đoàn Ngọc H cùng trú tại: Buôn M, xã E, huyện K, đến Phòng công chứng số xx tỉnh Đắk Lắk yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06, diện

tích 2390m$^2$, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 827189 do Uỷ ban nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/01/2004 cho hộ ông Võ Minh H1. Mục đích sử dụng, đất ở 400m$^2$ đất trồng cây cà phê 1990m$^2$. Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 30/01/2018 ông H1 chết, ngày 15/3/2018, bà N được thừa kế lại quyền sử dụng đất trên. Theo đó bà Trương Thị N sang nhượng toàn bộ thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06 cho ông Đoàn Ngọc H. Giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng.

+ Ngày 18/6/2020 ông Đoàn Ngọc H. Địa chỉ: Buôn M, xã E, huyện K và ông Nguyễn Duy B. Địa chỉ: Thị trấn Ph, huyện K, lại đến Phòng công chứng số xx tỉnh Đắk Lắk yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06, diện tích 2390m$^2$, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 827189, thay đổi cơ sở pháp lý cho ông Đoàn Ngọc H ngày 24/5/2029. Theo đó ông H sang nhượng toàn bộ thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06 cho ông Nguyễn Duy B. Giá chuyển nhượng là 30.000.000đồng.

+ Ngày 19/5/2021 ông Nguyễn Duy B. Trú tại: Thị trấn Ph, huyện K và ông Lê Nhật Th. Địa chỉ: Xã E, huyện K, lại đến Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06, diện tích 2390m$^2$ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 827189. Thay đổi cơ sở pháp lý cho ông B ngày 13/6/2020. Theo đó ông Nguyễn Duy B sang nhượng toàn bộ thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06 cho ông Lê Nhật Th. Giá chuyển nhượng thửa đất nói trên là 30.000.000đồng.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của bà Trương Thị N, ông Đoàn Ngọc H, ông Nguyễn Duy B đối với thửa đất nói trên, Công chứng viên đã kiểm tra thông tin liên quan đến nhân thân, tài sản, năng lực hành vi của người yêu cầu theo quy định của pháp luật. Sau khi kiểm tra thấy rằng hồ sơ yêu cầu công chứng của bà Trương Thị N đã đầy đủ, hợp lệ, tài sản không bị ngăn chiếuặn. Người yêu cầu công chứng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Vì vậy, đã tiến hành soạn thảo hợp đồng và giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các bên. Sau khi đọc lại hợp đồng và nghe giải thích nội dung hợp đồng, các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên.

Xét thấy, tại thời điểm công chứng bà Trương Thị N, ông Đoàn Ngọc H, ông Nguyễn Duy B, ông Lê Nhật Th đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, mục đíchiếu và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đực xã hội, tài sản yêu cầu công chứng không bị ngăn chặn bởi bất kỳ, cá nhân, tổ chức nào. Vì vậy, Phòng công chứng số xx tỉnh Đắk Lắk đã tiến hành công chứng hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của các bên. Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk khẳng định việc công chứng các hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên Phòng công chứng số xx tỉnh Đắk Lắk đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

* Kết quả đo đạc của Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật Trắc địa Sài Gòn - Chi nhánh Đắk Lắk và kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc ngày 25/8/2022 thể hiện:

+ Thửa đất đang tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 827189. Phần đất đang tranh chấp có diện tích 202,4m$^2$ có vị trí:

Đông giáp đất ông Th, cạnh dài 21.95m;

Tây giáp đất ông Th, cạnh dài 23.06;

Nam giáp đường đi, cạnh dài 9,35m,

Bắc giáp đất ông Th, cạnh dài 8,75m.

+ Tài sản trên đất gồm có:

- 01 nhà xây cấp 4 xây dựng năm 2008 có diện tích 66,5m$^2$, nhà có kết cấu: tường xây gạch ống, có trát vữa, mái lợp tôn, vì kèo gỗ cửa kính, khung sắt, có 17,6m$^2$ trần la phông nhựa nền lát gạch hoa, phần còn lại láng xi măng, không đóng trần.

- 01 nhà bếp có kết cấu trụ và vì kèo gỗ tạp, lợp tôn, nền láng xi măng, thưng ván và tôn 21.8m$^2$

- 01 mái che kết cầu: khung sắt, mái lợp tôn, nền xi măng có diện tích 8,6m$^2$

- 01 nhà vệ sinh + nhà tắm có kết cấu xây gạch ống, nền láng xi măng, kèo sắt, bồn cầu là bệ ngồi bệt, tổng diện tích 5,7m$^2$

- Hào rào chân xây gạch cao 0,5m, không tô trát, trụ sắt V, kéo lưới B40 cao 1,0m, dài 12,5m; 02 trụ cổng xây gạch ống 40cm x 40cm cao 1,8m; 01 cánh cổng, khung sắt rộng 3,15m, cao 1,8m, thưng lưới B40.

- 01 Giếng nước có xây thành, có nắp đậy, đường kính 1,4m, sâu 9m.
- 01 Sân láng xi măng 66,6m$^2$

* Kết quả định giá ngày 30/12/2022 của Hội đồng định giá huyện Krông Pắc thể hiện như sau:

* Đối với diện tích đất tranh chấp 202,4m$^2$ theo đơn giá nhà nước là 100.000đ/m$^2$ x 202,4m$^2$ = 20.240.000đồng.

Theo kết quả tham khảo giá thị trường tại thời điểm định giá, giá chuyển nhượng tại khu vực có diện tích đất tranh chấp 202,4m$^2$ có giá 280.000.000đồng.

*Tài sản trên đất tại thời điểm định giá:

- 01 nhà xây cấp 4 xây dựng năm 2008 có diện tích 66,5m$^2$, nhà có kết cấu: tường xây gạch ống, có trát vữa, mái lợp tôn, vì kèo gỗ cửa kính, khung sắt, có 17,6m$^2$ trần la phông nhựa nền lát gạch hoa phần còn lại láng xi măng, không đóng trần. Trong đó:

+ 17,6m$^2$ trần la phông nhựa, nền lát gạch hoa có giá: (2.448.000đ/m +219.000đ + 309.000đ) x 17,6m$^2$ x 0,89 x 30% (khấu hao) = 13.984.819 đồng;

+ 48,9m$^2$ nềnláng xi măng, không đóng trần có giá:

(2.448.000đ/m – 153.000đ) x 0,89 (hệ số) x 48,9m$^2$ x 30% = 26.047.318đ

Tổng cộng nhà có trị giá: 40.032.137đồng;

- 01 nhà bếp có kết cấu trụ và vì kèo gỗ tạp, lợp tôn, nền láng xi măng, thưng ván và tôn 21.8m$^2$ có giá: (1.312,000đ + 171.000đ) x 21,8m$^2$ x 20% = 6.465.880 đồng;

- 01 mái che kết cầu: khung sắt, mái lợp tôn, nền xi măng có diện tích 8,6m$^2$ có giá: (363.600đ + 171.300đ) x 8,6m$^2$ x 50% = 2.300.000đồng;

- 01 nhà vệ sinh + nhà tắm có kết cấu xây gạch ống, nền láng xi măng, kèo sắt, bồn cầu là bệ ngồi bệt tổng diện tích 5,7m$^2$, có giá: 2.476.000đ x 5,7m$^2$ x 50% = 7.056.600đồng

- Hào rào chân xây gạch cao 0,5m, không tô trát, trụ sắt V, kéo lưới B40 cao 1,0m, dài 12,5m có giá: 12,5m x 195.000/m x 50% (khấu hao) = 1.218,750đồng;

- 02 trụ cổng xây gạch ống 40cm x 40cm cao 1,8m; 01 cánh cổng, khung sắt rộng 3,15m, cao 1,8m thưng lưới B40 có giá:

Trụ cổng là 1.809.000đ x 50% = 904.500đồng;

Cánh cổng là 1.200.000đ x 50% = 600.000đồng;

- 01 Giếng nước có xây thành, có nắp đậy, đường kính 1,4m, sâu 9m có giá là 8.566.560đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất theo giá nhà nước là 87.384.427đ (Tám mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi tư nghìn, bốn trăm hai mươi bảy đồng).

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất theo giá thị trường là 347.144.427đồng (Ba trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm bốn mươi bốn nghìn, bốn trăm hai bảy đồng)

+ Đối với 01 sân láng xi măng có diện tích 66,6m$^2$ không còn giá trị sử dụng nên hội đồng không định giá.

**Tại phiên tòa**:

+ Nguyên đơn ông Lê Nhật Th, bị đơn bà Trương Thị N, người có quyền và nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Ngọc H, bà Nguyễn Thị K vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy B vắng mặt không có lý do, đại diện phòng công chứng số 2, ông Nguyễn Quốc S xin vắng mặt tại phiên tòa.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu:**

+ Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Th phần Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa người liên quan ông Nguyễn Duy B vắng mặt không có lý do, đại diện phòng công chứng số xx, ông Nguyễn Quốc S xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt ông B, ông S.

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 117, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 163, khoản 1 Điều 166, của Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013

Đề nghị HĐXX tuyên xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Nhật Th về việc buộc bà Trương Thị N trả lại căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, trần đóng la phông nhựa, nhà bếp, công trình phụ, giếng nước, sân phơi, tường rào tọa lạc trên phần đất có diện tích 204,2m$^2$, có vị trí Bắc giáp đất ông Th, cạnh dài 8,75m; Đông giáp đất ông Th cạnh dài 21,71m; Tây giáp đất ông Th cạnh dài 23,06m; Nam giáp đường đi cạnh dài 9,35m cho ông.

+ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trương Thị N.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:*

**[1].** Xét về hình thức**:** Căn cứ đơn khởi kiện của ông Lê Nhật Th, và đơn phản tố của bà Trương Thị N, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại khoản 2 khoản 3 Điều 26 của BLTTDS.

**[2]** Về thẩm quyền và tố tụng: Ông Lê Nhật Th kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất tại xã E, huyện K, bị đơn bà Trương Thị N kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện bà N, ông Th đều cư trú tại huyện K nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc được quy định điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy B vắng mặt không có lý do, ông Nguyễn Quốc S đại diện Phòng công chứng số 2 xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Duy B và ông Nguyễn Quốc S.

**[3].** Xét về nội dung khởi kiện của ông Lê Nhật Th và yêu cầu phản tố của bà Trương Thị N. HĐXX xét thấy:

Nguồn gốc thửa đất số số 18, tờ bản đồ số 06; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V827189 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp cho hộ ông Võ Minh H1 vào ngày 06/01/2004. Ngày 30/01/2018 ông H1 chết, ngày 15/3/2018 bà N được thừa kế lại quyền sử dụng đất trên. Ngày 16/5/2019 bà N chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho ông Đoàn Ngọc H. Ngày 18/6/2020, ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Duy B. Ngày 19/5/2021, ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Nhật Th.

Xét thấy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng các đương sự đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Mặc dù quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Trương Thị N cho rằng Bà chỉ sang nhượng toàn bộ diện tích đất trống cho ông H, riêng căn nhà xây cấp 4 diện tích 50m$^2$ công trình phụ, sân phơi, giếng nước toạ lạc trên phần đất có diện tích khoảng 200m$^2$ có vị trí Đông, Bắc, Nam giáp đất bà N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị K (mẹ ông H) - nay là đất ông Th, Tây giáp đường đi thì bà để lại làm chỗ sinh sống. Ngoài ra bà N còn cho rằng khi làm thủ tục thì bà K nói với bà là "Bà sang tên toàn bộ thửa đất cho H vài bữa sẽ cắt bìa đỏ phần đất có nhà và công trình phụ cho "L" chứ tôi già rồi đứng tên làm gì". Do tin tưởng bà K nên khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại phòng công chứng bà đã làm hợp đồng sang tên toàn bộ diện tích đất của mình cho ông H. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà N không xuất trình được bất cứ tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho ý kiến của mình. Hơn nữa lời trình bày của bà N không được ông H, bà K thừa nhận. Trong khi đó quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Quốc S trưởng phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk khẳng định: Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng của bà Trương Thị N, bà N đã đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tài sản có nguồn gốc rõ ràng, tài sản không bị ngăn chiếuặn, các bên yêu cầu công chứng đã đọc lại hợp đồng và nghe giải thích nội dung hợp đồng và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng và ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Như vậy, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị N, ông Đoàn Ngọc H, bà N có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đíchiếu và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Bản thân bà N không có chứng cứ nào chứng minh việc bà N chỉ chuyển nhượng phần đất trống cho ông H, riêng căn nhà xây cấp 4 diện tích 50m$^2$ công trình phụ, sân phơi, giếng nước toạ lạc trên phần đất có diện tích khoảng 202,4m$^2$ có vị trí Đông, Bắc, Nam giáp đất bà N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị K, thì bà N không chuyển nhượng. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án bà Trương Thị N thừa nhận, sau khi bà N sang nhượng đất cho ông H, bà N vẫn biết năm 2020 ông H đã sang nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Duy B, năm 2021 ông Nguyễn Duy B sang nhượng thửa đất nói trên cho ông Lê Nhật Th nhưng bà N không có ý kiến gì. Như vậy, bà N mặc nhiên thừa nhận phần đất và tài sản trên đất đang tranh chấp không phải là tài sản của bà N.

**Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định**:

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a. Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b. Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện

c. Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

**Điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định:**

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;

**Điều 5 Luật công chứng năm 2014 quy định**:

1. Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng.

2. Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận khác.

3. Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu.

Đối chiếu với các quy định nêu trên, xét thấy bà N không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình. Tại thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bà N có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng công chứng xác lập trên cơ sở tự nguyện, mục đíchiếu nội dung không vi phạm pháp luật. Hơn nữa sau khi bà N sang nhượng đất cho ông H, ông H đã sang nhượng thửa đất nói trên cho ông B, sau đó ông B sang nhượng đất cho ông Th bà N đều biết nhưng không ngăn cản hay phản đối gì. Quá trình giải quyết vụ án ông H, ông B không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng đất của mình. Vì vậy, HĐXX xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị N với ông Đoàn Ngọc H theo hợp đồng công chứng số 418800 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa ông Đoàn Ngọc H với ông Nguyễn Duy B công chứng số 4446 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 giữa ông Nguyễn Duy B với ông Lê Nhật Th theo hợp đồng công chứng số 4340 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số xx tỉnh Đắk Lắk không bị vô hiệu. Nên việc bà N cho rằng phần đất có diện tích 202,4m$^2$ có vị trí: Đông giáp đất ông Th, cạnh dài 21.95m; Tây giáp đất ông Th, cạnh dài 23.06; Nam giáp đường đi, cạnh dài 9,35m; Bắc giáp đất ông Th, cạnh dài 8,75m và số tài sản trên đất gồm có: 01 nhà xây cấp 4 xây có diện tích 66,5m$^2$; 01 nhà diện tích 21.8m$^2$; 01 mái che kết cầu diện tích 8,6m$^2$; 01 nhà vệ sinh + nhà tắm diện tích 5,7m$^2$; hàng rào chân xây gạch cao 0,5m, không tô trát, trụ sắt V, kéo lưới B40 cao 1,0m, dài 12,5m; 02 trụ cổng xây gạch ống 40cm x 40cm cao 1,8m; 01 cánh cổng, khung sắt rộng 3,15m, cao 1,8m, thưng lưới B40; 01 Giếng nước có xây thành, có nắp đậy, đường kính 1,4m, sâu 9m; 01 Sân láng xi măng 66,6m$^2$ là của bà Trương Thị N và yêu cầu Tòa án

buộc ông Lê Nhật Th phải thực hiện việc tách thửa sang tên quyền sử dụng đối với phần đất nói trên cho bà N là không có căn cứ để chấp nhận.

Khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

1.Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa ông B với ông Lê Nhật Th đã hoàn thành. Việc ông B không bàn giao đủ tài sản cho ông Th là có một phần lỗi của ông Nguyễn Duy B. Song bà N là người đã sang nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất cho ông H từ năm 2019. Việc bà N cho rằng không chuyển nhượng phần đất có diện tích 202,4m$^2$ có vị trí: Đông giáp đất ông Th, cạnh dài 21.95m; Tây giáp đất ông Th, cạnh dài 23.06; Nam giáp đường đi, cạnh dài 9,35m; Bắc giáp đất ông Th, cạnh dài 8,75m rồi không chịu trả lại nhà đất nói trên cho ông Th làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Th. Do vậy, việc ông Lê Nhật Th yêu cầu Tòa án buộc bà N phải trả lại cho ông Th số tài sản nói trên là hoàn toàn có căn cứ nên HĐXX cần chấp nhận.

**[5]** Về chi phí tố tụng: Để có căn cứ giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Chi phí cụ thể như sau: Tiền chi phí trích đo thửa đất là 3.700.000 đồng; Tiền chi phí thẩm định ngày 25/8/2022 là 1.700.000 đồng; Tiền chi phí định giá tài sản ngày 30/12/2022 là 2.300.000 đồng. Tổng cộng là: 7.700.000 đồng (Bảy triệu, bảy trăm nghìn đồng)

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Trương Thị N H1 chịu tiền chi phí tố tụng với số tiền 7.700.000đ (Bảy triệu bảy trăm nghìn đồng). Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và Tòa án đã chi phí xong, nên buộc bị đơn bà Trương Thị N phải trả cho nguyên đơn số tiền trên là phù hợp.

**[6]** Về án phí dân sự sơ thẩm: Tranh chấp Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, nên HĐXX không xem xét giá trị đất, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản, nên án phí được áp dụng đối với trường hợp này là án phí không có giá ngạch. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí DSST. Do yêu cầu phản tố của bị đơn không được HĐXX chấp nhận nên bị đơn phải tiền án phí đối với phần tài sản không được chấp nhận. Theo mức tính như sau: 347.144.427đồng x 5% = 17.357.221đồng tiền án phí DSST. Tuy nhiên, bà Trương Thị N là hộ cận nghèo của xã E, huyện K. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, miễn toàn bộ án phí cho bà Trương Thị N.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Nhật Th.

**[7].** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa tương đối phù hợp nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; Điều 227, Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 163, khoản 1 Điều 166, của Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai N 2013

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

**Tuyên xử**:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nhật Th:

Buộc bà Trương Thị N phải trả lại cho ông Lê Nhật Th phần đất có diện tích đất 202,4m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 827189, có tứ cận: Đông giáp đất ông Th, cạnh dài 21.95m; Tây giáp đất ông Th, cạnh dài 23.06; Nam giáp đường đi, cạnh dài 9,35m; Bắc giáp đất ông Th, cạnh dài 8,75m, tài sản trên đất là 01 nhà xây cấp 4 xây dựng năm 2008 có diện tích 66,5m$^2$, nhà có kết cấu: tường xây gạch ống, có trát vữa, mái lợp tôn, vì kèo gỗ cửa kính, khung sắt, có diện tích 17,6m$^2$ trần la phông nhựa nền lát gạch hoa phần còn lại láng xi măng, không đóng trần; 01 nhà bếp trụ và vì kèo gỗ tạp, lợp tôn, nền láng xi măng, thưng ván và tôn 21.8m$^2$; 01 mái che khung sắt, mái lợp tôn, nền xi măng có diện tích 8,6m$^2$ ; 01 nhà vệ sinh + nhà tắm có kết cấu xây gạch ống, nền láng xi măng, kèo sắt, bồn cầu là bệ ngồi bệt, tổng diện tích 5,7m$^2$; Hàng rào chân xây gạch cao 0,5m, không tô trát, trụ sắt V, kéo lưới B40 cao 1,0m, dài 12,5m; 02 trụ cổng xây gạch ống 40cm x 40cm cao 1,8m; 01 cánh cổng, khung sắt rộng 3,15m, cao 1,8m thưng lưới B40; 01 Giếng nước có xây thành, có nắp đậy, đường kính 1,4m, sâu 9m; 01 Sân láng xi măng 66,6m$^2$.

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trương Thị N về việc: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2019 giữa bà Trương Thị N với ông Đoàn Ngọc H công chứng số 418800 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số xx tỉnh Đắk Lắk; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2020 giữa ông Đoàn Ngọc H với ông Nguyễn Duy B công chứng số 4446 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số xx tỉnh Đắk Lắk; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2021 giữa ông Nguyễn Duy B với ông Lê Nhật Th công chứng số 4340 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số xx tỉnh Đắk Lắk vô hiệu một phần; không

chấp nhận yêu cầu của bà N về việc buộc ông Lê Nhật Th phải tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích đất 202,4m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 18, tờ bản đồ số 06; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 827189, có tứ cận: Đông giáp đất ông Th, cạnh dài 21.95m; Tây giáp đất ông Th, cạnh dài 23.06; Nam giáp đường đi, cạnh dài 9,35m; Bắc giáp đất ông Th, cạnh dài 8,75m và yêu cầu công nhận 01 nhà xây cấp 4 xây dựng năm 2008 có diện tích 66,5m$^2$, nhà có kết cấu: tường xây gạch ống, có trát vữa, mái lợp tôn, vì kèo gỗ cửa kính, khung sắt, có 17,6m$^2$ trần la phông nhựa nền lát gạch hoa phần còn lại láng xi măng, không đóng trần; 01 nhà bếp trụ và vì kèo gỗ tạp, lợp tôn, nền láng xi măng, thưng ván và tôn 21.8m$^2$; 01 mái che kết cầu: khung sắt, mái lợp tôn, nền xi măng có diện tích 8,6m$^2$ ; 01 nhà vệ sinh + nhà tắm có kết cấu xây gạch ống, nền láng xi măng, kèo sắt, bồn cầu là bệ ngồi bệt, tổng diện tích 5,7m$^2$; Hàng rào chân xây gạch cao 0,5m, không tô trát, trụ sắt V, kéo lưới B40 cao 1,0m, dài 12,5m; 02 trụ cổng xây gạch ống 40cm x 40cm cao 1,8m; 01 cánh cổng, khung sắt rộng 3,15m, cao 1,8m thưng lưới B40; 01 Giếng nước có xây thành, có nắp đậy, đường kính 1,4m, sâu 9m; 01 Sân láng xi măng 66,6m$^2$, tọa lạc trên phần đất nói trên là của bà Trương Thị N.

**+ Về chi phí tố tụng**:

- Bà Trương Thị N phải chịu số tiền chi phí trích đo thửa đất, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài là 7.700.000đ (Bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Ông Lê Nhật Th được nhận lại 7.700.000đ (Bảy triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng chi phí tố tụng khi thu được từ bà Trương Thị N.

**+ Về án phí**: Miễn toàn bộ án phí DSST cho bà Trương Thị N.

Hoàn trả lại cho ông Lê Nhật Th số tiền 5.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo B lai thu số AA/2021/0016254 ngày 14/6/2023 tại Chi cục Thi hàng án dân sự huyện K.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

*"Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chiếuế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự"*

**T.M - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*

**Nguyễn Thị Thu Hiền**

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND huyện Krông Pắc;*
- *Chi cục THADS huyện K;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu VP, Hồ sơ.*