

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 170/2018/DS-PT

Ngày 26-11-2018

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Thanh Huyền

2. Bà Lê Thị Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Xuân Hải - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 9 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2018/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 172/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 188/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Mạc Văn V, sinh năm 1971 bà Lương Thị N, sinh năm 1973; nơi cư trú: Thôn A, xã B, huyện M, tỉnh Đăk Lăk; đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Lương Thị N (theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2017) – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nông Văn B, sinh năm 1966; nơi cư trú: Thôn A, xã B, huyện M, tỉnh Đăk Lăk; đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Chu Thị T (theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2017) – có mặt.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Chu Thị T, sinh năm 1966 (tham gia tố tụng với bị đơn); nơi cư trú: Thôn A, xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị T: Ông Nguyễn Văn N - Luật sư Văn phòng Luật sư Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

+ Ông Nguyễn Trọng V sinh năm 1982; nơi cư trú: Thôn A, xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

4. Những người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Duy N, sinh năm 1970; nơi cư trú: Thôn C, xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk - vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; nơi cư trú: Thôn A, xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

+ Ông Vũ Văn Q, sinh năm 1973; nơi cư trú: Thôn A, xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk - vắng mặt.

+ Ông Nông Văn B1, sinh năm 1970; nơi cư trú: Thôn A, xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk - vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977; nơi cư trú: Thôn A, xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk - vắng mặt.

+ Ông Nông Viết N, sinh năm 1950; nơi cư trú: Thôn A, xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk - vắng mặt.

5 Người kháng cáo: Ông Mạc Văn V, bà Lương Thị N là nguyên đơn; bà Chu Thị T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Toà án và tại phiên tòa, nguyên đơn vợ chồng ông Mạc Văn V (ông V ủy quyền cho bà N) bà Lương Thị N trình bày:***

Ngày 27/11/1998 vợ chồng ông V bà N được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O376976, theo đó vợ chồng ông V có quyền sử dụng 8.925m² đất màu (đất đồi) tại thửa 226a và 2005m² đất trồng lúa tại thửa 227a ở thôn M (nay là thôn A), xã B, huyện M. Ngoài ra, vợ chồng ông V bà N tự khai hoang diện tích đất sinh và đất đồi “đồi trước nhà” chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền kề với diện tích đất mà vợ chồng V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001 và năm 2002, vợ chồng ông V bà N thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông B, bà N 3 lần viết giấy chuyển nhượng đất cho ông B, cụ thể như sau:

- Lần 1: Ngày 14/4/2001 bà N viết giấy sang nhượng đất và hoa màu cho ông B khoảng 5 sào (5000m²) đất đồi trong thửa 226a với giá là 1.000.000 đồng, vợ chồng ông V bà N đã nhận đủ tiền. Bà N viết giấy chuyển nhượng đất cho ông B làm bằng chứng (làm tin) để ông B đưa về bắc cho bà T. Các bên không đi chỉ ranh giới, nên trong giấy chuyển nhượng đất không ghi vị trí, mô mốc ranh giới đất chuyển nhượng, có sự chứng kiến của ông Nông Văn N.

- Lần 2: Ngày 23/5/2001 vợ chồng ông V bà N đi chỉ ranh giới đất đã chuyển nhượng đất cho ông B ở lần 1, nhưng ông B không đồng ý nhận diện tích đất chuyển nhượng lần 1 nữa, mà đòi lấy đất quả đồi “đồi trước nhà” và mua thêm diện tích đất sinh khoảng hơn 1 sào chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 5.000.000 đồng. Vợ chồng ông V bà N đồng ý, do đồi trước nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã có ranh giới độc lập, nên không ghi vị trí, mà chỉ ghi vị trí đất sinh, cụ thể bà N viết chuyển nhượng đất cho ông B với nội dung “*Một đồi trước nhà và diện tích sinh. Chia đôi theo phương thức cắt ngang phần đất bên đường. Một phía giáp ranh với anh Vũ Văn Q, một phía có một sinh cộc cắt chia làm mốc*”.

Diện tích đất sinh bán thêm cho ông B là “*diện tích sinh chia đôi theo phương thức cắt ngang phần đất bên đường*” được hiểu có hai diện tích đất sinh, một bên sinh giáp đất ruộng (thửa 227a có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà N đã chuyển nhượng cho ông N), một bên sinh phía đông giáp với sinh ông B1, vợ chồng ông V bà N không chuyển nhượng. Nếu cắt dọc phần đất bên đường thì phần sinh vợ chồng bà N chuyển nhượng cho ông B sẽ tiếp giáp với sinh của ông B1, vì ông B không muốn làm cạnh đất sinh của ông B1.

Một phía giáp ranh với anh Vũ Văn Q được hiểu là một phía tức phía tây giáp đất ruộng của ông Vũ Văn Q, thực tế lúc đó không phải giáp đất ông Vũ Văn Q mà giáp đất ruộng ông Nông Văn N (ông N nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông V bà N năm 1999). Nhưng ông B nói đất của ông N, trước sau ông B cũng mua lại của ông N, mà đất ông N phía Tây giáp đất ông Q. Nên ông B nói bà N viết một phía giáp đất ông Q để tiện cho sau này tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên bà N viết theo yêu cầu của ông B.

Một phía có một sinh cộc cắt chia làm mốc được hiểu là lấy cuối sinh cộc làm mốc (ở phía Nam sinh cộc) để chia đôi phần sinh sang nhượng cho ông B. Sinh cộc được hiểu là sinh cạn, hiện nay vợ chồng ông B đắp chặn ngang thành hai ao, diện tích này vợ chồng bà N không chuyển nhượng cho ông B. Diện tích đất sinh lúc chuyển nhượng chỉ vị trí chứ không đo và cắm mốc cụ thể. Diện tích đất sinh thực tế lúc chuyển nhượng có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất sinh vợ chồng ông V bà N;

- Phía Tây giáp thửa đất 227a ruộng ông N (vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng cho ông N năm 1999).

- Phía Nam giáp đất đồi (đồi trước nhà) vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng cho ông B.

- Phía Bắc giáp đất thửa 226a của vợ chồng ông V bà N (nay vợ chồng ông B bà T đang sử dụng).

Như vậy, giấy chuyển nhượng lần thứ 2 đã thay thế giấy chuyển nhượng lần 1. Do sơ ý, bà N không viết giấy chuyển nhượng lần 2 thay cho lần 1, và số tiền chuyển nhượng lần 1 được khấu trừ vào lần 2, dẫn đến việc tranh chấp.

- Lần 3: Ngày 03/4/2002 (21/02/2002AL) vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông B 1.000m² có hình “L” trong thửa đất số 226a (phần đầu phía Bắc của thửa đất 226a). Trong giấy sang nhượng đất và hoa màu, bà N viết: “phía Bắc giáp Q và đồi cây ông Y thôn C; một phía giáp đường cũ gần đất nhà T con ông N cùng thôn C; phía còn lại giáp của anh V chủ sang nhượng”. Thực tế, vị trí được xác định như sau:

- Hướng Đông giáp đất của gia đình vợ chồng ông V bà N.

- Hướng Tây giáp đất ông Vũ Văn Q.

- Hướng Nam giáp đất vợ chồng ông V bà N trong thửa đất 226a.

- Hướng Bắc giáp đất anh Nguyễn Trọng V.

Mục đích ông B nhận chuyển nhượng 1.000m² đất của vợ chồng ông V bà N là để có đường đi ra đường đi chung với ông Q ra “đồi trước nhà”, vì trước đó vợ chồng ông B cãi nhau với ông Nông Văn B1 (em ông B), ông B1 không cho ông B đi chung lối đi ra quả đồi trước nhà. Lối đi ra quả đồi trước nhà hiện nay là lối đi mà vợ chồng ông B tự ý mở đi ngang qua thửa đất 226a.

Ngày 03/4/2002, sau khi vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng 1.000m² trong thửa đất số 226a cho ông B, ông B mượn sử dụng luôn phần diện tích còn lại trong thửa đất số 226a. Do quen thân nhau, nên việc mượn đất không làm giấy tờ. Quá trình mượn đất sử dụng, ông B đã chuyển đổi cho ông Nguyễn Trọng V 107m², san lấp một phần làm ruộng trồng lúa, một phần đào ao.

Năm 2009, Nhà nước thu hồi một phần đất ở phía Bắc của thửa 226a để làm nương nước, có đền bù cho ông B; việc này bà N đã khiếu nại tới UBND xã B nhưng chưa được giải quyết.

* Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/6/2017, diện tích thửa đất 226a thực tế đo được 9.621,9m², đã được vẽ chi tiết tách ra từng thửa nhỏ theo thực trạng mà vợ chồng ông B bà T đang sử dụng và nhà nước thu hồi làm nương nước, được ký hiệu 266b, 226c, 226e, 226g, 226h, 226f, 266k, 226n,

226m, 226r, 226s, 226t, 226y, đo được 9.621,9m² (tăng 696,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả thẩm định ngày 16/3/2016). Vị trí đất vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng cho ông B ngày 03/4/2002 (chuyển nhượng lần 3) đo được 1.137,4m², bao gồm: 107m² (thửa 226n) ông B đổi cho ông Văn; 488m²(thửa 226s) đất nhà nước thu hồi làm nương nước và 542,4m² ông B bà T đang sử dụng (thửa 226m diện tích 37,1m², thửa 226y diện tích 55m² và thửa 226t diện tích 450,3m²). Theo giấy chuyển nhượng lần 3, vợ chồng ông V chỉ chuyển nhượng cho ông B 1.000m² đất trong thửa 266a, như vậy dư 137,4m² (trong đó ông Văn đang sử dụng 107m², vợ chồng ông B bà T đang sử dụng là 30,4m²). Tuy nhiên, vợ chồng ông V bà N không yêu cầu vợ chồng ông B bà T trả lại phần diện tích đất chuyển nhượng dư này.

Vợ chồng ông V bà N yêu cầu vợ chồng ông B bà T phải trả diện tích đất còn lại trong thửa 226a là 7.920m² (đã trừ diện tích đất chuyển nhượng cho ông B diện tích 1.137,4m² ở các thửa 226s, 226n, 226m, 226y, 226t và diện tích đất 564,5m² tại thửa 226f nhà nước thu hồi làm nương nước mà bà T đã nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng), vị trí:

- Phía Đông giáp đất sinh cộc hiện nay vợ chồng ông B bà T đã đào 2 ao;
- Phía Tây giáp đất ông Q;
- Phía Nam một phần giáp thửa 227a đất ruộng vợ chồng ông B bà T đang sử dụng.
- Phía Bắc giáp nương nước.

Bao gồm: thửa 226b diện tích 3.037m² đang trồng sắn; thửa 226c diện tích 1.373,9m² san lấp thành ruộng; thửa 226g diện tích 1.638,3m² đang trồng mía; thửa 226r diện tích 440m² làm đường đi; thửa 226e diện tích 1.059,5m² san lấp thành ruộng; thửa 226k diện tích 66,9m² ao; thửa 226h diện tích 304,4m² ao.

Về hoa màu trên đất ông V bà N đồng ý để vợ chồng ông B bà T thu hoạch xong vụ.

*** Bị đơn là ông Nông Văn B (ông B ủy quyền cho bà T), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T là ông Nguyễn Văn N trình bày:**

Vợ chồng ông B bà T 03 lần nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông V bà N là riêng biệt, không lần nào thay thế cho lần nào, cụ thể:

- Lần 1: Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông V bà N đang thế chấp ở Nhà máy đường để nhận đầu tư trồng mía. Nên bà N không xác định được diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bao nhiêu, ông V hẹn khi nào hết hợp đồng trồng mía sẽ lấy bìa đồ ở Nhà máy đường về sẽ tách bìa đồ cho ông B. Ngày 14/4/2001, bà N viết giấy sang nhượng cho ông B

khoảng hơn 5 sào (5.000m²) đất đồi và hoa màu trong thửa số 226a đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O376976 ngày 27/11/1998 cho hộ ông Mạc Văn V. Sau khi bà N viết giấy sang nhượng đất và nhận tiền, vợ chồng ông V bà N đi chỉ ranh giới thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông B sử dụng với sự chứng kiến của ông Nhờ và ông N.

- Lần 2: Ngày 23/5/2001 bà N viết giấy chuyển nhượng cho ông B đất đồi (đồi trước nhà) và sinh, do đất đồi là quả đồi cỏ tranh độc lập và đất sinh cỏ sậy đều chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà N nói không cần ghi mô mốc.

Do giấy nhận chuyển nhượng lần 1 ngày 14/4/2001 không ghi rõ mô mốc, nên bà T yêu cầu vợ chồng bà N ghi rõ mô mốc vào giấy chuyển nhượng lần 2 ngày 23/5/2001. Vợ chồng bà N đồng ý, bà N viết “*Một đồi trước nhà và diện tích sinh. chia đôi theo phương thức cắt ngang phần đất bên đường. Một phía giáp ranh với anh Vũ Văn Q, một phía có một sinh cộc cắt chia làm mốc*”. Nội dung bà N viết có dấu “.” giữa chữ sinh và chữ chia, là hết nội dung việc chuyển nhượng đất đồi và đất sinh, nội dung tiếp theo là ghi mô mốc việc chuyển nhượng đất lần 1. Như vậy, vị trí, mô mốc, bà N viết giấy lần 2 chính là vị trí, mô mốc chuyển nhượng lần 1, chứ không thay thế việc chuyển nhượng đất lần 1. Bởi vì, chỉ có đất chuyển nhượng lần thứ 1 ở thửa 226a mới có:

+ Phía Tây giáp đất của ông Vũ Văn Q. Đây là diện tích đất tại thửa 226a được chuyển nhượng lần 1 mới có phía giáp đất ông Q. Lần chuyển nhượng thứ 2 (đất sinh và đất đồi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không có phía nào giáp đất ông Q. Diện tích đất sinh vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng cho ông B, hướng Tây lúc đó giáp ruộng ông N.

+ Phía Đông giáp sinh cộc, kéo dài từ đầu sinh cộc tính từ gần đường đi liên thôn cũ ở phía bắc (nay gần giáp nương nước ở phía bắc) đến phía Nam (đất sinh mà vợ chồng bà N chuyển nhượng cho ông B lần 2). Do phía đông là sinh cộc, nên bà N viết “*một phía có một sinh cộc cắt chia làm mốc*”. Đây cũng là ranh giới đất vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng cho ông B với đất trồng rừng của vợ chồng ông V bà N. Ranh giới này vẫn như hiện trạng hiện nay, một bên ao vợ chồng ông B bà T đào trên diện tích sinh cộc, một bên là rừng trồng của vợ chồng ông V bà N. Sinh cộc vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng cho ông B, lúc đó sinh cộc cũng chưa có ai sử dụng.

Như vậy, việc vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng đất sinh cho ông B không ghi vị trí, mô mốc như bà N trình bày. Mà vị trí, mô mốc ghi trong giấy chuyển nhượng lần 2 chính là mô mốc diện tích đất chuyển nhượng lần 1. Việc chuyển nhượng đất lần 1 và lần 2 là riêng biệt, trong giấy chuyển nhượng lần 2 không có nội dung nào thể hiện thay thế cho lần 1. Lần 1 vợ chồng ông V bà N

đã nhận đủ 1.000.000 đồng, lần 2 vợ chồng ông V bà N đã nhận đủ 5.000.000 đồng.

- Lần 3: Vợ chồng ông V bà N nói diện tích đất trong thửa 226a đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O376976 ngày 27/11/1998 cho hộ ông Mạc Văn V chuyển nhượng lần 1 chưa hết, diện tích đất ở phía giáp đôi cây ông Y, nay chuyển nhượng hết cho ông B. Bà N nói ghi thêm 1.000m² để bà N lên UBND xã B làm thủ tục sang tên bìa đỏ cho ông B, nhưng bà N không làm.

Do diện tích đất vợ chồng ông V bà N 03 lần nhận chuyển nhượng cho ông B là liền nhau, đất màu (đất đồi) có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất sinh, đất ruộng trồng lúa và đất đồi “đồi trước nhà”. Nên vợ chồng ông B bà T sử dụng ổn định, đào ao ở sinh cộc (phía Đông của thửa đất 226a). Năm 2009, vợ chồng ông B bà T nhận chuyển nhượng của ông Nông Văn N thửa đất 227a đất trồng lúa, vợ chồng ông B bà T san lấp mức thêm 1 phần đất ở thửa 226a nhập vào thửa 227a và mức thêm đất trong thửa 226a ở cạnh sinh để trồng lúa.

Năm 2008, đoàn cán bộ về xem xét thực trạng việc sử dụng đất của các hộ để có phương án bồi thường diện tích đất bị thu hồi, giải tỏa mặt bằng để xây dựng mương nước. Với sự có mặt của bà N và nhiều người, bà N không có ý kiến gì về việc vợ chồng ông B bà T kê khai, đăng ký với đoàn cán bộ cắm mốc trên diện tích đất tại thửa 226a mà vợ chồng ông V bà N đã chuyển nhượng cho ông B ở lần 1 và lần 3. Đến khi vợ chồng ông B bà T nhận tiền đất bị thu hồi, giải tỏa mặt bằng vào cuối năm 2009, thì vợ chồng ông V bà N mới kiến nghị lên Ủy ban nhân dân xã B.

Việc vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng đất cho ông B 03 lần, bà N là người viết rất rõ ràng, có sự chứng kiến của người làm chứng, các bên đã giao đất trên thực tế và đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất. Vợ chồng ông B bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông V bà N. Vợ chồng ông B bà T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông V bà N toàn bộ phần diện tích tại thửa đất 226a, kể cả những phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liền với thửa đất 226a, nhưng có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp với ai. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của vợ chồng ông V bà N. Vợ chồng ông B bà T yêu cầu vợ chồng ông V bà N phải thực hiện đúng cam kết, làm thủ tục sang tên đối với phần đất mà vợ chồng ông V bà N đã chuyển nhượng cho ông B.

*** *Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trọng V trình bày:***

Năm 2011 ông B chuyển đổi cho ông V một phần đất liền kề đất gia đình ông B đang sử dụng để làm nhà. Nguồn gốc đất mà ông V đổi cho ông B là đất

của Công ty lâm nghiệp huyện M, việc đổi đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không đo vẽ nên không biết diện tích cụ thể. Ông V không tranh chấp với ai về diện tích đất đã đổi cho ông B. Ông V đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông V.

Tại bản án số: 18/2018/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 75, Điều 85, Điều 147, Điều 220, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 203 Luật đất đai 2013;

-Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mạc Văn V bà Lương Thị N về yêu cầu vợ chồng ông Nông Văn B bà Chu Thị T phải trả 701,9m² đất trong thửa đất số 226a ở thôn C (nay là thôn A), xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O376976 ngày 27/11/1998 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Mạc Văn V.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Mạc Văn V bà Lương Thị N về yêu cầu vợ chồng ông Nông Văn B bà Chu Thị T phải trả lại cho vợ chồng ông Mạc Văn V bà Lương Thị N 7.920m² đất (trong đó có 400m² đất ở) trong thửa đất số 226a ở thôn C (nay là thôn A), xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O376976 ngày 27/11/1998 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Mạc Văn V, có vị trí:

Lấy mương nước (mương thủy lợi xây dựng bằng bê tông) chạy qua thửa đất 226a và ở phía tây giáp thửa đất 228 (ranh giới là rãnh cạn) ông Vũ Văn Q đang sử dụng tọa lạc thôn A, xã B làm chuẩn để đo và xác định: các mốc, vị trí, diện tích đất thửa đất 226a mà ngày 27/11/1998 UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O376976 cấp cho hộ ông Mạc Văn V để xác định vị trí các điểm mốc (có sơ đồ kèm theo, gồm 10 mốc) được đánh số từ 1-10, có tọa độ lần lượt như sau: mốc 1 tọa độ (522229; 1403837), mốc 2 tọa độ (522273; 1403915), mốc 3 tọa độ (522327; 1403874), mốc 4 tọa độ (522367; 1403900), mốc 5 tọa độ (522393; 1403880), mốc 6 tọa độ (522333; 1403791), mốc 7 tọa độ (522286; 1403810), mốc 8 tọa độ (522297; 1403837), mốc 9 tọa độ (522266; 1403843), mốc 10 tọa độ (522224; 1403806) thì:

- Phía Đông giáp ao và đất ruộng vợ chồng ông B bà T dài 85,34m.

- Phía Tây giáp đất ông Vũ Văn Q 71,45m;

- Phía Nam một phần giáp thửa 227a đất ruộng vợ chồng ông B bà T đang sử dụng (đất ruộng vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng cho ông N, ông N chuyển nhượng cho ông B), một phần giáp đường đi và một phần giáp ruộng sinh của vợ chồng ông B bà T dài 149,48m;

- Phía Bắc giáp nương nước dài 125,47m.

Diện tích đất 7.920m² (trong đó có 400m² đất ở) vợ chồng ông B bà T đang sử dụng nói trên, được tách ra từng thửa (có sơ đồ kèm theo), bao gồm: thửa 226b diện tích 3.037m² đang trồng sắn; thửa 226c diện tích 1.373,9m² san lấp thành ruộng; thửa 226g diện tích 1.638,3m² đang trồng mía; thửa 226r diện tích 440m² làm đường đi; thửa 226e diện tích 1.059,5m² san lấp thành ruộng; thửa 226k diện tích 66,9m² ao; thửa 226h diện tích 304,4m² ao.

Vợ chồng ông Nông Văn B, bà Chu Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí thẩm định và định giá: Vợ chồng ông Mạc Văn V bà Lương Thị N phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, được khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng mà bà N đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và định giá.

4. Về án phí:

Vợ chồng ông Mạc Văn V bà Lương Thị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/32197 ngày 05/01/2016 và biên lai thu số AA/2017/0006067 ngày 15/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Trả lại cho bà N 1.750.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, và quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/7/2018 ông Mạc Văn V, bà Lương Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 02/8/2018 bà Chu Thị T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông V, bà N phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Mạc Văn V, bà Lương Thị N giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bà Chu Thị T là đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án HĐXX, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá lời khai của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng kháng cáo của của ông Mạc Văn V, bà Lương Thị N và bà Chu Thị T là không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Mạc Văn V, bà Lương Thị N, bà Chu Thị T - Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1] Xét nội dung kháng cáo của ông Mạc Văn V, bà Lương Thị N, Hội đồng xét xử thấy rằng: Thực tế vợ chồng ông V, bà N có thỏa thuận và viết giấy 03 lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B, bà T khác nhau, cụ thể:

Lần thứ 1: Ngày 14/01/2001, vợ chồng ông V chuyển nhượng cho ông B với nội dung “khoảng 5 sào (hơn 5000m²) đất đồi và hoa màu giá 1.000.000 đồng đã nhận đủ tiền; còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V đã giao cho Nhà máy đường K, khi hết hạn hợp đồng trồng mía, Nhà máy trả lại sổ bìa đỏ, ông V có trách nhiệm tách sổ và trao bìa đỏ cho ông B diện tích đất đồi nói trên; kể từ tháng tư năm 2001 ông B sử dụng toàn bộ diện tích đất đồi nói trên”. Đây là diện tích đất chuyển nhượng tại thửa 226a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn C (nay là thôn A), xã B, huyện M, đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O376976 ngày 27/11/1998 cho hộ ông Mạc Văn V, các bên đang tranh chấp.

Lần thứ 2: Ngày 23/5/2001, vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng cho ông B diện tích đất đồi và đất sinh với nội dung “*Một đồi trước nhà và diện tích sinh. chia đôi theo phương thức cắt ngang phần đất bên đường. Một phía giáp ranh với anh Vũ Văn Q, một phía có một sinh cộc cắt chia làm mố*”, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, ông B đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông V bà N. Lần chuyển nhượng này, các bên không tranh chấp về diện tích đất đồi và đất sinh chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho nhau.

Lần thứ 3: Ngày 03/4/2002 (21/02/2002 AL), vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng cho ông B 1.000m² với nội dung “phía Bắc giáp Q và đồi cây ông Y thôn 1; một phía giáp đường cũ gần đất nhà T con ông N cùng thôn C; phía còn lại giáp của anh V chủ sang nhượng”. Các bên không tranh chấp, thừa nhận chuyển nhượng đất cho nhau 1.000m² trong thửa 226a, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn C (nay là thôn A), xã B, huyện M, đã được Ủy ban nhân dân huyện M,

tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0376976 ngày 27/11/1998 cho hộ ông Mạc Văn V.

[2] Xét lời trình bày của bà N, ông V cho rằng: Giấy sang nhượng lần 1 ngày 14/01/2001, do khi chuyển nhượng không xác định mốc giới cụ thể, vị trí thửa đất nên khi giao đất ngoài thực địa, vợ chồng ông B không đồng ý nhận đất mà xin đổi thửa đất khác nên các bên tiến hành lập giấy sang nhượng lần thứ 2 vào ngày 23/5/2001; do sơ ý nên vợ chồng ông V, bà N không hủy bỏ giấy chuyển nhượng lần 1 và căn trừ số tiền của lần chuyển nhượng lần 1. Do mối quan hệ hàng xóm, thân tình và chưa canh tác nên vợ chồng ông V, bà N vẫn cho vợ chồng ông B, bà T mượn phần đất chuyển nhượng lần 1 để canh tác và khi mượn các bên chỉ nói miệng với nhau là không có căn cứ. Bởi lẽ:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc chuyển nhượng lần 2 để đổi cho thửa đất chuyển nhượng lần 1 cũng như việc mình cho mượn phần đất chuyển nhượng lần 1 này; phía bị đơn cũng không thừa nhận việc này và khẳng định việc các bên chuyển nhượng với nhau là 03 lần với 03 thửa đất khác nhau và không có việc thay đổi phần đất chuyển nhượng lần 1 qua lần 2 hay mượn đất. Mặt khác, quá trình sử dụng đất từ năm 2001 cho tới nay vợ chồng ông B bà T đã thay đổi hiện trạng, mục đích sử dụng thửa đất 226a như: đào ao, san lấp một phần đất thành ruộng trồng lúa, làm đường đi. Năm 2008, năm 2009 nhà nước quy hoạch thu hồi một phần diện tích đất để làm mương nước, vợ chồng ông B bà T kê khai để được đền bù. Mặc dù ở gần và sử dụng sát thửa đất 226a, nhưng vợ chồng ông V bà N không có ý kiến gì, đến cuối năm 2009 bà T nhận được tiền hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng một phần diện tích đất trong thửa 226a, thì bà N mới khiếu nại nên các bên xảy ra tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn bà N, ông V khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Vì vậy cấp sơ thẩm đã bác đơn khởi kiện của ông V, bà N là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn cũng không xuất trình được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, cấp phúc thẩm cũng không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, bà N.

[3] Xét kháng cáo của bà Chu Thị T: Đề nghị Tòa án buộc ông Mạc Văn V, bà Lương Thị N phải làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng bà. Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm đã tuyên ông B, bà T có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo mọi quyền lợi cho bà; do đó việc kháng cáo của bà T cũng không có căn cứ chấp nhận.

Từ các phân tích và nhận định trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mạc Văn V, bà Lương Thị N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị T - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí: Do đơn không chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Mạc Văn V, bà Lương Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Chu Thị T là dân tộc thiểu số ở khu vực đặc biệt khó khăn nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Mạc Văn V, bà Lương Thị N, bà Chu Thị T – Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mạc Văn V bà Lương Thị N về yêu cầu vợ chồng ông Nông Văn B bà Chu Thị T phải trả 701,9m² đất trong thửa đất số 226a ở thôn C (nay là thôn A), xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O376976 ngày 27/11/1998 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Mạc Văn V.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Mạc Văn V bà Lương Thị N về yêu cầu vợ chồng ông Nông Văn B bà Chu Thị T phải trả lại cho vợ chồng ông Mạc Văn V bà Lương Thị N 7.920m² đất (trong đó có 400m² đất ở) trong thửa đất số 226a ở thôn C (nay là thôn A), xã B, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O376976 ngày 27/11/1998 của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Mạc Văn V, có vị trí:

Lấy nương nước (mương thủy lợi xây dựng bằng bê tông) chạy qua thửa đất 226a và ở phía tây giáp thửa đất 228 (ranh giới là rãnh cạn) ông Vũ Văn Q đang sử dụng tọa lạc thôn A, xã B làm chuẩn để đo và xác định: các mốc, vị trí, diện tích đất thửa đất 226a mà ngày 27/11/1998 UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O376976 cấp cho hộ ông Mạc Văn V để xác định vị trí các điểm mốc (có sơ đồ kèm theo, gồm 10 mốc) được đánh số từ 1-10, có tọa độ lần lượt như sau: mốc 1 tọa độ (522229; 1403837), mốc 2 tọa độ (522273; 1403915), mốc 3 tọa độ (522327; 1403874), mốc 4 tọa độ (522367;

1403900), mốc 5 tọa độ (522393; 1403880), mốc 6 tọa độ (522333; 1403791), mốc 7 tọa độ (522286; 1403810), mốc 8 tọa độ (522297; 1403837), mốc 9 tọa độ (522266; 1403843), mốc 10 tọa độ (522224; 1403806) thì:

- Phía Đông giáp ao và đất ruộng vợ chồng ông B bà T dài 85,34m.

- Phía Tây giáp đất ông Vũ Văn Q 71,45m;

- Phía Nam một phần giáp thửa 227a đất ruộng vợ chồng ông B bà T đang sử dụng (đất ruộng vợ chồng ông V bà N chuyển nhượng cho ông N, ông N chuyển nhượng cho ông B), một phần giáp đường đi và một phần giáp ruộng sinh của vợ chồng ông B bà T dài 149,48m;

- Phía Bắc giáp nương nước dài 125,47m.

Diện tích đất 7.920m² (trong đó có 400m² đất ở) vợ chồng ông B bà T đang sử dụng nói trên, được tách ra từng thửa (có sơ đồ kèm theo), bao gồm: thửa 226b diện tích 3.037m² đang trồng sắn; thửa 226c diện tích 1.373,9m² san lấp thành ruộng; thửa 226g diện tích 1.638,3m² đang trồng mía; thửa 226r diện tích 440m² làm đường đi; thửa 226e diện tích 1.059,5m² san lấp thành ruộng; thửa 226k diện tích 66,9m² ao; thửa 226h diện tích 304,4m² ao.

Vợ chồng ông Nông Văn B bà Chu Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về chi phí thẩm định và định giá: Vợ chồng ông Mạc Văn V bà Lương Thị N phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, được khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng mà bà N đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và định giá.

4. Về án phí: Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Mạc Văn V bà Lương Thị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/32197 ngày 05/01/2016 và biên lai thu số AA/2017/0006067 ngày 15/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Trả lại cho bà N 1.750.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mạc Văn V, bà Lương Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà N, ông V đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0006096 ngày 01/8/2018 và biên lai thu số AA/2016/0004672 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Bà Chu Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 chế 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND huyện M'Đrăk;
- TAND huyện M'Đrăk;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trần Anh Tuấn