

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 158/2017/DS-PT

Ngày 26-12-2017

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng

Bà Lê Thị Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Tiệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông
Kiều Văn Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 199/2017/DS-PT ngày 08/11/2017 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2017/DS-ST ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 214/2017/QĐ-PT ngày 01/12/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị C

Địa chỉ: Xã H, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Ngọc H -
Luật sư của Văn phòng luật sư TN thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Đường Đ, phường L, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị Đ

Địa chỉ: Xã H, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Trọng T -
Luật sư của Văn phòng luật sư CT thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Đường H, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị X

Địa chỉ: Xã H, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Đ theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2016.

Địa chỉ: Xã H, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Đinh Thế B và bà Nguyễn Thị L

Địa chỉ: Xã H, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Bùi Phúc Đ

Địa chỉ: Xã H, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

5. Người kháng cáo: Bà Bùi Thị Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Bùi Thị C trình bày:***

Ngày 15/10/1998, tôi có mua một mảnh đất tại thôn 2, xã H, thành phố M với diện tích 96m² của gia đình bà Nguyễn Thị L, trú ở thôn 2, xã H, thành phố M, sau khi mua tôi có xây một căn nhà cấp 4 trên mảnh đất. Vì vào thời điểm này, bà L đang vay tiền Ngân hàng nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L đang ở trong Ngân hàng, do đó bà L không thể tách diện tích đất bán cho tôi được. Tôi và vợ chồng bà L chỉ mua bán bằng miệng với nhau, giá bán là 3.000.000 đồng, vợ chồng bà L và tôi tự đo đất với nhau, sau đó tôi xây nhà. Sau khi mua đất và xây nhà thì tôi có giới thiệu di ruột của tôi là bà Nguyễn Thị X mua hết phần đất còn lại của vợ chồng bà L. Vào ngày 20/01/2000 tôi có yêu cầu vợ chồng bà L, ông B phải viết giấy bán đất cho tôi để làm bằng chứng cho việc tôi có mua đất của vợ chồng bà L, ông B. Lúc bán đất cho tôi và di tôi thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L vẫn nằm trong Ngân hàng.

Tôi và di tôi chung sống với nhau gần 10 năm, không có xảy ra tranh chấp. Đến 04 năm sau đó thì di tôi là bà X ủy quyền cho con gái là bà Bùi Thị Đ kiện bà L để lấy sổ đỏ về. Sau khi kiện thì bà Đ và bà L thỏa thuận bà Đ đưa tiền cho bà L trả tiền Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi tôi biết được sự việc trên thì tôi có nói với bà X là khi nào làm sổ đỏ thì cắt phần đất của tôi đã mua ra, bà X có nói: “cứ sang tên cho nhà tao đã, rồi tao sẽ tách cho mày sau” vì là chỗ di ruột nên tôi tin tưởng để cho nhà bà X làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình tôi vẫn sống yên ổn trên mảnh đất đó từ lúc mua cho đến nay, không có tranh chấp với ai nhưng hiện nay do diện tích đất của tôi và bà X mua của bà L bị dính vào đường đại lộ Đông Tây do Nhà nước có dự án làm đường nên tôi nói bà X tách sổ cho tôi nhưng mẹ con bà X không chấp nhận và cho rằng tôi ở nhờ trên đất của mẹ con bà X. Vì vậy, tôi làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột buộc bà Bùi Thị Đ trả lại cho tôi số diện tích đất mà tôi mua của bà Nguyễn Thị L với diện tích 96m² trị giá vào thời điểm này là 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, tôi có yêu cầu là Tòa án công nhận cho tôi là người sử dụng hợp pháp diện tích đất 96m² đã mua của bà Nguyễn Thị L nhưng thực tế hiện nay tôi đang quản lý, sử dụng là 70,22m².

**** Bị đơn có yêu cầu phản tố bà Bùi Thị Đ trình bày:***

Vào ngày 31/12/1998, mẹ tôi là bà Nguyễn Thị X có mua của bà Nguyễn Thị L, ông Đinh Thế B, trú tại thôn 2 xã H, thành phố M một căn nhà và đất, thửa đất số 235, tờ bản đồ 06, diện tích 1.870m² được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0401086. Trong đó, có 400m² đất ở và 1.470m² đất nông nghiệp trồng cây cà phê với số tiền 65.000.000 đồng tương đương với 13 cây vàng 97%. Để giảm thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thống nhất chỉ ghi trong giấy mua bán là 38.000.000 đồng, khi mua bán chỉ viết giấy tờ tay. Sau khi mẹ tôi nhận chuyển nhượng nhà, đất trên của vợ chồng ông Đinh Thế B, bà Nguyễn Thị L thì mẹ tôi có cho bà Bùi Thị C ở nhờ từ năm 2001 trên diện tích đất khoảng 96m² để buôn bán vì bà C là cháu ruột của mẹ tôi.

Sau khi sang nhượng, bà L, ông B không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ tôi. Ngày 27/3/2007, gia đình tôi có khởi kiện bà L ông B ra Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đến năm 2009, bà L đi chuộc sổ đỏ về và đưa cho gia đình tôi. Cũng vào năm 2009, mẹ tôi cho tôi toàn bộ quyền sử dụng đất với diện tích 1.870m², trong đó có khoảng 96m² mà mẹ tôi cho bà Bùi Thị C ở nhờ.

Ngày 25/11/2009, gia đình ông B ủy quyền cho bà L làm các thủ tục sang tên lô đất trên cho tôi theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 24/02/2010, tôi được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó tôi làm thủ tục chuyển qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất số BP 213409 đứng tên tôi là Bùi Thị Đ, cấp ngày 30/7/2013.

Sau khi mua đất và nhà của vợ chồng bà L, ông B thì mẹ tôi có cho bà Bùi Thị C (cháu ruột của mẹ tôi) ở nhờ để buôn bán vì bà C sinh sống từ nhỏ với mẹ tôi.

Năm 2015 nhà nước có chủ trương mở con đường đại lộ Đông Tây, theo quy hoạch thì con đường trên đi qua lô đất nhà tôi. Bà C từ chỗ ở nhờ lại đưa ra 01 giấy mua bán nhằm chiếm dụng một phần đất của gia đình tôi.

Nay, bà C khởi kiện yêu cầu tôi trả cho bà C 96m² đất nằm trong thửa đất mà gia đình tôi mua của bà L, gia đình tôi không đồng ý và tôi có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà C phải trả lại 96m² mà thực tế hiện nay diện tích sử dụng hơn 70m² đất mà bà C đang ở trên đất của gia đình tôi.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, đại diện ủy quyền của bà X là bà Bùi Thị Đ trình bày:***

Ngày 31/12/1998 bà Nguyễn Thị X đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đinh Thế B, bà Nguyễn Thị L, trú tại thôn 2 xã H, thành phố M một căn nhà cấp 4 và đất có diện tích 1.870m² (trong đó có 400m² đất ở và 1.470m² đất nông nghiệp trồng cây cà phê), tờ bản đồ số 6, thửa đất 235 đã được UBND thành phố M cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 401086 vào ngày 28/11/1995, địa chỉ thửa đất tại số 304/24 đường B, xã H, thành phố M với giá 65.000.000 đồng, tương đương với 13 cây vàng 97% nhưng để giảm thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã thống nhất chỉ ghi trong giấy mua bán là 38.000.000 đồng. Sau khi bà X nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông B, bà L thì bà X có cho bà Bùi Thị C ở nhờ từ năm 2001 trên diện tích 96m² để buôn bán vì bà C là cháu ruột của bà X. Đầu năm 2009 bà X cho tôi (Bùi Thị Đ) toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích là 1.870m² quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong đó có khoảng 96m² mà bà X (mẹ tôi) cho bà C ở nhờ.

Ngày 25/11/2009 gia đình ông B ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L để làm các thủ tục sang tên lô đất trên cho tôi theo quy định của pháp luật. Đến ngày 24/02/2010 tôi được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2013 tôi làm thủ tục sang tên sang sổ hồng. Ngày 30/7/2013 UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 213409 mang tên tôi là Bùi Thị Đ. Ý kiến của tôi (đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X) là yêu cầu bà Bùi Thị C trả lại cho tôi diện tích 96m² mà bà C đang ở nhờ, còn việc bà C mua đất của ai thì làm việc với người đó.

*** Người làm chứng:**

- **Ông Đinh Thế B trình bày:** Tháng 10/1998, vợ chồng tôi là Đinh Thế B, Nguyễn Thị L có bán cho bà Bùi Thị C 96m² tại thôn 2, xã H, thành phố M, trong tổng số 1.870m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0401086, cấp ngày 28/11/1995 mang tên vợ tôi là Nguyễn Thị L với giá tiền 3.000.000 đồng. Lúc bán đất cho chị C, vợ chồng tôi không viết giấy, chỉ nói miệng, chúng tôi cùng đo đất và giao đất cho chị C. Chị C xây nhà ở tại đất đó từ lúc mua cho đến nay. Đến ngày 20/01/2000, tôi là người viết giấy sang nhượng đất cho chị C vì có công việc cá nhân gấp nên tôi không ký vào giấy chỉ có vợ tôi ký vào giấy sang nhượng.

Vào đầu năm 1999, vợ chồng tôi có sang nhượng cho ông Bùi Phúc Đ và mẹ ông Đ là bà Nguyễn Thị X diện tích là 1.774m², còn lại trong tổng số 1.870m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0401086, cấp ngày 28/11/1995. Khi bán đất cho ông Đ thì tôi có báo với ông Đ, bà X là tôi đã bán 96m² cho chị C. Ông Đ, bà X biết việc tôi đã bán đất cho chị C và đồng ý mua diện tích đất còn lại là 1.774m².

Trên đất có nhà, có viết giấy tờ nhận tiền của ông Đ vào ngày 23/01/1999 là 05 lượng vàng đặt cọc mua đất chỉ có vợ tôi ký nhận còn tôi có mặt ở đó nhưng không ký vào giấy. Ngày 10/02/1999, vợ tôi nhận thêm 02 lượng vàng của ông Đ, tôi không có mặt nhưng vợ tôi có nói lại cho tôi biết. Ngày 02/5/1999 vợ tôi tiếp tục nhận của bà X và ông Đ số tiền 38.000.000 đồng còn lại của việc chuyển nhượng đất, tôi không có mặt nhưng vợ tôi có nói lại cho tôi biết.

Sau này, các thủ tục chuyển đổi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên bà Bùi Thị Đ thì tôi không tham gia, vợ tôi và bà Đ (con gái bà X) làm các thủ tục.

- **Bà Nguyễn Thị L trình bày:** Vào tháng 10/1998, tôi và chồng tôi là ông Đinh Thế B có bán cho bà Bùi Thị C 96m² đất tại thôn 2, xã H, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk trong tổng số 1.870m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0401086 cấp ngày 28/11/1995 mang tên hộ Nguyễn Thị L với giá tiền 3.000.000 đồng, có viết giấy tờ tay do chồng tôi viết chỉ có một mình tôi ký vào giấy bán đất. Sau khi mua thì bà C xây nhà và ở trên đất từ đó đến nay.

Vào khoảng tháng 3/1999, tôi có sang nhượng cho bà Nguyễn Thị X và ông Bùi Phúc Đ (con bà X) diện tích là 1.774m² (diện tích còn lại của 1.870m² sau khi đã trừ đi 96m² bán cho bà C) trên đất có nhà, có viết giấy tờ nhận tiền của ông Đ, giấy bán đất có chữ ký của chồng tôi với giá 07 cây vàng. Sau khi mua bán xong thì bà X dọn về sống từ đó cho đến nay.

Tôi đã thông báo cho bà X và ông Đ biết là tôi đã bán cho bà C 96m² thì bà X và ông Đ đồng ý mua 1,774m², bà X và ông Đ biết việc tôi đã bán 96m² đất cho bà C. Năm 2010, tôi và bà X đã làm các thủ tục sang tên diện tích 1.870m² chứ không phải là 1.774m², do bà X nói bà C là cháu ruột của bà X nên cứ làm toàn bộ diện tích đất qua tên bà X rồi sau này bà X sẽ tách ra. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị Đ tôi không biết, tôi chỉ biết là làm thủ tục sang tên cho bà X.

- **Ông Bùi Phúc Đ trình bày:** Tôi và mẹ tôi là bà Nguyễn Thị X có mua của chị Nguyễn Thị L, anh Đinh Thế B một mảnh đất, trong đó có nhà với diện tích là 1.774 m² trong tổng số diện tích 1.870m², chị L đã bán một góc đất 96m² cho chị Bùi Thị C vào năm 1998.

Ngày 31/12/1998, chị L có viết giấy nhận đặt cọc 10.000.000 đồng, người đưa tiền đặt cọc là Bùi Phúc Đ, Đinh Thị N. Ngày 23/01/1999, chị L viết giấy nhận vàng đặt cọc của tôi là 05 cây vàng, thỏa thuận trong tháng giêng (âm lịch) tôi sẽ chồng tiền đầy đủ và chị L sẽ giao giấy tờ nhà đất cho tôi, có xác nhận của Ban thôn 2 là ông Bùi Văn Nh xác nhận vào ngày 24/01/1999. Ngày 10/02/1999, tôi giao thêm cho chị L 02 cây vàng. Như vậy, tôi đã giao cho chị L 02 lần là 07 cây vàng và số tiền 10.000.000 đồng.

Ngày 02/5/1999, chị L đã làm giấy sang nhượng nhà đất. Tôi và mẹ tôi (bà Nguyễn Thị X) giao thêm số tiền còn lại là 38.000.000 đồng. Sau khi làm giấy sang nhượng nhà đất xong, chị L đã thế chấp sổ đỏ trong Ngân hàng chưa lấy được để đưa cho tôi. Vì tôi hết tiền để đưa cho bà L mượn lấy sổ đỏ ra, tôi đã thỏa thuận với em gái tôi là Bùi Thị Đ cho chị L mượn tiền để lấy sổ đỏ ra. Sau khi lấy sổ đỏ ra chị L đã trả cả gốc và lãi cho bà Đ. Sau đó, mẹ tôi bà Nguyễn Thị X đã làm thủ tục giao quyền sử dụng đất cho bà Đ lúc nào thì tôi không biết.

Tôi cam đoan là việc chị L, anh B bán cho chị C 96m² đất trước khi bán phần đất còn lại cho tôi và mẹ tôi là bà Nguyễn Thị X, việc bán đất đã được chị L, anh B thông báo cho tôi và mẹ tôi biết, tôi và mẹ tôi (Nguyễn Thị X) đồng ý mua phần diện tích còn lại, tổng diện tích của chị L, anh B là 1.870m² trừ đi 96m² đã bán cho chị C, như vậy tôi và mẹ tôi Nguyễn Thị X chỉ mua 1.774m² đất, 96m² đất là của

chị C mua trước vào tháng 10/1998. Ngoài ra, giữa tôi và bà X (mẹ tôi), chị Đ (em tôi) từ trước tới nay không có mâu thuẫn gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2017/DS-ST ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 160, Điều 220, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 690, Điều 695, Điều 705, Điều 709, Điều 710, Điều 711, Điều 712 và Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73, Điều 75 và Điều 79 Luật Đất đai năm 1993; Điểm b tiểu mục 2.1, điểm b tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Bùi Thị C.

Công nhận bà Bùi Thị C là người quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 70.22m², tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 06, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 213409 ngày 30/7/2013 cấp cho bà Bùi Thị Đ. Diện tích đất có tứ cận như Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột:

- + Phía Đông giáp đường liên thôn rộng 3,15m.
- + Phía Tây giáp với đất nhà bà Bùi Thị Đ có chiều rộng 9,7m.
- + Phía Nam giáp với đường liên thôn có chiều dài 11,7m.
- + Phía Bắc giáp với đường liên thôn có chiều dài 12,3m.

2. Không chấp nhận đơn phản tố của bà Bùi Thị Đ về việc yêu cầu bà Bùi Thị C trả lại 96m² đất, thực tế bà Bùi Thị C quản lý, sử dụng là 70.22m², tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 06, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 213409 ngày 30/7/2013 cấp cho bà Bùi Thị Đ. Diện tích đất có tứ cận như Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột:

- + Phía Đông giáp đường liên thôn rộng 3,15m.
- + Phía Tây giáp với đất nhà bà Bùi Thị Đ có chiều rộng 9,7m.
- + Phía Nam giáp với đường liên thôn có chiều dài 11,7m.
- + Phía Bắc giáp với đường liên thôn có chiều dài 12,3m.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho bà Bùi Thị C số tiền 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2014/0037509 ngày 21/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Bà Bùi Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.616.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Bùi Thị Đ đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu số AA/2014/0038769 ngày 27/6/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M. Bà Bùi Thị Đ còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.366.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng:

Bà Bùi Thị Đ phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 2.000.000 đồng

Trả lại cho bà Bùi Thị Đ số tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp là 2.000.000 đồng sau khi thu được của bà Bùi Thị Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/9/2017, bị đơn bà Bùi Thị Đ kháng cáo với nội dung: Bà Đ không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của bà C và chấp nhận đơn phản tố của bà Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Bà Bùi Thị Đ giữ nguyên đơn khởi kiện; Bị đơn bà Bùi Thị Đ giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị bác đơn kháng cáo của Bùi Thị Đ và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Đ, bác đơn khởi kiện của bà Bùi Thị C và chấp nhận đơn phản tố của bà Bùi Thị Đ, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bà C phải trả lại 96m² (thực tế là 70,22m²) cho bà Đ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phúc thẩm: Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Đ - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 76/2017/DS-ST ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 96m² (đo thực tế 70,22m²) là nằm trong thửa đất có diện tích 1.870m² của ông Đinh Thế B, bà Nguyễn Thị L được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0402086 ngày 28/11/1995, tại thôn 2, xã H, thành phố M. Ngày 15/10/1998 vợ chồng ông B, bà L chuyển nhượng 96m² (thực tế 70,22m²) đất trong tổng diện tích 1.870m² cho bà C với giá 3.000.000đồng, khi chuyển nhượng hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, sau đó bà C xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống ổn định cho đến nay. Đến ngày 31/12/1998 vợ chồng ông B, bà L tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất còn lại là 1.774m² cho bà Nguyễn Thị X, ông Bùi Phúc Đ. Tại thời điểm chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, bà L đang thế chấp tại Ngân hàng nên các bên chưa làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất được. Sau khi chuyển nhượng cho bà X, ông Đ thì bà C có yêu cầu ông B, bà L viết giấy sang nhượng 96m² đất, giấy sang nhượng được viết vào ngày 20/01/2000 và được ông B, bà L ký xác nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Đ cho rằng bà X (mẹ bà Đ) nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.870m² đất của gia đình ông B, bà L vào ngày 31/12/1998 và được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 213409 ngày 30/7/2013 mang tên bà Bùi Thị Đ, sau khi nhận chuyển nhượng đến năm 2001 thì có cho bà Bùi Thị C ở nhờ trên diện tích 96m². Bà Đ yêu cầu bà C phải trả lại diện tích 96m² (đo thực tế 70,22m²) đất trên cho bà Đ, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thể hiện trước khi chuyển nhượng đất cho bà X, ông Bùi Phúc Đ (con bà X) thì ông B, bà L đã chuyển nhượng 96m² (70,22m²) đất trong tổng diện tích 1.870 m² đất cho bà Bùi Thị C vào ngày 15/12/1998, sau đó ông B, bà L mới chuyển nhượng diện tích 1.774m² còn lại cho bà X, ông Đ vào ngày 31/12/1998, khi chuyển nhượng ông B, bà L có thông báo với bà X, ông Đ biết việc đã chuyển nhượng 96m² (70,22m²) đất cho bà C. Sau khi nhận chuyển nhượng bà C xây dựng nhà cấp 4 và sinh sống trên lô đất diện tích 96m² (70,22m²) từ đó đến nay không xảy ra tranh chấp và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính về đất đai.

Mặt khác, căn cứ vào đơn xin xác nhận nguồn gốc sử dụng đất ở ngày 18/8/2015 và đơn xin xác nhận tạm trú ngày 06/7/2015 của chính quyền địa phương xác nhận bà Bùi Thị C sinh sống ổn định và đăng ký tạm trú tại địa chỉ lô đất đang ở từ cuối năm 1998 đến nay. Ngoài ra, con trai bà X là ông Bùi Phúc Đ là người trực tiếp đi giao dịch và ký tên trong các giấy biên nhận tiền, vàng đặt cọc mua bán nhà đất của vợ chồng ông B, bà L cũng xác nhận trước khi bà X mua đất của ông B, bà L thì ông B, bà L đã chuyển nhượng 96m² (70,22m²) đất cho bà C và chính vợ chồng ông B, bà L là người chuyển nhượng đất cho bà X, ông Đ và bà C cũng khẳng định trước khi chuyển nhượng đất cho bà X, ông Đ diện tích 1.774m² thì trước đó đã chuyển nhượng 96m² (70,22m²) cho bà C, đồng thời bà L còn xác định vào năm 2010 khi bà X yêu cầu làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho bà X thì bà X đề nghị bà L sang tên toàn bộ diện tích 1.870m², trong đó có cả 96m² (70,22m²) đất đã sang nhượng cho bà C, vì bà X nói bà C là cháu ruột nên sau này sẽ tách diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất sau. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Đ trình bày bà không trực tiếp đi giao dịch cùng với bà X, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ lại cho rằng bà là người đi giao dịch trực tiếp, do đó lời khai của bà Đ có mâu thuẫn với nhau. Như vậy, việc bà Đ cho rằng mẹ bà Đ là bà Nguyễn Thị X đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.870m² đất của vợ chồng ông B, bà L và cho bà Bùi Thị C ở nhờ trên lô đất diện tích 96m² (70,22m²) từ năm 2001 là không có căn cứ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận bà Bùi Thị C là người quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 70.22m², tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 213409 ngày 30/7/2013 cấp cho bà Bùi Thị Đ và bác đơn phản tố của bà Bùi Thị Đ về việc yêu cầu bà Bùi Thị C trả lại diện tích 96m² (70,22m²) đất là đúng pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà Bùi Thị Đ mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lý do trên;

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

QUYẾT ĐỊNH:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Thị Đ.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2017/DS-ST ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Bùi Thị C.

Công nhận bà Bùi Thị C là người quản lý, sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 70.22m², tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 213409 ngày 30/7/2013 cấp cho bà Bùi Thị Đ. Diện tích đất có tứ cận như Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột:

- Phía Đông giáp đường liên thôn rộng 3,15m;
- Phía Tây giáp với đất nhà bà Bùi Thị Đ có chiều rộng 9,7m;
- Phía Nam giáp với đường liên thôn có chiều dài 11,7m;
- Phía Bắc giáp với đường liên thôn có chiều dài 12,3m.

[2] Không chấp nhận đơn phản tố của bà Bùi Thị Đ về việc yêu cầu bà Bùi Thị C trả lại diện tích 96m² đất (thực tế bà Bùi Thị C quản lý, sử dụng là 70.22m²)

tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 213409 ngày 30/7/2013 cấp cho bà Bùi Thị Đ. Diện tích đất có tứ cận như Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột:

- Phía Đông giáp đường liên thôn rộng 3,15m;
- Phía Tây giáp với đất nhà bà Bùi Thị Đ có chiều rộng 9,7m;
- Phía Nam giáp với đường liên thôn có chiều dài 11,7m;
- Phía Bắc giáp với đường liên thôn có chiều dài 12,3m.

[3] Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Trả lại cho bà Bùi Thị C số tiền 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2014/0037509 ngày 21/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

+ Bà Bùi Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.616.000 đồng (Ba triệu sáu trăm mười sáu ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Bùi Thị Đ đã nộp là 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2014/0038769 ngày 27/6/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M. Như vậy, bà Bùi Thị Đ còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.366.000 đồng (Hai triệu ba trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

- *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Bùi Thị Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/000467 ngày 22/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố M. Như vậy, bà Đ đã nộp xong.

[4] Về chi phí tố tụng:

- Bà Bùi Thị Đ phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

- Trả lại cho bà Bùi Thị C số tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) sau khi thu được của bà Bùi Thị Đ.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)
Y Phi Kbuôr

