TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **98**/2019/DS-PT
Ngày: 07 - 6 - 2019
Về việc 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: Ông Nguyễn Duy Thuấn

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đình Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2019 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2019/DSST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2019/QĐ-PT ngày 03/5/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2019/QĐ-PT ngày 24/5/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H - Vắng mặt;

Trú tại: đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Minh H1 – Có mặt;

Trú tại: đường N, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân B1, Luật sư Văn phòng luật sư Đ, thuộc Đoàn Luật Sư tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc P – Có mặt;

Trú tại: Thôn 8, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Bà Nguyễn Thị L – Có mặt;

Trú tại: Thôn 2, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn B – Vắng mặt;

Trú tại: đường A, khối 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Văn H2, bà Lê Thị H3 - Vắng mặt;

Trú tại: Thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Lê Xuân P1 – Có mặt, bà Trần Thị Bích D – Vắng mặt;

Trú tại: thôn 3, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H2, bà Lê Thị H3, bà Trần Thị Bích D: ông Lê Xuân P1 – Có mặt.

- Bà Ngô Thị Mỹ N – Vắng mặt;

Trú tại: thôn 8, xã H, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

Đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Mỹ N: ông Hoàng Ngọc P – Có mặt.

- Ủy ban nhân dân xã E, huyện C:

Đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Xuân D1 – Chức vụ: Chủ tịch UBND xã E ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến T là phó Chủ tịch UBND xã E – Vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, phía nguyên đơn trình bày:*

Ngày 29/3/2010 vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 03, tờ bản đồ số 29, diện tích 4.855m^2 (đo đạc thực tế là 5.075,7m^2) tại xã E, huyện C của vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Trương Huỳnh Viết M. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H đã hoàn tất thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 198352 mang tên bà Nguyễn Thị H. Nhưng hiện nay thửa đất trên do ông Hoàng Ngọc P đang canh tác nên ông Q, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Ngọc P rời khỏi thửa đất và giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông Q, bà H để ông Q, bà H canh tác.

** Bị đơn ông Hoàng Ngọc P trình bày:*

Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 29, diện tích 4.855m^2 (đo đạc thực tế là 5.075,7m^2) tại xã E, huyện C là đất của vợ chồng ông Lê Xuân P1, bà Trần Thị Bích D và vợ chồng ông Nguyễn Văn H2, bà Lê Thị H3 (là dì, mợ, cậu, dượng của ông P). Năm 2006 vợ chồng ông P1, bà D, vợ chồng ông H2, bà H3 có giao cho vợ chồng tôi có quản lý, canh tác thửa đất này từ đó đến nay, trên đất đã trồng cây cà phê và không có ai tranh chấp. Khi nhận đất vợ chồng tôi có trồng thêm 25 cây sầu riêng, 130 cây Bông gòn để trồng cây tiêu, 130 cây keo, trên đất có giếng nước, có nhà tạm.

Nay vợ chồng ông Q, bà H tranh chấp thửa đất này thì chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:*

- Ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ngày 11/5/2005, vợ chồng tôi cùng vợ chồng em vợ tôi là ông Lê Xuân P1, bà Trần Thị Bích D cùng góp tiền mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1 lô đất diện tích 4.855m^2 (đo đạc thực tế là 5.075,7m^2) đất rẫy thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 29 tại xã E, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng trên đất có khoảng 500 cây cà phê trồng năm 1994, có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận ngày 12/7/2005. Khi chuyển nhượng vợ chồng ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất này và giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông P1 thỏa thuận để một mình tôi đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông B. Về số tiền thanh toán mỗi gia đình chịu 25.000.000 đồng. Chúng tôi đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông B, vợ chồng ông B cũng đã giao đất cho chúng tôi canh tác. Tuy nhiên, chúng tôi chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có liên hệ với UBND xã E nhiều lần nhưng chưa làm thủ tục đươc.

Đối với nguồn gốc thửa đất nói trên, trước đây chúng tôi không biết vợ chồng ông B đã nhận chuyển nhượng đất của ai. Sau đó khoảng năm 2006, vợ chồng tôi và vợ chồng ông P1 thống nhất giao lại thửa đất nói trên cho cháu là Hoàng Ngọc P chăm sóc, canh tác từ đó đến nay không có tranh chấp gì xảy ra.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H thì chúng tôi không đồng ý, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chúng tôi được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận là hợp pháp nên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên là của vợ chồng tôi và vợ chồng ông P1, còn cháu Hoàng Ngọc P chỉ được giao để canh tác, thu sản lượng không phải là chủ đối với quyền sử dụng đất này.

- *Ông Lê Xuân P1 trình bày:* Ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn H2, ông không có ý kiến gì bổ sung thêm.

- *Bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Vào ngày 23/12/1999 vợ chồng chúng tôi (chồng tôi là ông Trương Huỳnh Viết M, nay đã chết vào ngày 24/9/2018) có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1 lô đất có diện tích 6.000m^2 (đo đạc thực tế là 5.075,7m^2) đất rẫy tại xã E có vị trí cụ thể là phía Đông giáp đất ông Võ T1, phía Tây giáp đất ông Dương M1, phía Nam giáp đất ông Nguyễn B1, phía Bắc giáp đất ông Trần S với giá chuyển nhượng là 39.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng trên đất có trồng cây cà phê, số lượng bao nhiêu cây thì tôi không rõ. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng và được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận ngày 06/01/2000. Khi chuyển nhượng vợ chồng tôi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất này. Vợ chồng tôi đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho vợ chồng ông B canh tác, quản lý. Tuy nhiên, vợ chồng ông B, bà L1 chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng ông B, bà L1 không có thời gian chăm sóc nên tạm giao lại cho vợ chồng tôi và thỏa thuận hàng năm trả tiền công chăm sóc.

Nguồn gốc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 29, diện tích 4.855m^2 tại xã E, huyện C mà nay các bên đang tranh chấp là do bố mẹ tôi là ông Nguyễn N (đã chết) , bà Đinh Thị T3 tặng cho tôi.

Đến khoảng năm 2010, khi vợ chồng tôi đang nợ tiền Ngân hàng K, mà không có tiền để đáo hạn thì vợ chồng tôi có vay của vợ chồng ông Q, bà H số tiền 800.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, lãi suất là 4.000đ/ngày/1.000.000đ, việc vay tiền tôi có viết giấy xác nhận và ông Q giữ. Sau đó, chúng tôi không thể tiếp tục vay vốn tại Ngân hàng được vì nằm trong danh sách nợ xấu nên vợ chồng ông Q có nói với vợ chồng tôi để vợ chồng ông bà đứng tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới dễ vay vốn dùm cho vợ chồng tôi thì chúng tôi đồng ý. Hai bên thống nhất lập hợp đồng là chúng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà H toàn bộ diện tích đất rẫy và đất nhà cụ thể là khoảng gần 2ha, trong đó có thửa đất ông Q, bà H đang khởi kiện ông Hoàng Ngọc P. Tuy nhiên, không có việc vợ chồng ông Q, bà H trả tiền chuyển nhượng cho vợ chồng tôi, vì mục đích lập hợp đồng chuyển nhượng là để vợ chồng ông Q đứng tên dùm cho vợ chồng tôi vay vốn Ngân hàng để giúp vợ chồng tôi có tiền trả số nợ 800.000.000 đồng nói trên cho vợ chồng ông Q. Do đó, chúng tôi cũng không bàn giao thửa đất này cho vợ chồng ông Q, vì trước đó năm 1999 vợ chồng tôi đã bán lô đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1.

Sau đó, vợ chồng ông Q đã tố cáo vợ chồng tôi tại Công an Tp. Buôn Ma Thuột về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" nhưng sau khi điều tra Công an đã có Bản kết thúc điều tra là không có việc mua bán đất giữa vợ chồng tôi với vợ chồng ông Q.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Vợ chồng ông Nguyễn Văn B và Nguyễn Thị L1 trình bày:*

Ông B, bà L1 thừa nhận lời trình bày của ông Nguyễn Văn H2, ông Lê Xuân P1, bà Nguyễn Thị L là đúng sự thật và nay không có ý kiến gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 6, 11, 122, 129, 389, 697, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Áp dụng Nghị quyết 326/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Hoàng Ngọc P rời khỏi thửa đất và giao trả quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn giải quyết về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, về án phí dân sự sơ thẩm và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/01/2019 nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu khởi kiện, đồng thời cho rằng do cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã E, huyện C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và các con của ông Trương Huỳnh Viết M (đã chết), bà Nguyễn Thị L vào tham gia tố tụng với tư cách là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M là thiếu sót và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án giữ nguyên ý kiến đã trình bày như trong quá trình giải quyết vụ án, đồng thời các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ và đã được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2]. Về nội dung:

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2010 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Trương Huỳnh Viết M với bà Nguyễn Thị H về quyền sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 29, diện tích 4.855m^2 tại xã E, huyện C thì hợp đồng này không được bà L thừa nhận. Quá trình giải quyết vụ án, bà L trình bày giữa các bên không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật, mà chỉ là hợp đồng chuyển nhượng giả tạo với mục đích là để nhờ vợ chồng ông Q, bà H đứng tên vay dùm tiền Ngân hàng cho vợ chồng bà L để vợ chồng bà L đáo hạn Ngân hàng và trả lại số tiền đã vay của vợ chồng ông Q. Thực tế vợ chồng ông Q,

bà H không trả tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà L và vợ chồng bà L cũng không bàn giao thửa đất rẫy cho vợ chồng ông Q như hợp đồng đã ký kết.

Ý kiến của bà L như đã nêu trên là phù hợp với Bản kết thúc điều tra số 52/KTĐT - KT ngày 14/3/2013 của cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã kết luận: *Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Q, bà H với ông M, bà L là không có thật mà chỉ là hình thức để vay mượn tiền.* Và theo biên bản xác minh ngày 12/12/2018 của Tòa án tại Ủy ban nhân dân xã E: Vào cuối năm 2010 khi đi xác minh thực địa thửa đất thì ông Q, bà H không xác định được vị trí ranh giới thửa đất đã mua từ vợ chồng bà L mà phải hỏi những người sử dụng đất xung quanh và cán bộ địa chính dựa trên bản đồ địa chính để xác định. Như vậy, vợ chồng bà L chưa bàn giao thửa đất rẫy này cho vợ chồng ông Q như bà L trình bày là có căn cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông M, bà L với vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, giữa vợ chồng ông B, bà L1 với vợ chồng ông Lê Xuân P1, vợ chồng ông Nguyễn Văn H2, tuy chưa làm thủ tục sang tên nhưng đã được các bên thừa nhận có thực hiện hợp đồng, đã giao đủ tiền và nhận đất để quản lý, canh tác từ đó đến nay và không có tranh chấp. Đồng thời các hợp đồng chuyển nhượng này đã thực hiện giao dịch từ năm 1999, năm 2005 là thực hiện trước khi có hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Trương Huỳnh Viết M với bà Nguyễn Thị H năm 2010. Vợ chồng ông Q, bà H chưa được nhận quản lý, canh tác thửa đất này mà thực tế từ năm 2006 đến nay là do ông Hoàng Ngọc P quản lý, canh tác thửa đất và chăm sóc, thu lợi vườn cây.

Do đó, căn cứ vào lời trình bày của bà Nguyễn Thị L, vợ chồng ông Nguyễn Văn B, vợ chồng ông Nguyễn Văn H2, vợ chồng ông Lê Xuân P1, ông Hoàng Ngọc P và căn cứ vào Bản kết thúc điều tra số 52/KTĐT - KT ngày 14/3/2013 của cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk thì có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 29/3/2010 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Trương Huỳnh Viết M với bà Nguyễn Thị H là hợp đồng giả tạo để thực hiện giao dịch khác.

Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc

hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DSST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H về việc buộc ông Hoàng Ngọc P rời khỏi thửa đất và giao trả quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H.

[2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu Q, bà Nguyễn Thị H phải chịu 600.000 đồng (mỗi người 300.000 ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007034 ngày 19/02/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar. Như vậy, ông Q và bà H đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[3]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr