

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 120/2021/DS-PT
Ngày 18/9/2021
“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 Nguyễn Huồn.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Thuỷ - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên

Mở phiên tòa ngày 18/9/2021, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 119/2021/TLPT-DS ngày 14/7/2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2021/QĐXXPT-DS ngày 18/8/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, có mặt.

Địa chỉ: Thôn 6, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Anh T (theo văn bản uỷ quyền ngày 21/7/2021). Địa chỉ: Số 110 đường T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: 1. Ông Đỗ Văn T, có mặt.

2. Đỗ Văn N, có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 7, thị trấn K, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đỗ Văn N: Ông Đỗ Văn T (theo văn bản uỷ quyền ngày 15/7/2020), có mặt.

- Người làm chứng: Ngân hàng Thương mại cổ phần CT.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Phúc Đ - Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần CT- Chi nhánh Đ, vắng mặt.

Địa chỉ: Số 35 đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 27/5/2020 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B trình bày: Thửa đất số 490, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.280m² tại thôn 6, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có nguồn gốc của vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T1, bà Ngô Thị L thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần CT tại Chi nhánh Đ để vay tiền (sau đây gọi tắt là Ngân hàng CT). Do không trả được khoản tiền đã vay Ngân hàng, ông T1 và bà L ký văn bản thoả thuận chuyển giao thửa đất nêu trên, cùng với tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng, để Ngân hàng chuyển nhượng cho người khác, thu hồi khoản tiền nợ gốc và lãi suất mà ông T, bà L đã vay Ngân hàng. Ngày 25/12/2018, Ngân hàng CT ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà thửa số 490 cùng với tài sản gắn liền với đất. Sau khi hợp đồng được ký kết, vợ chồng bà đã thanh toán đủ cho Ngân hàng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngân hàng đã chuyển giao thửa đất số 490 cho vợ chồng bà và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E đăng ký quyền sử dụng đất vào ngày 25/12/2018.

Ngày 26/7/2019, bà và chồng là ông Nguyễn Viết L1 ký văn bản thoả thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng. Bà được quyền sử dụng thửa đất số 490 cùng với tài sản gắn liền với đất. Bà làm thủ tục tách thửa đất số 490, tờ bản đồ số 13, thành các thửa đất số 15, 16, 17, 18, 19, 20 tờ bản đồ số 111, có tổng diện tích 2.932,7m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 05/9/2019.

Sau khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất nêu trên thì ông Đỗ Văn N cùng với con trai là ông Đỗ Văn T chiếm giữ 06 thửa đất nêu trên cùng với tài sản gắn liền với đất, không cho bà sử dụng đất. Ông N và ông T buộc bà phải trả N 100.000.000 đồng mà vợ chồng ông T1, bà L còn nợ ông N nhưng bà không đồng ý. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Đỗ Văn N và ông Đỗ Văn T phải trả cho bà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 15, 16, 17, 18, 19, 20 tờ bản đồ số 111, tại thôn 6, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đỗ Văn N và ông Đỗ Văn T trình bày: Ngày 17/6/2016, ông N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T1, bà Ngô Thị L thửa đất số 490, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.280m² tại thôn 6, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng 600.000.000đ. Ông T1 và bà L đã thanh toán cho ông N 500.000.000đ, còn nợ 100.000.000đ và hẹn 01 tháng sau sẽ thanh toán. Tuy nhiên, 03 tháng sau ông T1 và bà L chỉ thanh toán cho ông N 30.000.000đ. Số tiền còn lại 70.000.000đ ông T1 và bà L chưa thanh toán cho ông N. Việc ông T1 và bà L thế chấp thửa đất số 490 cho Ngân hàng Công thương để vay tiền và Ngân hàng Công thương chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị B, ông N không biết. Việc hai ông chiếm giữ thửa đất số 490 cùng với tài sản gắn liền với đất là nhằm buộc ông T1 và bà L phải trả cho ông N số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ 100.000.000đ, nếu ông T1 và bà L không trả khoản

tiền còn nợ nêu trên thì phải trả lại cho ông N 1/6 diện tích thửa đất số 490. Hai ông không đồng ý trả cho bà B quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 490.

- Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người làm chứng là Ngân hàng CT trình bày: Ngày 06/7/2016, ông Huỳnh Ngọc T1 và bà Ngô Thị L ký hợp đồng thế cho Ngân hàng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 490, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.280m² tại thôn 6, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng khoản tiền ông T1, bà L đã vay Ngân hàng, cùng với tiền lãi suất. Đến hạn trả nợ tiền vay Ngân hàng, ông T1 và bà L không trả được khoản tiền đã vay Ngân hàng. Ngày 18/7/2018, ông T1 và bà L, ký văn bản thỏa thuận chuyển giao thửa đất số 490 cùng với tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng, để Ngân hàng chuyển nhượng cho người khác và thu hồi khoản tiền mà ông T1 và bà L đã vay Ngân hàng. Ngày 25/12/2018, Ngân hàng ký hợp đồng chuyển cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Viết L1 thửa đất số 490 cùng với tài sản gắn liền với đất. Ông L1 và bà B đã thanh toán đủ cho Ngân hàng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ngân hàng đã chuyển giao thửa đất số 490 cùng với tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng bà B. Việc ông Đỗ Văn N và ông Đỗ Văn T tranh chấp quyền sử dụng đất với bà B đối với thửa đất số 490, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của TAND huyện Ea Kar đã áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 203, khoản 3 Điều 209, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS; khoản 1 Điều 166 BLDS; khoản 10 Điều 12, khoản 7 Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Đỗ Văn N và ông Đỗ Văn T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị B quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 15, số 16, số 17, số 18, số 19, số 20, tờ bản đồ số 111, có tổng diện tích 2.932,7m² tại thôn 6, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 05/9/2019.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 31/5/2021, bị đơn là ông Đỗ Văn N và ông Đỗ Văn T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Đỗ Văn N và ông Đỗ Văn T, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Thửa đất số 490, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.280m² tại thôn 6, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc là của ông Đỗ Văn N chuyển nhượng

cho vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T1, bà Ngô Thị L vào ngày 17/6/2016. Ngày 06/7/2016, ông T1 và bà L thế chấp thửa đất nêu trên cho Ngân hàng Công thương để vay tiền Ngân hàng. Do không trả được khoản tiền vay Ngân hàng, ông T1 và bà L ký văn bản thoả thuận chuyển giao thửa đất nêu trên cho Ngân hàng để Ngân hàng chuyển nhượng cho người khác, thu hồi khoản tiền mà ông T1 và bà L đã vay Ngân hàng. Ngày 25/12/2018, Ngân hàng Công thương chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Viết L1 thửa đất thửa đất số 490 cùng với tài sản gắn liền với đất. Sau khi bà B làm thủ tục tách thửa đất số 490 thành các thửa đất số 15, số 16, số 17, số 18, số 19 và số 20, tờ bản đồ số 111, ông Đỗ Văn N và ông Đỗ Văn T chiếm giữ các thửa đất nêu trên của bà B là trái pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, buộc N và ông T phải trả cho bà B quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 15, số 16, số 17, số 18, số 19 và số 20 tờ bản đồ số 111 là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N và ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút 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.

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Thửa đất số 490, tờ bản đồ số 13, tại thôn 6, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc của hộ gia đình ông Đỗ Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 01/12/1997. Ngày 17/6/2016, gia đình ông N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T1, bà Ngô Thị L thửa đất số 490 cùng với tài sản gắn liền với đất. Việc ông T1 và bà L còn nợ gia đình ông N 70.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên đã được Tòa án giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Ngày 06/7/2016, ông T1 và bà L thế chấp cho Ngân hàng CT Việt Nam tại chi nhánh Đ quyền sử dụng đất thửa đất số 490, để đảm bảo trả nợ Ngân hàng khoản tiền đã vay. Do ông T1 và bà L không trả được cho Ngân hàng khoản tiền đã vay và tiền lãi suất khi đến hạn trả nợ, ngày 18/7/2018, ông T1 và bà L đã ký văn bản thoả thuận chuyển giao thửa đất số 490 cùng với tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng, để Ngân hàng chuyển nhượng cho người khác và thu hồi khoản tiền mà ông T, bà L đã vay Ngân hàng. Ngày 25/12/2018, Ngân hàng ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Viết L1 quyền sử dụng đất thửa đất số 490 cùng với tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được

công chứng và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E đăng ký biến động vào ngày 25/12/2018, phù hợp với điểm a khoản 4 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, bà B và ông L1 đã thanh toán đủ cho Ngân hàng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ngân hàng đã chuyển giao thửa đất số 490 cùng với tài sản gắn liền với đất cho bà B và ông L1.

[4] Như vậy, bà B và ông L nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 490 thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ngân hàng CT, được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013. Sau khi bà B làm thủ tục tách thửa đất số 490 thành các thửa đất số 15, số 16, số 17, số 18, số 19, số 20 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đỗ Văn T và ông Đỗ Văn N chiếm giữ 06 thửa đất nêu trên, ngăn cản bà B thực hiện quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B, buộc ông T và ông N phải trả cho bà B quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 06 thửa đất nêu trên là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và ông N, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông T không được Tòa án chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Ông N là người cao tuổi, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông N.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của TAND huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 25/12/2018, giữa Ngân hàng CT và bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Viết L1, đối với thửa đất số 490, tờ bản đồ số 13, tại thôn 6, xã X, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; điểm a khoản 4 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, điểm b khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

1. Buộc ông Đỗ Văn T và ông Đỗ Văn N, phải trả cho bà Nguyễn Thị B quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 15, số 16, số 17, số 18, số 19 và số 20, tờ bản đồ số 111, có tổng diện tích 2.932,7m² tại thôn 6, xã X, huyện

E, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 05/9/2019 đối với 06 thửa đất nêu trên.

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đỗ Văn N. Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0005398 ngày 04/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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 thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Huồn