

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **86/2019/DS-PT**

Ngày: 22 – 5 – 2019.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**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: Bà Lưu Thị Thu Hương.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân;

Bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Ngọc Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 22/5/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2018/DS-ST ngày 22/01/2019 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DSST ngày 27/11/2018 của TAND huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2018/QĐXX-PT ngày 22/3/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm B, sinh năm 1935.

2. Bà Võ Thị T, sinh năm 1941.

Cùng trú tại: Thôn T, xã E Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1995. Địa chỉ: 11 L, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. - Có mặt. (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mai H là Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Mai H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: 11 L, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. - Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Trần H, sinh năm 1965.

2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1968.

Cùng trú tại: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Tô Tiến D, sinh năm 1975. Địa chỉ: 55 M, phường TT, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. - Có mặt. (Theo văn bản ủy quyền ngày 29 /6/ 2018).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1968 và bà Lê Thị Thúy H, sinh năm 1970. Địa chỉ: 293/9 Y, phường TL, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. - vắng mặt.

2. Bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1956. Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện M, tỉnh Gia Lai. - vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị T. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. - vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị Tám, sinh năm 1972. Địa chỉ: 591/21 Phạm Văn Đ, Tp. P, tỉnh Gia Lai. - vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1972. Địa chỉ: 303/10 đường B, phường T, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh. - vắng mặt.

6. Ông Phạm Khánh D, sinh năm 1970. Địa chỉ: 26 T, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. - vắng mặt.

7. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1979. Địa chỉ: 221 M, phường TT, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Tạm trú tại: thôn x, xã Cư M, huyện E, tỉnh Đắk Lắk - vắng mặt.

8. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1976. Địa chỉ: 265 Hoàng D, phường TC, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. - vắng mặt.

9. Ông Phạm Văn U, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện M, tỉnh Gia Lai. - vắng mặt.

10. Chị Thiều Thị T. Địa chỉ: 26 T, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. - vắng mặt.

11. Chị Trần Thị Mai H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ X, khu vực Y, phường Q, Tp. Q, tỉnh Bình Định.

12. Chị Trần Thị Hồng H, sinh năm 1987. Địa chỉ: 29 G, phường 4, Quận TB, Tp. Hồ Chí Minh.

13. Anh Trần Bá H, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Mai H, chị Trần Thị Hồng H và anh Trần Bá H là: Ông Tô Tiến D, sinh năm 1975. Địa chỉ: 55 M, phường TT, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. - Có mặt.

14. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: 305 G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Y S Byă, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện K: Ông Nguyễn Xuân H, chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện K.

Địa chỉ: 305 G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. - *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

15. UBND xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Y N Byă, chức vụ: Chủ tịch UBND xã.

Địa chỉ: Thôn T, xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. - *vắng mặt.*

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1967. Địa chỉ: Nhà số 520 G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. - *vắng mặt.*

2. Ông Huỳnh Tấn T, sinh năm 1957 và bà Hồ Thị Mai A, sinh năm 1957. Cùng địa chỉ tại: Thôn T, xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. - *vắng mặt.*

3. Anh Nguyễn Trường S, sinh năm 1975 và chị Đặng Thị C, sinh năm 1982. Cùng địa chỉ tại: Thôn E 291, xã Đ M, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông. - *vắng mặt.*

4. Anh Võ Hữu L, sinh năm 1975 và chị Trình Thị L, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: Thôn Ea Y 2, xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. - *vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/7/2018 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:*

Năm 1986, ông Phạm B có mua một mảnh đất của ông Hồ T tại thôn Thôn T, xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (CF 132 diện tích 8430m² tại Sơ đồ trích đo năm 1997). Năm 1990, phòng địa chính huyện Krông Pắc đã cấp cho ông Phạm B giấy trích lục trước bạ của mảnh đất trên, cùng năm, gia đình ông B xây dựng được một căn nhà có gác lửng bằng gỗ.

Sau đó, ông B đã cắt một phần đất bán cho ông Nguyễn T và một phần khác bán cho ông Nguyễn Văn N, còn lại diện tích khoảng hơn 4000m², trên đất còn cà phê và căn nhà vợ chồng ông B xây dựng.

Năm 1992, ông B có mua một lô đất diện tích khoảng 12.000m² của ông Nguyễn Ngọc T, sau đó ông B đã bán ½ lô đất này cho ông Nguyễn Ngọc T, còn lại diện tích khoảng 6000m² (CF 182, CF 183, CF 184, CF 185).

Năm 1997, ông B cho người con dâu là bà Lê Thị Thúy H các thửa CF 182, CF 183.

Năm 2000, ông B đi làm ăn ở Gia Lai nên đã giao lại Trích lục trước bạ nhà đất cho con rể là ông Trần H giữ giúp, còn bà T và vợ chồng người con trai Phạm Khánh D và vợ Thiệu Thị T ở lại chăm sóc nhà cửa và vườn cà phê.

Năm 2002, ông B về lại Đắk Lắk, khi này ông Trần H hỏi mua lại 3000m² đất còn lại (CF 184, CF 185) nhưng khi đó chưa có tiền, nên ông B đã viết giấy tạm giao 03 sào đất trên cho ông Trần H.

Năm 2005, vợ chồng ông B lại đi Gia Lai làm ăn, vợ chồng anh Phạm Khánh D chuyển xuống thị trấn P sinh sống và có cho gia đình ông Võ Hữu L ở trọ tại nhà ông B.

Năm 2010, vợ chồng ông B trở về căn nhà trên thì thấy ông Trần H đã chặt phá hết vườn cây ăn trái. Ông H nói rằng nhà đất này (CF 132) chỉ cho vợ chồng ông B ở tạm một thời gian vì nhà và đất ông H đã mua và làm sổ bìa đỏ đứng tên ông H bà L. ông B bà T không hề ký giấy tờ sang nhượng mảnh đất này. Ông B đã có đơn gửi tới UBND xã Ea Y, ngày 07/12/2017, UBND xã Ea Y có mời ông B và ông H lên hòa giải nhưng không thành.

Ông B, bà T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 196086 của thửa đất số 132, tờ bản đồ số 34, diện tích 4810m² tại thôn T, xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk của ông Trần H và bà Phạm Thị L; Công nhận quyền sử dụng của ông Phạm B và bà Võ Thị T đối với thửa đất số 132, tờ bản đồ số 34. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (dưới hình thức cha cho con) ngày 10/5/2002 giữa ông Phạm B với ông Trần H, bà Phạm Thị L.

** Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn trình bày:*

Năm 1993, vợ chồng ông Trần H, bà Phạm Thị L có mua 3.380m² của ông Phạm B, bà Võ Thị T (ông B, bà T là bố mẹ đẻ của bà Phạm Thị L và là bố mẹ vợ của ông Trần H). Vào thời điểm mua thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Năm 1997, UBND huyện K đã cấp/giao đất cho ông Phạm B theo Quyết định số 482/QĐ-UB ngày 08/11/1997. Diện tích đất 3.380m² thuộc thửa đất 184, 185 tờ bản đồ số 9. Vì là cha con nên vợ chồng ông H, bà L đã để cho ông B đứng tên.

Năm 1999, vợ chồng ông H - bà L có mua thêm thửa đất số 182, 183 tờ bản đồ số 9 của vợ chồng ông Phạm Văn D - bà Lê Thị Thúy H.

Năm 2002, vợ chồng ông H - bà L tiếp tục mua diện tích đất 4.810m² của ông Phạm B - bà Võ Thị T thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 09 với số tiền 73.000.000 đồng và ông H, bà L đã trả tiền đầy đủ.

Vào thời điểm ông B - bà T bán diện tích đất trên cho vợ chồng ông H, bà L thì các con của ông bà đã có gia đình riêng, không tham gia và không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Chỉ có ông B - bà T trực tiếp ký văn bản giấy tờ giao dịch với vợ chồng ông H, bà L. Cụ thể là ông Phạm B, bà Võ Thị T có viết 01 giấy giao quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị L và ông Trần H đề ngày 24/4/2002 và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức cha cho con cho ông Trần H vào ngày 10/5/2002, có xác nhận của UBND xã Ea Y vào ngày 21/5/2002. Sau khi mua diện tích đất này thì vợ chồng ông H, bà L đã làm giấy tờ quyền sử dụng đất.

Thời điểm mua lại diện tích đất 4810m² đất của ông B, trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 gác gỗ, sân xi măng, 01 giếng nước. Sau đó ông H, bà L làm tường rào bằng tôn Đông Á, năm 2005 trồng cây cà phê, năm 2008 phá bớt cà phê trồng cây sầu riêng và năm 2013 trồng thêm bơ Booth trên diện tích đất này.

Đến khoảng tháng 11 năm 2010, ông B - bà T không sinh sống bên Gia Lai nữa mà về xin vợ chồng ông H, bà L ở nhờ trên ngôi nhà và đất mà ông bà đã bán cho vợ chồng ông H, bà L vào năm 2002. Khi ông bà về xin vợ chồng ông H, bà L để ở nhờ thì vợ chồng ông H, bà L đã sửa chữa lại toàn bộ nhà cửa để cho ông bà ở từ đó cho đến nay nhưng đất thì vợ chồng ông H, bà L vẫn canh tác, quản lý và sử dụng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn ông Trần H, bà Phạm Thị L không đồng ý.

** Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Mai H, chị Trần Thị Hồng H và anh Trần Bá H (là các con của ông Trần H) do ông Tô Tiến D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thông nhất với lời trình bày của ông Trần H và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện K do ông Nguyễn Xuân H là người đại diện theo ủy quyền khai:*

Trên cơ sở hồ sơ xin cấp GCNQSD đất do ông Trần H cung cấp đã được thẩm tra và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 6/6/2002, UBND huyện K đã ban hành Quyết định số 527/2002/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần H, thường trú tại Thôn x, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 294141, tờ bản đồ số 34, thửa đất số 132 + 182 + 183 + 184 + 185, diện tích 14.662m².

Quá trình thiết lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần H thì UBND huyện K thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Và sau khi UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông Trần H vào năm 2002 thì bên chuyển nhượng ông Phạm B không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm B, bà Võ Thị T, UBND huyện K đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

** Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Ea Y do ông Y N Byă là người đại diện theo pháp luật của UBND xã Ea Y khai:*

Ngày 10 tháng 5 năm 2002, ông Phạm B cùng vợ bà Võ Thị T và ông Trần H trú tại Thôn x, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có đến UBND xã Ea Y để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất chuyển nhượng

cho ông H thuộc các thửa đất số 132, 182, 183, 184, 185, tờ bản đồ 09 (nay thuộc tờ bản đồ 34) có tổng diện tích đất 10.660m², tọa lạc tại xã Ea Y, huyện K. Khi lập hợp đồng thì ông Phạm B và bà Võ Thị T (vợ ông B) có ký tại mục bên chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng ông Trần H cũng có ký vào. Sau khi ký xong thì Địa chính xã đã tiến hành kiểm tra lại diện tích đất chuyển nhượng thực tế có đúng với hợp đồng đã ký hay không, đến ngày 21/5/2002 sau khi kiểm tra xong thì UBND xã Ea Y ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng này. UBND xã Ea Y cũng đã lưu lại 01 hợp đồng chuyển nhượng tại phòng địa chính của UBND xã.

Sau khi ông Phạm B và bà Võ Thị T chuyển nhượng đất cho ông Trần H thì hai bên không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì. Mãi đến năm 2017 thì ông Phạm B mới có đơn khiếu nại gửi lên UBND xã Ea Y liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất, UBND xã Ea Y đã tiến hành hòa giải giữa các bên nhưng không thành.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm B, bà Võ Thị T thì phía UBND xã Ea Y đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm B và bà Võ Thị T.

** Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn D, ông Phạm Văn U, ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị C, ông Phạm Khánh D (là con ruột của ông Phạm B và bà Võ Thị T) khai:*

Nguồn gốc nhà và đất trước đây là của cha mẹ chúng tôi là ông Phạm B, bà Võ Thị T mua lại của ông Hồ T và ông Nguyễn Ngọc T. Sau khi mua, cha chúng tôi có bán cho ông Nguyễn T khoảng 6.000m², bán cho ông Trần Tiến N khoảng hơn 4.000m². Năm 1997, cha chúng tôi cho Phạm Văn D và vợ là Lê Thị Thúy H khoảng 3 sào đất, 3 sào đất kế bên thì anh H chị L ngỏ ý mua lại và được cha chúng tôi viết giấy hên khi nào giao đủ tiền sẽ làm giấy sang nhượng.

Tất cả những việc mua bán, cho đất trên cha chúng tôi đều bàn bạc với gia đình và được sự đồng ý của vợ và các con. Sau khi các sự việc mua bán, cho đất trên thì diện tích nhà và vườn cà phê của cha mẹ chúng tôi còn lại là 4810m². Cha chúng tôi có nói phần đất còn lại này không bán chác hay chia cho ai mà để làm nơi thờ cúng, cho các con cháu tụ họp mỗi ngày lễ tết. Năm 2000, cha chúng tôi đi Gia Lai, để lại nhà và vườn cà phê cho mẹ chúng tôi bà T và vợ chồng người con trai là Phạm Khánh D - vợ là Thiều Thị T trông coi, chăm sóc. Còn bản thân chúng tôi khi đó đi làm ăn xa, không có mặt ở nhà. Một thời gian sau, vợ chồng D - T chuyển xuống thị trấn sinh sống, cha mẹ chúng tôi bàn bạc giao lại vườn cà phê cho anh H, chị L canh tác làm ăn. Đến năm 2010, cha mẹ chúng tôi về lại căn nhà trên để sinh sống thì anh H, chị L có nói nhà đất này anh chị đã mua và làm sổ đỏ.

Về tranh chấp giữa cha mẹ chúng tôi và anh Trần H, chị Phạm Thị L thì chúng tôi không biết ba mẹ chúng tôi có bán đất cho anh H và chị L hay không, vì thường khi mua bán đất với bất kì ai cha chúng tôi đều sẽ bàn bạc với gia đình, còn việc sang nhượng dưới hình thức cha cho con như lời anh H, chị Lợi nói chúng tôi không hay biết. Nhưng nếu việc mua bán, sang nhượng là có thật thì chúng tôi không đồng ý bởi: chúng tôi cũng đã góp công sức chăm sóc, bảo quản nhà, vườn cây từ nhỏ cho đến lúc rời nhà đi làm ăn; Trong Hợp đồng sang nhượng dưới hình thức cha cho con giữa ông B, bà T và ông H ngày 10/05/2002, về phần chữ ký của ông B thì chúng tôi không có nhận xét gì nhưng về chữ ký của bà T thì hoàn toàn không giống nét chữ của bà T.

Do đó chúng tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm B và bà Võ Thị T.

** Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu H (con ông B, bà T) khai:*

Vào năm 2002, tôi đang sinh sống tại Thôn T - xã N - huyện AN - tỉnh Bình Định thì ba tôi là ông Phạm B có xuống chơi, ông có nói với tôi là ba qua Gia Lai ba ở, ba bán hết nhà cửa đất đai cho vợ chồng con gái là Phạm Thị L - Trần H. Sau này thì tôi mới biết được thời điểm ba tôi là ông Phạm B bán cho Phạm Thị L là vào năm 2002. Sau khi ba má tôi bán đất cho vợ chồng L - H xong thì ông bà qua Gia Lai làm ăn sinh sống.

Mãi đến năm 2010 thì ông bà quay về huyện Krông Pắc sinh sống và vợ chồng em gái tôi là L - H đã cho ông bà mượn nhà để ở. Đối với diện tích đất mà ba má tôi đã bán cho vợ chồng L - H là của ba tôi do ông Phạm B đứng tên chủ quyền sử dụng đất. Tôi không có công sức tạo dựng khối tài sản này.

Nay ba má tôi là ông Phạm B và bà Võ Thị T khởi kiện bà Phạm Thị L và ông Trần H thì tôi có ý kiến như sau: Việc ba má tôi là ông Phạm B - Võ Thị T đã bán đất cho con là Phạm Thị L - Trần H rồi thì không nên đòi lại vì đất đã bán rồi thì không còn là của mình nữa. Ông B - bà T không nên kiện cáo để mất lòng cha con, và tình cảm anh em trong nhà.

** Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thúy H khai:*

Tôi là con dâu của ông Phạm B và bà Võ Thị T, là chị dâu của bà Phạm Thị L và ông Trần H. Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Phạm B, bà Võ Thị T thì bản thân tôi không có ý kiến gì.

** Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T khai:*

Tôi là con ruột của ông Phạm B và bà Võ Thị T. Việc khởi kiện của cha mẹ tôi, thì tôi không có ý kiến gì.

** Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thiều Thị T khai:*

Tôi là con dâu của ông Phạm B và bà Võ Thị T. Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Phạm B, bà Võ Thị T thì bản thân tôi không có ý kiến gì.

** Tại bản tự khai người làm chứng ông Nguyễn Văn N khai:*

Vào khoảng năm 1997-1998, tôi có mua của vợ chồng ông Phạm B - bà Võ Thị T diện tích đất khoảng hơn 4.000m², tọa lạc tại Thôn T, xã Ea Y, huyện K. Thời điểm mua đất của ông B - bà T, ông B chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ qua cho tôi nên năm 2013-2014 tôi đã đến địa chính xã Ea Y để làm thủ tục sang tên đổi chủ thì tôi được biết phần đất ông B - bà T đã bán cho tôi đã chuyển sang mang tên hộ ông Trần H nên tôi đã đến gặp vợ chồng ông H yêu cầu làm thủ tục sang tên cho tôi theo đúng với diện tích đất mà ông B - bà T đã bán cho tôi. Việc vợ chồng ông B - bà T đã bán đất cho vợ chồng ông H - bà L như thế nào thì tôi hoàn toàn không biết.

** Tại bản tự khai người làm chứng ông Huỳnh Tấn T và bà Hồ Thị Mai A khai:*

Đầu năm 2009 gia đình tôi có mua tổng diện tích đất 6230m² thuộc các thửa đất số 182, 183, 184 và 185 thuộc tờ bản đồ số 34. Diện tích đất này thuộc quyền sử dụng đất của hộ ông Trần H và bà Phạm Thị L.

Sau khi mua xong thì gia đình tôi đã làm thủ tục giấy tờ quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng tôi là Hộ ông: Huỳnh Tấn T và bà Hồ Thị Mai A do UBND huyện K cấp ngày 25/5/2009, theo GCNQSDĐ số AP 744934, địa chỉ khu đất tại xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đối với diện tích đất 4810m² mà ông Phạm B, bà Võ Thị T khởi kiện ông Trần H, bà Phạm Thị L thì gia đình tôi hoàn toàn không biết, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai người làm chứng chị Đặng Thị C, anh Nguyễn Trường S khai:*

Từ tháng 10 năm 2003 đến tháng 11 năm 2004, vợ chồng tôi xin ở nhờ nhà của ông Trần H, bà Phạm Thị L tại thôn T, xã Ea Y, huyện K.

Trong thời gian sinh sống tại nhà mà vợ chồng tôi mượn của ông Trần H, bà Phạm Thị L, vào tháng giêng năm 2004 có một người đàn ông đứng tuổi (sau này tôi mới biết đó là ông Phạm B) đi xe DH màu đỏ vào nhà mà vợ chồng tôi mượn của ông Trần H, bà Phạm Thị L chơi. Ông có nói đất này trước đây là của ông nhưng ông bán lại cho con gái ông là bà Phạm Thị L. Trong thời gian vợ chồng tôi sinh sống tại đây không có ai đến tranh chấp đất gì đối với lô đất trên.

** Tại biên bản lấy khai người làm chứng chị Trịnh Thị L, anh Võ Hữu L khai:*

Năm 2004 vợ chồng tôi có mượn ngôi nhà của vợ chồng ông Trần H, bà Phạm Thị L tọa lạc tại Thôn T, xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để ở.

Vợ chồng tôi ở đó 07 năm, từ tháng 11/2004 đến tháng 11/2010 thì ông B, bà T về ở cùng trên ngôi nhà mà vợ chồng mượn, thấy bất tiện nên vợ chồng tôi dọn ra ngoài ở và trả lại ngôi nhà đã mượn cho vợ chồng ông H, bà L. Vào khoảng tháng 3/2018 ông Phạm B có xuống nhà 03 lần, ông B có yêu cầu ông Võ Hữu L viết giùm ông mấy chữ với nội dung trao trả nhà cho ông Phạm B. Nhưng do không viết được nên ông B có nhờ người viết và ông Võ Hữu L có ký vào giấy trao trả nhà đề ngày 12/3/2010. Thực tế là ông Võ Hữu L, bà Trịnh Thị L mượn nhà của ông Trần H, bà Phạm Thị L để ở chứ không phải của ông Phạm B, bà Võ Thị T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DSST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm B, bà Võ Thị T.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 30/11/2018, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông B, bà T. Quyết định cấp đất cũng được cấp trong thời kỳ hôn nhân. Nội dung giấy giao đất mà ông B viết chỉ giao cho bị đơn quyền sử dụng chứ không cho định đoạt. Năm 2010, nguyên đơn thấy có sự thay đổi lớn về cây trồng nên đã có mâu thuẫn, đến năm 2017 không hòa giải được mới làm đơn đề nghị UBND xã hòa giải. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải chữ ký của bà T. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2002 đã không tuân thủ về nội dung lẫn hình thức. Lời khai ông H về nguồn gốc thửa đất cũng không thống nhất. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng không chuyển nhượng đất cho bị đơn. Tuy nhiên, kết luận giám định thể hiện chữ ký, chữ viết trong hợp đồng

chuyển nhượng ngày 10/5/2002 là do ông B ký và viết ra. Hợp đồng được UBND xã Ea Y chứng thực và kiểm tra diện tích thực tế. Đối với chữ “Trừ” trong hợp đồng mặc dù không phải do bà T viết ra nhưng UBND xã Ea Y xác định vào ngày 10/5/2002, ông B, bà T có đến UBND xã để ký hợp đồng. Như vậy, bà T đã biết việc chuyển nhượng tại thời điểm ký hợp đồng nhưng không có ý kiến gì. Quá trình cấp GCNQSD đất cho ông H, bà L không có khiếu nại gì. Vì vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nội dung: Nguyên đơn là ông Phạm B, bà Võ Thị T cho rằng không chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất 132, tờ bản đồ số 09 có diện tích 4.810m² tọa lạc tại xã Ea Y, huyện K cho bị đơn và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng diện tích đất nêu trên là do nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn từ năm 2002, có lập hợp đồng chuyển nhượng. Từ 2002 đến nay, bị đơn là người quản lý, sử dụng đất, quá trình sử dụng đã trồng mới nhiều loại cây trồng trên đất, do đó bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông Phạm B được UBND huyện K cấp theo quyết định số 482/QĐ-UBND ngày 08/11/1997. Ông Phạm B và bà Võ Thị T cho rằng ông bà không ký bất kỳ giấy sang nhượng nào đối với thửa đất số thửa đất số 132, tờ bản đồ số 09 cho vợ chồng ông H, bà L. Tuy nhiên, bị đơn là vợ chồng ông H – bà L cung cấp “Giấy dao quyền sử dụng đất” đề ngày 24/4/2002 có nội dung: “*Tôi Phạm B, vợ Võ Thị T có khoảnh đất trồng cà phê diện tích 10 ngàn mét vuông, trong đó có nhà ở của tôi. Nay tôi làm giấy này giao lại cho con tôi là Phạm Thị L và Trần H con rể sử dụng lâu dài. Nếu ai có tranh chấp tôi chịu trách nhiệm. Sau này làm lại bìa đỏ Phạm Thị L và Trần H đứng tên*”. Giấy giao quyền sử dụng đất có chữ ký và viết mang tên Phạm B; 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2002, được UBND xã Ea Y xác nhận ngày 10/5/2002 lưu trong hồ sơ cấp GCNQSD đất cho ông H, bà L thể hiện nội dung: ông Phạm B có chuyển nhượng cho ông Trần H các thửa đất số 132, 182, 183, 184, 185 tờ bản đồ số 9 tại thôn T, xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo quyết định số 482-QĐ/UB do UBND huyện K cấp ngày 03/11/1997. Tài sản gắn liền với đất gồm cà phê, nhà ngói, sân xi măng, giếng nước và cây ăn trái. Tại mục người chuyển nhượng có chữ ký, chữ viết mang tên Phạm B, Võ Thị T.

Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận: chữ ký, chữ viết mang tên Phạm B trong hợp đồng chuyển nhượng và trong giấy giao quyền sử dụng đất là do ông Phạm B ký và viết ra. Do đó, có đủ cơ sở khẳng định ông Phạm B đã chuyển nhượng thửa đất 132, tờ bản đồ số 9 cho vợ chồng ông Trần H vào năm 2002.

Mặc dù theo kết luận giám định thì chữ viết mang tên Võ Thị T dưới mục “bên chuyển nhượng” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 10/5/2002 không phải do bà Võ Thị T viết. Tuy nhiên, UBND xã Ea Y xác định: vào ngày 10/5/2002, ông B và bà T cùng đến UBND xã để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trên thực tế, từ năm 2002 (là thời điểm ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) thì vợ chồng ông H, bà L là người quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên và cho vợ chồng chị Đặng Thị C, anh Nguyễn Trường S, sau đó là vợ chồng chị Trịnh Thị L, anh Võ Hữu L ở nhờ. Lời khai con gái ông B là Phạm Thị H và người làm chứng Võ Hữu L xác định có nghe ông B nói đã chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông H. Đại diện của nguyên đơn khai, đến năm 2005 thì bà T mới chuyển sang Gia Lai sinh sống, trong thời gian này ông B vẫn thường xuyên đi về thăm vợ con. Từ năm 2002 đến khi có tranh chấp (năm 2017), vợ chồng ông H đã sửa nhà, phá bỏ cà phê và trồng mới nhiều loại cây trồng, trong đó vào năm 2013 có trồng thêm 65 cây bơ Booth nhưng vợ chồng ông Phạm B và các con không có ý kiến gì. Bà T cho rằng việc vợ chồng ông H quản lý đất là do được vợ chồng ông bà cho mượn đất làm ăn, chia lợi nhuận nhưng không có chứng cứ chứng minh. Việc vợ chồng ông H quản lý, sử dụng đất phù hợp với nội dung đã nhận chuyển nhượng, phù hợp với nội dung của “Giấy dao quyền sử dụng đất”. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Phạm B khai: sau khi từ Gia Lai về vào năm 2010, đã biết việc vợ chồng ông Trần H được UBND huyện K cấp GCNQSD đối với thửa đất 132, tờ bản đồ số 9, nhưng không có ý kiến gì mà mãi đến năm 2017, vợ chồng ông mới làm đơn khởi kiện. Mặt khác, trong các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho các thửa đất khác mà ông Phạm B thực hiện trước đây, theo lời khai nguyên đơn cũng chỉ có một mình ông Phạm B thực hiện. Như vậy, có cơ sở khẳng định, mặc dù bà T không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng có biết và không phản đối việc ông Phạm B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Trần H.

Đối với những người con ruột của ông Phạm B có ý kiến không đồng ý với việc ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng lúc nhỏ có công sức đóng góp trong việc trồng, chăm sóc cà phê nhưng không có chứng cứ chứng minh, sau khi xét xử sơ thẩm cũng không có kháng cáo. Mặt khác, theo Quyết định 482/QĐ-UB ngày 08/11/1997 của UBND huyện K thì UBND huyện K giao diện tích đất 14.060m² đất là giao cho cá nhân ông Phạm B chứ không

giao cho hộ gia đình. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí: nguyên đơn là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm B, bà Võ Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

[2] Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Miễn án phí Dân sự phúc thẩm cho ông Phạm B, bà Võ Thị T.

[3] 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 Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương