

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 11/2019/DS-PT

Ngày: 21-02-2019

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 Đình Triết.

Các Thẩm phán:

1. Ông Văn Công Dân.

2. Bà Lê Thị Tùng.

- T ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Nam - T ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 21 tháng 02 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: 08/2019/TLPT-DS ngày 07/01/2019, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 20/11/2018, của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2019/QĐ-PT ngày 08/01/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Bá S (Vắng mặt), bà Nguyễn Thị S1 (Có mặt); trú tại: Xã Ea H, huyện Ea H1, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H2; trú tại: Xã Ea H, huyện Ea H1, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn D, bà Lưu Thị Đ; trú tại: Xã Ea H, huyện Ea H1, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Bá S, bà Nguyễn Thị S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Bá S trình bày: Vào ngày 16/10/1999, chúng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D diện tích đất là 200 m², có chiều dài 100m, chiều rộng 2m tại xã Ea H, huyện Ea H1, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông N; phía Tây giáp đường đi liên thôn; phía Nam giáp đất nhà ông T ; phía Bắc giáp

đất nhà ông D. Chúng tôi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên với giá 1.500.000 đồng, hai bên có viết giấy tay sang nhượng, chúng tôi đã giao đủ tiền cho ông D và ông D cũng giao đất cho gia đình tôi. Các bên chưa làm thủ tục tách thửa 200m² đất vì đây là đất nông nghiệp chưa đủ điều kiện diện tích để đăng ký tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đất, chúng tôi đã sử dụng ổn định làm đường đi, đến năm 2016, thì gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H2 đến rào con đường đi là đất của chúng tôi, không cho chúng tôi sử dụng diện tích trên. Theo chúng tôi được biết, ông D đã chuyển nhượng cho ông T, bà H2 toàn bộ diện tích đất rẫy bao gồm cả diện tích đất của chúng tôi đã nhận chuyển nhượng từ trước của ông D.

Sau nhiều lần hòa giải, gia đình chúng tôi và ông T, bà H2 không thể thống nhất ý kiến. Nên nay chúng tôi khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà H2 trả lại diện tích đất 200 m² đã lấn chiếm cho chúng tôi, đồng thời ông D, bà Đ phải có trách nhiệm can thiệp với ông T, bà H2 để gia đình chúng tôi được sử dụng toàn bộ diện tích đất mà ông D, bà Đ đã chuyển nhượng cho chúng tôi.

***Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S1 (Vợ ông Phạm Bá S)** thống nhất với trình bày của ông S không bổ sung gì thêm và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H2 phải trả lại diện đất 200 m² cho vợ chồng bà.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào năm 2010, vợ chồng chúng tôi có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất rẫy của ông Nguyễn Văn D, bà Lưu Thị Đ với diện tích 9800m² tại xã Ea H, huyện Ea H1, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn D. Đến năm 2012, vợ chồng chúng tôi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 937825 thửa đất số 45, tờ bản đồ 12, diện tích 9800m². Nay ông S, bà S1 khởi kiện yêu cầu chúng tôi trả lại diện tích đất 200m² thì chúng tôi không đồng ý, vì diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của chúng tôi đã nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông D, bà Đ.

* Bị đơn bà Trần Thị H2 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T tham gia tố tụng.

****Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D trình bày:***

Tôi thừa nhận vào năm 1999, tôi có chuyển nhượng cho ông Phạm Bá S, bà Nguyễn Thị S1 01 phần diện tích đất 200m², chiều dài 100m, chiều rộng 2m tại thôn 5a, xã Ea H, huyện Ea H1 với giá trị 1.500.000 đồng. Phần đất chuyển nhượng này nằm trong thửa đất số 45, tờ bản đồ 12, diện tích 9800m² (đến năm 2000 thì tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) với diện tích 9800m² bao gồm cả 200m² đã chuyển nhượng cho ông S, bà S1). Sau khi chuyển nhượng tôi đã giao diện tích đất trên cho ông S bà S1 sử dụng. Đến năm 2011, tôi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H2 là 9800m² và ông T, bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do sơ suất trong quá trình chuyển nhượng đất cho ông T, bà H2, tôi đã chuyển nhượng luôn phần diện tích đất 200m² cho ông T, bà H2. Khi tôi chuyển nhượng diện tích đất 200m² cho ông S, bà S1 thì vợ tôi bà Lưu Thị Đ không được

biết và cũng không ký vào giấy mua bán đất. Tôi xác định thửa đất số 45, diện tích 9800m² là tài sản chung do tôi và vợ tôi là Lưu Thị Đ tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, chúng tôi chung sống với nhau từ năm 1989. Nay xảy ra tranh chấp giữa ông S, bà S1 với ông T, bà H2 thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận việc chuyển nhượng đất giữa tôi với ông S, bà S1 mà đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng tôi với ông T, bà H2 vào năm 2011.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Thị Đ trình bày:

Vào năm 1999 chồng tôi là anh Nguyễn Văn D có tự đứng ra chuyển nhượng cho ông Phạm Bá S một phần diện tích đất là 200m² tại xã Ea H, huyện Ea H1 nằm trong thửa đất số 45, diện tích 9800m². Khi chuyển nhượng cho ông S, bà S1 thì chỉ có một mình anh D mà không có mặt tôi nên tôi không có ký vào giấy chuyển nhượng. Nguồn gốc đất nói trên là tài sản chung do vợ chồng tôi khai hoang, tạo lập từ năm 1989. Đến năm 1999 thì thỏa thuận để anh D đứng tên kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2000 thì được cấp Giấy mang tên anh D. Do không biết việc anh D đã tự ý chuyển nhượng 200m² cho ông S nên đến năm 2011 thì vợ chồng tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 9800m² cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H2, trong đó bao gồm cả 200m² mà anh D đã tự chuyển nhượng cho ông S trước đó. Hiện nay, ông T, bà H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng là 9800m². Do giấy chuyển nhượng đất vào năm 1999 giữa anh D với ông S, bà S1 không có mặt tôi, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi nên tôi đề nghị Tòa án không công nhận giấy chuyển nhượng này và đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi với ông T, bà H2 lập vào năm 2011.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự; căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157 và Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ khoản 3 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Bá S và bà Nguyễn Thị S1 về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H2 phải trả 200m² đất.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông Phạm Bá S và bà Nguyễn Thị S1 phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là: 3.500.000đồng (ông S, bà S1 đã nộp tạm ứng và chi phí xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2018, nguyên đơn ông Phạm Bá S và bà Nguyễn Thị S1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự số: 29/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H1, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị S1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Đương sự không ai giao nộp thêm chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Bá S. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S1; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H1, tỉnh Đắk Lắk.

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 tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Phạm Bá S là người kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà không có mặt tại phiên tòa thì coi như từ bỏ việc kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần áp dụng khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Bá S là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Bá S, bà Nguyễn Thị S1, Hội đồng xét xử thấy: Về nguồn gốc đất tranh chấp, ông S, bà S1 cho rằng vào ngày 16/10/1999, ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D diện tích đất là 200 m², có chiều dài 100m, chiều rộng 2m tại xã Ea H, huyện Ea H1, tỉnh Đắk Lắk, với giá 1.500.000 đồng, hai bên có viết giấy tay sang nhượng và đã giao đủ tiền cho ông D và ông D cũng giao đất cho gia đình ông bà. Tuy nhiên, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng đất đề ngày 16/10/1999 giữa ông D với ông S là giấy viết tay khi ông D chưa được cấp GCNQSDĐ, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức theo quy định của pháp luật. Trên diện tích đất tranh chấp, ông S, bà S1 không có trồng cây lâu năm, làm hàng rào hay làm công trình gì trên đất; diện tích 200m² là loại đất nông nghiệp chưa đủ điều kiện về diện tích để được chuyển nhượng theo quy định của UBND tỉnh Đắk Lắk về đất đai (Theo quy định đất nông nghiệp từ 500m² trở lên). Do vậy, chưa đủ điều kiện để công nhận hợp đồng theo như quy định hướng dẫn tại điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết

số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Mặt khác năm 2011, ông D chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H2 diện tích đất 9800m² (Ông D khi đó đã được cấp GCNQSDĐ) trong đó, có phần diện tích đã 200m² đã chuyển nhượng cho ông S, bà S1. Đến năm 2012, ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 937825 thửa đất số 45, tờ bản đồ 12, diện tích 9800m². Như vậy, diện tích đất tranh chấp 200m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà H2 đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H2 phải trả lại diện tích đất 200m² tại thôn 5a, xã Ea H, huyện Ea H1, tỉnh Đắk Lắk không có căn cứ. Vì vậy, bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Bá S và bà Nguyễn Thị S1 là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng, việc chuyển nhượng đất giữa ông S, bà S1 vào ngày 16/10/1999, tuy bà Đ không ký vào giấy chuyển nhượng nhưng đã biết việc chuyển nhượng giữa các bên và không có ý kiến gì; và tại bản án số 36/2012/DSST ngày 12/10/2012 của Tòa án nhân D huyện Ea H1, bản án số 53/2013/DSPT của Tòa án nhân D tỉnh Đắk Lắk có ghi nhận *“Đối với diện tích chiều dài 100m, chiều rộng 2m mà vợ chồng ông S, bà S1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D để làm đường đi. Các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết”*. Như vậy, tại thời điểm trên các bên không tranh chấp nên Tòa án chưa xem xét giải quyết nên không thể xem đó là cơ sở để buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H2 phải trả lại diện tích đất 200m² theo như yêu cầu khởi kiện.

[4] Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu Tòa án áp dụng án lệ số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03-3-2010 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không phù hợp. Tuy nhiên, ông S, bà S1 không yêu cầu giải quyết tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” với ông D nên khi nào ông S, bà S1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết thành một vụ án khác.

Từ các phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần áp dụng khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Bá S; áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà S1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 20/11/2018, của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn ông Phạm Bá S, bà Nguyễn Thị S1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Bá S; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn

bà Nguyễn Thị S1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 20/11/2018, của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự; căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157 và Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ khoản 3 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Bá S và bà Nguyễn Thị S1 về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H2 phải trả 200m² đất.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông Phạm Bá S và bà Nguyễn Thị S1 phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là: 3.500.000đồng (Ông S, bà S1 đã nộp tạm ứng và chi phí xong).

[3] Về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” giữa ông S, bà S1 với ông D khi nào ông S, bà S1 có đơn yêu cầu thì Tòa án giải quyết thành một vụ án khác.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Bá S, bà Nguyễn Thị S1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo các biên lai số 0008906 và số 0008907 cùng ngày 03/12/2018, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H1, tỉnh Đắk Lắk.

[5] 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS Ea H1;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Đình Triết

