TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2024/DS-PT
Ngày: 19/02/2024
V/v:"Tranh chấp QDSĐ, yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng QDSĐ, hủy HĐ thế chấp QDSĐ và yêu cầu hủy GCNQDSĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Trương Minh Tuấn.**

Các thẩm phán: ông **Nguyễn Cường**

ông **Võ Ngọc Thông**

- Thư ký phiên tòa: bà **Đặng Ngọc Gia Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Trần Viết Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 231/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Y B Ksơr, bà H Niê; địa chỉ: Buôn H, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: thôn 4, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; có Đơn xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Đức D - Công ty Luật TNHH MTV Đ, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bị đơn: ông Phạm Quyết T, bà L Niê; địa chỉ: Buôn B, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Y A Niê; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk; có Đơn xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền mới: bà B Byă, sinh năm 1986; địa chỉ: tỉnh ĐắkLắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Tiến T - Cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk; có Đơn xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp mới: Luật sư Võ Đình D - Văn phòng luật sư D, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng Nguyễn Như C; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk; có Đơn xét xử vắng mặt.

2. UBND huyện M, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; có Đơn xét xử vắng mặt.

3. Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk - Phòng giao dịch huyện M, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; có Đơn xét xử vắng mặt.

4. Ông Y M Niê; địa chỉ: Buôn H, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

5. Bà H L Ksơr; địa chỉ: Buôn H, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

6. Ông Y S Ksơr; địa chỉ: Buôn H, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

7. Bà L Ksơr; địa chỉ: Buôn H, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

8. Bà H N Ksơr; địa chỉ: Buôn H, xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Y B Ksơr, bà H Niê và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 03/6/2020, vợ chồng ông Y B Ksơr và bà H Niê có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Y M Niê (tên thường gọi là A Ma S) diện tích đất 6.562m^2, thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thửa đất: xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk với giá 250.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng có hợp đồng và được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Như C. Gia đình ông Y B Ksơr đã trả hết tiền cho gia đình ông Y M Niê và hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M ngày 30/6/2020.

Khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Y B không biết sự việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông T, bà L và ông Y M đối với diện tích đất này. Sau khi được ông Y M bàn giao đất, gia đình ông Y B tiến hành phát dọn, trồng cây keo nhưng bị vợ chồng ông T, bà L cản trở và không cho canh tác trên đất vì cho rằng đây là đất của gia đình ông T, bà L khai H, đã xây dựng nhà ở từ năm 2004.

Theo nội dung đơn khởi kiện ban đầu, gia đình ông Y B yêu cầu Tòa án nhân dân huyện M giải quyết buộc vợ chồng ông Phạm Quyết T, bà L Niê trả lại diện tích đất 6.562m^2, tại thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 00036 QSDĐ/NH cấp ngày 29/6/2004, đến ngày 30/6/2020 được Văn phòng đăng ký đất đai huyện M điều chỉnh biến động sang tên ông Y B Ksơr và bà H Niê theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y M Niê với vợ chồng ông Y B và bà H.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất nằm ngoài GCN QSD đất đã cấp cho ông Y M Niê có diện tích 1.525,9m^2, cụ thể: diện tích quán: 80m^2; diện tích nhà xây: 96m^2; diện tích móng đá xây: 23m^2; diện tích trồng cây hàng năm: 636,6m^2; diện tích đất trồng keo: 690,3m^2).

Hiện nay, nguyên đơn chỉ đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông Phạm Quyết T, bà L Niê phải trả lại diện tích đất 3.965,7m^2, tại thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 00036 QSDĐ/NH cấp ngày 29/6/2004, thay đổi cơ sở pháp lý hộ ông Y M Niê chuyển nhượng cho bà H Niê và ông Y B Ksơr ngày 30/6/2020. Ngoài ra, nguyên đơn còn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

**** Theo đơn phản tố và quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Trần Quyết T, bà L Niê và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là do vợ chồng ông T, bà L khai H năm 2000. Đến 2003 vợ chồng ông T, bà L làm nhà ván ở tạm và đào giếng. Năm 2009 gia đình ông T xây dựng nhà diện tích 45m^2 theo diện 167/2008/QĐ-TTg ngày 12 tháng 12 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở. Năm 2017 vợ chồng ông T có trồng thêm một số cây ăn quả và cây gỗ keo. Từ khi khai H đất cho đến nay gia đình ông T, bà L đã sinh sống ổn định lâu dài trên đất, không có tranh chấp với ai. Gia đình cũng không biết việc cấp GCN QSD đất của ông Y M Niê và việc chuyển nhượng đất giữa ông Y M Niê và vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê. Quyền sử dụng đất gia đình ông Y B đã thế chấp cho Ngân hàng. Việc cấp GCN QSD đất của UBND huyện đối với ông Y M Niê, việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y M Niê và vợ chồng ông Y B Ksơr và bà H Niê, việc thế chấp QSD đất của vợ chồng ông Y B Ksơr và bà H Niê tại Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk - Phòng giao dịch huyện M, tỉnh Đắk Lắk là không đúng, trái quy định của pháp luật.

Vợ chồng ông T, bà L không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn. Đồng thời yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

+ Công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T, bà L đối với diện tích theo hiện trạng sử dụng thực tế là 5.491,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26 và một phần diện tích đất nằm ngoài thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26 tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (Theo sơ đồ diện tích đất tranh chấp - Bản vẽ hoàn công tháng 6/2022);

+ Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số V 124890, thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Y M Niê và vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê đối với thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê;

+ Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê và Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk - Phòng giao dịch huyện M, tỉnh Đắk Lắk đối với thửa số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562 m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với nội dung: công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T, bà L đối với diện tích 1.525,9m^2 là một phần diện tích đất nằm ngoài thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26 tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (Theo sơ đồ diện tích đất tranh chấp - Bản vẽ hoàn công tháng 6/2022) và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê và Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk - Phòng giao dịch huyện M, tỉnh Đắk Lắk đối với thửa số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562 m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Như C trình bày:***

Ngày 03/6/2020, Văn phòng công chứng Nguyễn Như C tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Y M Niê với ông Y B Ksơr, cùng trú tại Buôn H, K, M, Đắk Lắk. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Công chứng viên và thư ký nghiệp vụ công chứng đã trực tiếp làm việc với các bên có yêu cầu công chứng, hỏi kỹ về việc giao dịch và đã giải thích về quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên khi thực hiện giao dịch. Công chứng viên trực tiếp giải quyết hồ sơ đã kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ là bản chính, các thành viên đến tham gia giao dịch là đầy đủ.

Xét thấy đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất tháng 6/2004 cho hộ ông Y M Niê. Tại thời điểm công chứng hợp đồng thì QSD đất trên không nhận được bất kỳ văn bản của cá nhân, tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc tranh chấp, khiếu

nại, biện pháp ngăn chặn hoặc tạm dừng giao dịch về diện tích đất của hộ ông Y M Niê.

Về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chúng tôi đã tiếp nhận, kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng theo đúng quy định của pháp luật, hồ sơ là bản chính, đối tượng tham gia giao dịch đầy đủ, các bên tham gia giao dịch đồng ý với toàn bộ nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng soạn thảo. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, Văn phòng công chứng Nguyễn Như C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện M có công văn nêu ý kiến với nội dung*:**

Về nguồn gốc đất: thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26, diện tích 6.562m^2, có nguồn gốc do hộ ông Y M Niê khai H, tại thời điểm cấp GCN QSD đất hộ ông Y M Niê được UBND xã K, huyện M xác nhận đất không có tranh chấp, đủ điều kiện để cấp GCN QSD đất.

Ngày 29/6/2004, UBND huyện M ban hành Quyết định số 791/QĐ-UBND về việc hợp thức hóa đất nông nghiệp trồng cây hằng năm, Quyết định 792/QĐ-UBND về việc cấp GCN QSD đất cho hộ ông Y M Niê. Do đó, GCN QSD đất cấp cho hộ ông Y M là đúng quy định của pháp luật.

Hộ gia đình ông Phạm Quyết T, bà L Niê được nhà nước hỗ trợ xây nhà ở theo Quyết định 167/2008/QĐ-TTg ngày 12/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ. Việc ông T, bà L Niê đề nghị hủy GCN QSD đất số V 124890 đã cấp cho hộ ông Y M Niê là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án căn cứ các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk - Phòng giao dịch huyện M, tỉnh Đắk Lắk trình bày:***

Ngày 03/9/2020, gia đình ông Y B Ksơr có ký kết hợp đồng thế chấp số 01/2020/14272670, hợp đồng thế chấp được UBND xã K, huyện M chứng thực. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện M ngày 04/9/2020.

Ngày 20/7/2022 vợ chồng ông Y B Ksơr và bà H Niê có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2022/14272670/HĐTD với Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk để phục vụ sản xuất kinh doanh với số tiền vay là 160.000.000 đồng, thời hạn vay là 11 tháng từ ngày 20/7/2022 đến ngày 20/6/2023. Tài sản thế chấp là GCN QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 (đã được điều chỉnh cơ sở pháp lý tại trang số 04 ngày 30/6/2020), thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26, diện tích 6.562 m^2, tọa lạc tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Dư nợ gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 14/5/2023 là 161.288.767 đồng.

Xét thấy việc xác lập hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng là đúng quy định của pháp luật, các bên tham gia giao kết hợp đồng chưa vi phạm các điều khoản trong hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng. Do đó, đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn phản tố của ông Phạm Quyết T và bà L Niê.

Ngày 26/7/2023 Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk có văn bản gửi Tòa án xác định ông Y B Ksơr và bà H Niê đã hoàn thành nghĩa vụ tại ngân hàng và ngân hàng đã giao trả tài sản thế chấp là GCN QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho ông Y B Ksơr và bà H Niê.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y M Niê, bà H L Ksơr, H Lai Ksơr, Y S Ksơr và H N Ksơr trình bày:***

Về nguồn gốc thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk là do vợ chồng ông Y M Niê khai H từ năm 2003. Đến năm 2004, chúng tôi được cấp GCN QSD đất theo quy định của pháp luật. Từ khi khai H đến năm 2020 thì gia đình tôi sử dụng đất để trồng bắp, mỳ. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng đất nữa nên đến năm 2020 gia đình tôi đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Y B Ksơr.

Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình tôi cho vợ chồng Y B Ksơr, bà H Niê tại Văn phòng công chứng Nguyễn Như C là có thật, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của chúng tôi. Chúng tôi đều tự nguyện ký tên và chuyển nhượng đất theo nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng đất đã được Văn phòng Công chứng Nguyễn Như C chứng thực. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì gia đình tôi đã nhận đủ tiền và bàn giao đất ngoài thực địa cho gia đình ông Y B. Tại thời điểm bàn giao đất thì trên đất không có tài sản gì.

Chúng tôi xác định gia đình ông T, bà L không biết việc gia đình tôi đã được cấp GCN QSD đất. Năm 2006, 2007 gia đình ông T vào sinh sống và làm nhà thì bị UBND xã ngăn cản và không cho phép vì đất đã được cấp GCN QSD đất cho tôi. Tuy nhiên, gia đình ông T vẫn cố tình làm nhà cấp 4 và sinh sống đến nay mặc dù đã bị cơ quan chính quyền nhắc nhở nhiều lần (nhắc nhở bằng miệng).

Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất, gia đình chúng tôi còn tặng cho một phần diện tích đất khoảng 02 sào cho anh em họ là Y Lok Niê. Ông Y Lok Niê cũng sử dụng diện tích đất này để trồng mỳ và bắp từ năm 2003 cho đến nay, hiện nay chúng tôi cũng chưa tách sổ cho Y Lok.

Hiện nay do công việc bận rộn nên chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt chúng tôi. Đồng thời, đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn phản tố của bị đơn.

**** Những người làm chứng trình bày:***

Người làm chứng ông Y Bốc Niê trình bày:

Tôi làm địa chính xã K từ năm 1999 đến năm 2019 thì nghỉ theo chế độ. Thời gian tôi làm địa chính xã, có đoàn đo đạc của UBND tỉnh về đo đạc để cấp GCN QSD đất đồng loạt cho người dân tại huyện M, trong đó có gia đình ông Y M. Tôi là người trực tiếp làm thủ tục cấp GCN QSD đất cho gia đình ông Y M. Sau đó, gia đình ông Y M được cấp GCN QSD đất khi nào thì tôi không rõ. Sau khi gia đình ông Y M sử dụng, canh tác trên đất một thời gian dài và làm thủ tục cấp GCN QSD đất thì gia đình ông T, bà L mới vào lấn chiếm, ở và làm nhà trên đất.

Trong thời gian làm địa chính, UBND xã có cử tôi và ông Y M (phó chủ tịch UBND xã trước đây, nay đã chết), ông Y Djuốt Niê (là cán bộ tư pháp xã), ông Y N Ksơr là đại diện UBMTTQ xã K cùng đến vận động gia đình ông T tạm dừng việc xây dựng nhà cửa, lúc vận động gia đình ông T đang đổ đất, chuẩn bị xây dựng.

UBND xã đã vào vận động và đề nghị tạm dừng việc xây dựng 02 lần, đề nghị di dời đi chỗ khác vì đây là đất của gia đình ông Y M, nhưng gia đình ông T không chịu di dời, thậm chí còn trốn tránh. UBND xã có mời ra làm việc nhưng gia đình ông T không hợp tác nên không lập được biên bản và để cho các bên tự thỏa thuận với nhau. Việc ông Y M chuyển nhượng đất cho gia đình ông Y B từ thời gian nào thì tôi không rõ.

Người làm chứng ông Y Lốc Niê trình bày:

Tôi và ông Y M Niê là anh em họ, chúng tôi không có mâu thuẫn gì. Tôi không có quan hệ gì, mâu thuẫn gì với gia đình ông T bà L.

Nguồn gốc đất tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn là do gia đình ông Y M Niê khai H từ lâu, sau đó ông Y M Niê cho lại gia đình tôi khoảng 02 sào (2.000m²) đất để trồng mỳ. Việc tặng cho xảy ra đã lâu và chỉ thỏa thuận bằng lời nói nên tôi không nhớ thời gian cụ thể. Diện tích đất ông Y M nói miệng cho tôi vẫn nằm trong diện tích đất mà ông Y M được cấp GCN QSD đất (nay đã chuyển nhượng cho gia đình ông Y B).

Gia đình ông Y M được nhà nước cấp GCN QSD đất từ năm 2004, tôi có biết nhưng chưa có tiền nên không làm thủ tục để tách bìa. Khi gia đình ông T làm nhà, tôi hoàn toàn không biết. Sau khi họ làm xong tôi mới biết việc xây dựng nhà, quán nhưng tôi không có ý kiến gì. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Y M và gia đình ông Y B tôi hoàn toàn không biết. Hiện tôi không có tranh chấp, không có yêu cầu gì nên tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Y Đối Ksơr trình bày:

Tôi là em rể của ông Y M. Giữa tôi và bà L có quan hệ họ hàng (Bố của bà H' Liă là anh trai của tôi nhưng khác mẹ, cùng cha). Tôi và gia đình ông Y B không có họ hàng gì, chỉ là người cùng buôn. Từ trước đến nay chúng tôi không có mâu thuẫn gì.

Nguồn gốc đất tranh chấp là do gia đình ông Y M khai H, sau đó cho tôi canh tác trồng bắp vào khoảng năm 2003 - 2004. Cuối năm 2004, tôi đi lấy vợ

nên theo phong tục của người Êđê, trả lại đất cho gia đình ông Y M tiếp tục canh tác. Tại thời điểm tôi sử dụng đất thì gia đình ông T chưa có mặt, chưa làm nhà trên đất của ông Y M.

Tôi làm bí thư chi đoàn của Buôn từ trước năm 2004, đến năm 2008 tôi chuyển sang làm Phó chủ tịch hội Nông dân và hiện tại đang làm Chủ tịch hội Nông dân xã K.

Thời gian tôi làm ở chi đoàn, tôi có tham gia cùng UBND xã đến vận động gia đình ông T di dời khỏi đất của ông Y M nhưng gia đình ông T không chịu di dời và cho rằng đây là đất của ông T. Thời gian gia đình ông T làm nhà trên đất từ khi nào thì tôi không rõ. Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông Y M và ông Y B tôi hoàn toàn không biết.

****** *Người làm chứng ông Y N Ksơr trình bày:*

Tôi công tác tại UBMTTQ xã K từ năm 1996 đến năm 2004. Từ năm 2004 đến năm 2016, tôi làm ở Hội đồng nhân dân và Đảng ủy xã, sau đó tôi nghỉ hưu năm 2016.

Trong thời gian công tác tại UBND xã, tôi có tham gia vận động gia đình ông T, bà L dừng việc xây dựng nhà cửa trên đất của ông Y M vì đây là đất do gia đình ông Y M khai H. Gia đình ông Y M báo cho UBND xã nhờ can thiệp việc xây dựng, lấn đất trái phép của gia đình ông T. Sau đó UBND xã đã cử địa chính xã, tư pháp xã và UBMTTQ xã vào để vận động, nhắc nhở bằng miệng, nhưng không lập biên bản, đề nghị gia đình ông T tạm dừng xây dựng và di dời nhà nhưng gia đình ông T không chấp hành, còn dùng xà beng chống trả lại gây khó khăn cho chúng tôi.

Về thời gian vận động đã lâu nên tôi không nhớ rõ. Tôi tham gia vận động 02 lần (01 lần gặp và 01 lần không gặp). Tất cả 02 lần đều không lập biên bản, việc vận động không thành nên tôi không tham gia nữa.

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là do gia đình ông Y M khai H, sau đó được nhà nước cấp GCN QSD đất theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9, 11, 14 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 3 Điều 4; khoản 1, 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2003; Điều 6, khoản 3 Điều 12; Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Phạm Quyết T, bà L Niê phải trả lại diện tích đất 3.965,7m^2, tại thửa đất số 262a,

tờ bản đồ số 26; địa chỉ: xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 124890 đã được cấp cho hộ ông Y M Niê và thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/6/2020 cho bà H Niê và ông Y B Ksơr, đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp tỉnh lộ 13b, cạnh dài 107m;

Phía Tây giáp phần đất của ông T, bà L đang sử dụng, cạnh dài 110m;

Phía Nam giáp phần đất của ông Y B đang do ông Y Blok Niê sử dụng, cạnh dài lần lượt là 14,8m, 12,67m, 11,25m;

Phía Bắc giáp đất của ông T, bà L đang sử dụng, cạnh dài 35m.

Trên đất có các tài sản gồm: hàng rào lưới B40 cao 1,5m, dài 107m, móng đá, trụ bê tông cao 3,5m, dài 17,5m; 287 cây keo trồng năm 2017; 77 cây keo trồng năm 2020; 111 cây keo trồng năm 2022; 04 cây chuối có buồng; 105 cây chuối không có buồng; 01 cây dừa trồng năm 2015; 02 cây mận trồng năm 2015; 01 cây xoài trồng năm 2018; 03 cây mai; 02 cây chanh trồng năm 2020; 02 cây đu đủ và 01 bụi tre trồng năm 2017; 01 chuồng heo đã cũ không còn giá trị sử dụng.

Buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn trị giá tài sản trên đất là: 54.008.365 đồng *(Năm mươi bốn triệu, không trăm lẻ tám ngàn, ba trăm sáu mươi lăm đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc:

+ Công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T, bà L đối với diện tích là 3.965,7m^2, thuộc một phần thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26 tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (Theo sơ đồ diện tích đất tranh chấp - Bản vẽ hoàn công tháng 6/2022);

+ Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số V 124890, thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê và thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/6/2020 cho bà H Niê và ông Y B Ksơr;

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Y M Niê và vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê đối với thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất nằm ngoài GCN QSD đất đã cấp cho hộ ông Y M Niê có diện tích 1.525,9m^2, cụ thể: diện tích quán: 80m^2; diện tích nhà xây: 96m^2; diện tích móng đá xây: 23m^2; diện tích trồng cây hàng năm 636,6m^2; diện tích đất trồng keo: 690,3m^2 do nguyên đơn rút yêu cầu, đình chỉ một phần yêu cầu phản tố

của bị đơn về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T, bà L đối với diện tích 1.525,9m^2 là một phần diện tích đất nằm ngoài thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26 tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê và Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk - Phòng giao dịch huyện M, tỉnh Đắk Lắk đối với thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê và thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/6/2020 cho bà H Niê và ông Y B Ksơr do bị đơn rút yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và công bố quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/9/2023, bị đơn ông Phạm Quyết T và bà H Lia Niê kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người kháng cáo bị đơn ông Phạm Quyết T và bà L Niê giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phạm Quyết T và bà L Niê trình bày và đề nghị Tòa án sửa toàn bộ bản án sơ thẩm: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T, bà L đối với diện tích là là 5.491,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26 tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (Theo sơ đồ diện tích đất tranh chấp - Bản vẽ hoàn công tháng 6/2022); hủy Giấy chứng nhận QSD đất số V 124890, thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê và thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/6/2020 cho bà H Niê và ông Y B Ksơr; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Y M Niê và vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê đối với thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê.

Bị đơn ông Phạm Quyết T và bà H Lia Niê thống nhất với trình bày của người bảo vệ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Y B Ksơr, bà H Niê trình bày và đề nghị: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án như sau: đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn 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; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quyết T, bà L Niê, thấy:

[1.1] Nguồn gốc đất đang tranh chấp là do vợ chồng ông T, bà L khai H từ năm 2000, đến năm 2003 vợ chồng ông T, bà L Niê làm nhà ván ở tạm và đào giếng nước, năm 2009 gia đình ông T, L Niê xây dựng nhà kiên cố diện tích 45m^2 theo diện quy định số: 167/2008/QĐ-TTg ngày 12 tháng 12 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở, trong đó nhà nước hỗ trợ 50% và cho vay 50% giá trị xây dựng nhà (BL 91, 92, 93, 94 và BL 139, 140, 142, 189, 193), sau đó gia đình ông T đã xây cơi nới diện tích nhà phía sau và phía trước làm quán bán tạp hóa và đào thêm một giếng nước uống và tưới cây (một giếng đào năm 2003, một giếng đào năm 2020) và trồng nhiều cây lâu năm khác trên đất; gia đình ông T, bà L Niê đã sinh sống ổn định và sử dụng đất từ khi khai H và làm nhà ở đến nay đã hơn 20 năm, gia đình ông cũng không biết việc UBND huyện M cấp GCN QSD đất của hộ ông Y M Niê đối với diện tích đất hộ gia đình ông đang sử dụng và việc chuyển nhượng đất giữa hộ ông Y M Niê và vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê cũng như quyền sử dụng đất gia đình ông Y B Ksơr đã thế chấp cho Ngân hàng. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 07/3/2023 của Tòa án nhân nhân huyện M (BL 231, 232, 233, 234); Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của TAND tỉnh Đắk Lắk và Biên bản định giá tài sản ngày 06/7/2023 (BL 348, 349, 350, 351, 352) và kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất tháng 6/2022 của Công ty cổ phần đo đạc tư vấn Vạn An thể hiện: toàn bộ tài sản diện tích đất tranh chấp có một số công trình kiến trúc và các loại cây trồng được ông T, bà L Niê tạo lập; các đương sự cũng đều thừa nhận các tài sản gắn liền trên diện tích đất đang tranh chấp đều do bị đơn tạo lập. Đối với nguyên đơn ông Y B Ksơr, bà H Niê nhận chuyển nhượng QSDĐ từ hộ ông Y M Niê diện tích đất có nguồn gốc: năm 2004 ông Y M Niê tiến hành thủ tục đăng ký kê khai đất đai và được UBND huyện M cấp GCN QSD đất số V 124890, thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26, diện tích 6.562 m^2 đất màu có thời hạn sử dụng đến năm 2023 ngày 29/6/2004 (BL 171); trong diện tích đất được cấp có diện tích đất của bị đơn là hộ ông Phạm Quyết T đang sử dụng là 3.965,7m^2 và có tài sản là vật kiến trúc cây lâu năm của gia đình ông T, bà L Niê; hộ ông Y M Niê được cấp đất từ năm 2004 đến nay nhưng không sử dụng đất; toàn bộ diện tích đất tranh chấp do bị đơn hộ ông T sử dụng và đã làm nhà ở, trồng cây lâu năm trên đất. Tại Thông báo số 04/TB-UBND ngày 22/01/2021 Biên bản làm việc hoà giải tranh chấp đất đai do UBND xã K lập ngày 21/01/2021 xác định: "*Trong thời gian tranh chấp giữa gia đình ông Y M Niê (Buôn H) với gia đình ông Phạm Quyết T và vợ là L Niê (Buôn B) theo thông tin của các bên tình trạng tranh chấp đa xảy ra vào khoảng năm 2004 đến năm 2020...*". Vì vậy, việc cấp GCNQSD đất của UBND huyện đối với ông Y M Niê; việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y M Niê và vợ chồng ông Y B Ksơr, bà

H Niê; việc thế chấp QSD đất của vợ chồng ông Y B Ksơr và bà H Niê tại Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk - Phòng giao dịch huyện M, tỉnh Đắk Lắk trong khi trên diện tích đất được cấp, chuyển nhượng, thế chấp đang có tài sản của bị đơn là hộ ông T tồn tại trước thời điểm cấp GCNQSDĐ và lập hợp đồng chuyển nhượng cũng như hợp đồng thế chấp, đồng thời hộ ông T đang là người sử dụng toàn bộ diện tích đất là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, quyết định của Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 3.965,7m^2, tại thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 124890 đã được cấp cho hộ ông Y M Niê và thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/6/2020 cho bà H Niê và ông Y B Ksơr; đồng thời buộc nguyên đơn phải hoàn trả lại giá trị tài sản trên đất cho bị đơn là không phù hợp với thực tế quá trình sử dụng đất đối với phần đất bị buộc hoàn trả.

[1.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Quyết T và vợ là L Niê, thấy: toàn bộ diện tích đất tranh chấp đều do bị đơn ông Phạm Quyết T và vợ là L Niê khai H và sử dụng liên tục từ năm 2000 đến nay, trong quá trình sử dụng gia đình ông Phạm Quyết T và vợ là L Niê đã làm nhà ở và trồng cây lâu năm trên đất ổn định; việc làm nhà của ông Phạm Quyết T và vợ là L Niê được chính quyền địa phương xét đề nghị và được nhà nước hỗ trợ tiền làm nhà theo diện quy định số: 167/2008/QĐ-TTg ngày 12 tháng 12 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở, trong đó nhà nước hỗ trợ 50% và cho vay 50% giá trị xây dựng nhà. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê đối với thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 trong khi trên đất đang có tài sản là nhà ở và cây trồng trên đất của hộ ông Phạm Quyết T, bà L Niê là không đúng quy định của pháp luật đất đai. Mặt khác, hộ ông Y M Niê được cấp diện tích đất trên nhưng từ trước đến nay hoàn toàn không sử dụng đất, mà diện tích đất tranh chấp do hộ gia đình bị đơn ông T, bà L Niê sử dụng, do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 3.965,7m^2 thuộc quyền sử dụng của bị đơn ông Phạm Quyết T và vợ là L Niê và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Y B Ksơr, bà H Niê đối với thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004. Ngày 03/6/2020 hộ ông Y M Niê chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông Y B Ksơr và bà H Niê giá trị chuyển nhượng hợp đồng là 86.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng Nguyễn Như C chứng thực; hộ ông Y M Niê đã nhận đủ số tiền của hợp đồng; ngày 30/6/2020 ông Y B Ksơr và bà H Niê được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh biến động tại trang 04 của GCN QSD đất. Tại Thông báo số 04/TB-UBND ngày 22/01/2021 do UBND xã K kết luận ngày 21/01/2021 xác định: *"Trong quá trình thực hiện chuyển nhượng QSDĐ giữa gia đình ông Y B Ksơr với gia đình ông Y M Niê các bên vẫn biết là đất đang tranh chấp như hai gia đình vẫn thực hiện hợp đồng giao dịch tại*

Văn phòng Công chứng Nguyễn Như C thị trấn EaKar Nốp, huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk không thông qua xã K". Như vậy, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng Công chứng Nguyễn Như C và các bên tham gia không xem xét thực tế diện tích đất chuyển nhượng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên diện tích đất chuyển nhượng có tài sản của bị đơn ông Phạm Quyết T, bà L Niê trên đất, do đó cần chấp nhận yêu cầu của bị đơn hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Y M Niê và vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê, đồng thời buộc ông Y M Niê, bà H L Ksơr, ông Y S Ksơr, bà L Ksơr, bà H N Ksơr liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê số tiền 86.000.000 đồng (Tám mươi sáu triệu đồng).

[1.3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quyết T và vợ là L Niê, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y B Ksơr, bà H Niê và chấp nhận phản tố của bị đơn ông Phạm Quyết T, bà L Niê.

[1.4] Đối với Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk: tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 13/12/2023, Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk xác định ông Y B Ksơr bà H Niê hiện đã trả hết nợ vay và Ngân hàng đã hoàn trả lại Giấy CNQSDĐ đã thế chấp cho ông Y B Ksơr và bà H Niê, do đó quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng đã được hoàn tất xong nên Tòa án sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[2] Các phần 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.

[3] Về chi phí tố tụng: căn cứ khoản 1 Điều 165 BLTTDS, do bác yêu cầu khởi kiện và chấp nhận phản tố nên bị đơn ông Phạm Quyết T và bà L Niê không phải chịu chi phí tố tụng, nguyên đơn ông Y B Ksơr và bà H Niê phải chịu chi phí tố tụng: 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung theo Bảng kê chi phí tố tụng ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; 1.600.000 đồng chi phí định giá tài sản theo bảng kê chi phí định giá tài sản ngày 07/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện M; 6.801.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc bằng máy theo bảng kê chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện M. Tổng cộng ông Y B Ksơr và bà H Niê phải chịu chi phí tố tụng 14.401.000 đồng *(mười bốn triệu, bốn trăm lẻ một ngàn đồng)* chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc bằng máy và định giá tài sản; được trừ số tiền 14.401.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

[4] Về án phí: căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Xét thấy nguyên đơn là người dân tộc thiểu số sinh sống tại xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; bị đơn thuộc hộ nghèo và cả nguyên đơn và bị đơn đều có đơn xin miễn án phí. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần miễn toàn bộ án phí cho nguyên đơn và bị đơn là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 34, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS; khoản 2 Điều 5, Điều 6, Điều 7, khoản 1 Điều 10, Điều 26, Điều 27, Điều 98, Điều 101, Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quyết T, bà L Niê, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk như sau:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Phạm Quyết T, bà L Niê phải trả lại diện tích đất 3.965,7m^2, tại thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 124890 đã được cấp cho hộ ông Y M Niê và thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/6/2020 cho bà H Niê và ông Y B Ksơr, đất có vị trí tứ cận như sau: phía Đông giáp tỉnh lộ 13b, cạnh dài 107m; phía Tây giáp phần đất của ông T, bà L Niê đang sử dụng, cạnh dài 110m; phía Nam giáp phần đất của ông Y B đang do ông Y Blok Niê sử dụng, cạnh dài lần lượt là 14,8m, 12,67m, 11,25m; phía Bắc giáp đất của ông T, bà L Niê đang sử dụng, cạnh dài 35m. Trên đất có các tài sản gồm: hàng rào lưới B40 cao 1,5m, dài 107m, móng đá, trụ bê tông cao 3,5m, dài 17,5m; 287 cây keo trồng năm 2017; 77 cây keo trồng năm 2020; 111 cây keo trồng năm 2022; 04 cây chuối có buồng; 105 cây chuối không có buồng; 01 cây dừa trồng năm 2015; 02 cây mận trồng năm 2015; 01 cây xoài trồng năm 2018; 03 cây mai; 02 cây chanh trồng năm 2020; 02 cây đu đủ và 01 bụi tre trồng năm 2017; 01 chuồng heo đã cũ không còn giá trị sử dụng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Quyết T, bà L Niê:

+ Công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn ông Phạm Quyết T, bà L Niê đối với diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng sử dụng thực tế là 3.965,7m^2 , thuộc một phần thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26 và một phần diện tích đất nằm ngoài thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26 tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (Theo sơ đồ diện tích đất tranh chấp - Bản vẽ hoàn công tháng 6/2022);

+ Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số V 124890, thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê;

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Y M Niê và vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê đối với thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê. Buộc ông Y

M Niê, bà H L Ksơr, ông Y S Ksơr, bà L Ksơr, bà H N Ksơr liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê số tiền 86.000.000 đồng (Tám mươi sáu triệu đồng);

+ Ông Phạm Quyết T, bà L Niê có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất nằm ngoài GCN QSD đất đã cấp cho hộ ông Y M Niê có diện tích 1.525,9m^2, cụ thể: diện tích quán: 80m^2; diện tích nhà xây: 96m^2; diện tích móng đá xây: 23m^2; diện tích trồng cây hàng năm: 636,6m^2; diện tích đất trồng keo: 690,3m^2 do nguyên đơn rút yêu cầu, đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T, bà L Niê đối với diện tích 1.525,9m^2 là một phần diện tích đất nằm ngoài thửa đất số 262a, tờ bản đồ số 26 tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y B Ksơr, bà H Niê và Ngân hàng B - Chi nhánh Đông Đắk Lắk - Phòng giao dịch huyện M, tỉnh Đắk Lắk đối với thửa đất số 262a, tờ bản đồ 26, diện tích 6.562m^2, tại xã K, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận QSD đất số V 124890 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ Y M Niê và thay đổi cơ sở pháp lý ngày 30/6/2020 cho bà H Niê và ông Y B Ksơr do bị đơn rút yêu cầu.

4. Về chi phí tố tụng: ông Y B Ksơr và bà H Niê phải chịu chi phí tố tụng 14.401.000 đồng *(mười bốn triệu, bốn trăm lẻ một ngàn đồng)* chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc bằng máy và định giá tài sản; được trừ số tiền 14.401.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp. Ông Y B Ksơr và bà H Niê đã nộp xong chi phí tố tụng .

5. Về án phí: bị đơn ông Phạm Quyết T, bà L Niê không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Nguyên đơn ông Y B Ksơr và bà H Niê không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn