

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 329/2024/DS-PT
Ngày 05 tháng 12 năm 2024
“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 Ngọc Sâm.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân, bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 05/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2024/TLPT-DS, ngày 07 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc có kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 236/2024/TBTL-TA, ngày 07/10/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Văn Công K, sinh năm 1976 và bà Trương Thị H, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K1. Địa chỉ: Số B, đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm: 1975 và bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm: 1977. Cùng địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

- Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1957. Địa chỉ: Văn phòng L3, quận T, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

- Ông Phạm Anh T, sinh năm 1991. Địa chỉ: V luật sư Trần Thanh B, số H, C, phường I, quận P, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Đức S1, sinh năm: 1962 và bà Trần Thị Kim L, sinh năm: 1973. Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S1, bà L: Bà Lê Thị Quỳnh M, sinh năm: 1996. Địa chỉ: Số nhà A, đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ông Văn Công T1, sinh năm 1987 và bà Đỗ Thị Khánh V, sinh năm 1987. Cùng địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện K. Địa chỉ: Số C đường G, tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Minh Đ - Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện K, vắng mặt.

4. Ủy ban nhân dân xã E, huyện K.

* Người kháng cáo: Ông Văn Công K, bà Trương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Văn Công K và bà Trương Thị H và người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn K1 trình bày:**

Vào ngày 11/5/2020 vợ chồng ông Văn Công K, bà Trương Thị H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đỗ Đức S1 và bà Trần Thị Kim L 01 thửa đất có diện tích 750m². Trong đó có 75m² đất ở và 675m² đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 490776, tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18, do UBND huyện K cấp ngày 08/02/2007 đứng tên Hộ ông Đỗ Đức H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc L1, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Đỗ Đức S1.

Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để nhằm giảm thuế, lệ phí cho bên chuyển nhượng là ông S1, bà L. Ngày 21/5/2020, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận thay đổi cơ sở pháp lý, chuyển nhượng cho ông Văn Công K và bà Trương Thị H.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông K, bà H phát hiện vợ chồng ông Nguyễn Thanh H1 và bà Nguyễn Thị Kim D là người sử dụng thửa đất liền kề đang quản lý, sử dụng 01 nhà kho, diện tích 74m² nằm trong phần diện tích đất 750m² mà vợ chồng ông K, bà H đã nhận chuyển nhượng. Phần diện tích đất trong giấy chứng nhận vuông góc nhưng trên thực địa có nhà kho của ông H1, bà D lòi ra phía sau. Ông S1 nói phần diện tích đất này đã bán cho vợ chồng ông H1, bà D nhưng do không làm được bìa đỏ nên ông H1, bà D sẽ trả lại, vì vậy vợ chồng ông K, bà H đồng ý mua thửa đất trên với giá 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) mà không lập biên bản gì với ông S1 và vợ chồng ông H1, bà D. Do nhận chuyển nhượng nguyên thửa nên không tiến hành đo đạc lại diện tích, không lập biên bản bàn giao đất. Vợ chồng ông K, bà H yêu cầu vợ chồng ông H1, bà D tháo dỡ nhà

kho hoàn trả lại đất cho vợ chồng ông K, bà H nhưng vợ chồng ông H1, bà D không đồng ý.

Trong đơn khởi kiện vợ chồng ông K, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H1, bà D phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông K, bà H 74m² đất và phải có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà kho trên đất. Tuy nhiên qua kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông K, bà H chỉ có 41m². Vì vậy, ông K, bà H và người đại diện theo ủy quyền xin rút một phần nội dung đơn khởi kiện. Vợ chồng ông K, bà H chỉ yêu cầu giải quyết buộc vợ chồng ông H1, bà D phải tháo dỡ phần diện tích nhà kho gắn liền trên đất và trả cho vợ chồng ông K, bà H diện tích 41m² đất tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 102, có vị trí tứ cận như sau:

- Phía đông giáp đất ông H1, bà D tại thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 575, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 12 mét.

- Phía tây giáp đất ông K, bà H, tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 12 mét.

- Phía nam giáp đất ông H1, bà D tại thửa đất số 303a, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 581, tờ bản đồ số 102 và thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 575, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 3.67 mét.

- Phía bắc giáp đất vợ chồng ông K, bà H, tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 3.10 mét.

Vợ chồng ông K, bà H đồng ý với kết quả đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2023 và biên bản định giá tài sản ngày 16/11/2023 nhưng không hiểu lý do tại sao phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S1, bà L đo hiện trạng thực tế là 1.038,5m², dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 288,5m² ($1.038,5\text{m}^2 - 750\text{m}^2 = 288,5\text{m}^2$). Vợ chồng ông K, bà H không khởi kiện vợ chồng ông Đỗ Đức S1, bà Trần Thị Kim L và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của vợ chồng ông S1, bà L trong vụ án.

*** Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:**

Vợ chồng tôi không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K, bà H vì năm 2013 vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng 03 thửa đất gồm:

- Thửa đất số 303a, tờ bản đồ số 18, diện tích sử dụng 175m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 769592, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/7/2017.

- Thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 18, diện tích sử dụng 300m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 769593, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 20/7/2017.

- Thửa đất số 656 (303b cũ), tờ bản đồ số 18, diện tích sử dụng 140m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 147354, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/10/2017.

Đối với thửa đất 303a và 304a, tờ bản đồ số 18 do vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Văn Công T1 và bà Đỗ Thị Khánh V, còn đối với thửa đất số 656 (303b cũ) tờ bản đồ số 18 do vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đỗ Đức D1, bà Nguyễn Thị Hồng T2 trú tại thôn P, xã E, huyện K.

Theo kết quả đo đạc cho thấy phần diện tích đất 74m² (đo thực tế 61m²) và tài sản gắn liền trên đất gồm có 01 nhà kho (nhà xây cấp 4), mái lợp tôn Fibrô xi măng, nền láng xi măng, cao 3,5 mét mà hiện nay đang tranh chấp giữa vợ chồng ông K, bà H và vợ chồng tôi gồm có 20m² nằm trong thửa đất 304a, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 575, tờ bản đồ số 102 của vợ chồng tôi và 41.0m² nằm trong thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 102 của vợ chồng ông K, bà H. Tuy nhiên, toàn bộ phần diện tích đất nêu trên có nguồn gốc từ việc vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1, bà V vào năm 2013.

Trong quá trình sử dụng vợ chồng tôi không thấy căn nhà kho diện tích 60m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vào ngày 04/12/2014 vợ chồng tôi đã thương lượng mua phần diện tích đất này của vợ chồng ông Đỗ Đức S1, bà Trần Thị Kim L với giá 12.000.000 đồng, ông S1 có viết cho vợ chồng tôi 01 “Giấy sang nhượng đất vườn”, có chữ viết, chữ ký xác nhận của vợ chồng ông S1, bà L và người làm chứng là ông Bùi Thái L2, nhưng không ghi rõ số tiền mua bán. Nhà kho này đã có từ trước của gia đình ông S1, bà L.

Tại thời điểm ông S1, bà L bán cho vợ chồng tôi căn nhà kho thì ông S1 dẫn vợ chồng tôi và ông K chỉ căn nhà kho và nói mảnh đất căn nhà kho này ông S1, bà L đã bán cho vợ chồng tôi và có giấy tờ viết tay thì ông K nói: “Không sao, có tí đằng sau này” nên chúng tôi không lập văn bản xác định ranh giới. Gia đình tôi sử dụng căn nhà kho ổn định, cho đến tháng 9/2020 thì vợ chồng ông K, bà H làm đơn khiếu nại đến UBND xã E để giải quyết tranh chấp đất đai, sau đó lại khởi kiện vợ chồng tôi. Phần diện tích đất tranh chấp 74m² (đo thực tế 61m²) là do vợ chồng tôi mua hợp pháp của vợ chồng ông S1, bà L vào ngày 04/12/2014, do đó vợ chồng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K, bà H và không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của vợ chồng ông S1, bà L.

Vợ chồng tôi đồng ý với kết quả đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2023 và biên bản định giá tài sản ngày 16/11/2023 và không có ý kiến gì về sự biến động quyền sử dụng đất (đo thực tế tăng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Vợ chồng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, ngoài ra vợ chồng tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức S1, bà Trần Thị Kim L và người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị Quỳnh M trình bày:**

Vào năm 2014 vợ chồng ông Đỗ Đức S1 và bà Trần Thị Kim L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay với vợ chồng ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Kim D. Theo đó ông S1, bà L đồng ý sang nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 490776, do UBND huyện K cấp ngày 08/02/2007 đứng tên Hộ ông Đỗ Đức H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc L1, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Đỗ Đức S1. Tổng diện tích ông S1, bà L chuyển nhượng cho ông H1, bà D là 60m² (chiều ngang 5 mét x chiều dài 12 mét). Với giá chuyển nhượng 6.000.000 đồng.

Hai bên xác lập 01 “Giấy sang nhượng đất vườn”, nhưng không ghi số tiền chuyển nhượng, tài sản gắn liền trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích sử dụng 60m² do vợ chồng ông Q, bà P xây dựng năm 2009. Trước đó bố, mẹ đẻ của ông S1 là ông Đỗ Đức H2, bà Nguyễn Thị Ngọc L1 (đã chết) bán cho vợ chồng ông Q, bà P hay cho thuê phần diện tích đất 60m² cụ thể như thế nào ông S1 không rõ. Sau đó ông Q, bà P đã xây dựng căn nhà kho nêu trên để mua bán nông sản (cà phê), do làm ăn thua lỗ nên khoảng cuối năm 2011 ông Q, bà P đã bỏ về quê ở đâu, làm gì ông S1, bà L không rõ.

Ông S1, bà L đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H1, bà D. Sau khi chuyển nhượng phần diện tích đất trên, ông S1, bà L cùng với ông H1, bà D đã nhiều lần liên hệ đến các cơ quan, nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa và sang tên cho ông H1, bà D. Tuy nhiên, diện tích chuyển nhượng (60m²) không đủ điều kiện tách thửa để sang tên cho vợ chồng ông H1, bà D. Đến ngày 11/05/2020 vợ chồng ông S1, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông K, bà H quyền sử dụng đất tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18, diện tích 750m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 490776, trong đó có 75m² đất ở và 675m² đất trồng cây lâu năm. Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tại thời điểm chuyển nhượng và giao đất vợ chồng ông K, bà H có sự chứng kiến của 03 bên gồm: Vợ chồng ông S1, bà L, vợ chồng ông K, bà H và vợ chồng ông H1, bà D. Lúc này ông S1 nói với vợ chồng ông K, bà H căn nhà kho ông S1 đã bán cho vợ chồng ông H1, bà D vào năm 2014 và vợ chồng ông K đồng ý nên các bên không lập biên bản bàn giao đất. Nhưng sau quá trình sử dụng đã xảy ra tranh chấp căn nhà kho giữa vợ chồng ông K, bà H với vợ chồng ông H1, bà D. Để hoà giải hai bên ông S1 có đề nghị với vợ chồng ông H1, bà D là ông S1 sẽ trả lại tiền đã bán nhà kho cho vợ chồng H1, bà D để giao lại cho vợ chồng ông K, bà H thì vợ chồng ông H1, bà D không đồng ý.

Việc ông S1, bà L sang nhượng một phần diện tích đất 60m², trong tổng phần diện tích đất 750m², tại thửa đất số 303, tờ bản đồ 18 cho vợ chồng ông H1, bà D

là chưa đúng quy định pháp luật, có vi phạm về hình thức cũng như nội dung. Do đó, ông S1, bà L yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2014 giữa vợ chồng ông S1, bà L với vợ chồng ông H1, bà D là vô hiệu và buộc ông H1 bà D trả lại phần diện tích đất 60m² cho vợ chồng ông K, bà H. Ông S1, bà L sẽ trả lại cho ông H1, bà D 6.000.000 đồng và tiền trượt giá theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Công T1 và bà Đỗ Thị Khánh V trình bày:**

Vào năm 2013 vợ chồng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà D 02 thửa đất, cụ thể: Thửa đất số 303a, tờ bản đồ số 18, diện tích sử dụng 175m² và thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 18, diện tích sử dụng 300m². Hai thửa đất nằm liền kề toạ lạc tại thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Nguồn gốc 02 thửa đất trên là do vợ chồng tôi mua của Ngân hàng N Chi nhánh xã E, huyện K, do mua trên giấy tờ nên vợ chồng tôi không để ý xem xét thực tế các loại tài sản gắn liền trên đất cụ thể như thế nào, vợ chồng tôi chỉ biết trên 02 thửa đất trên đều có nhà ở theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chúng tôi không sử dụng nhà nên không biết phần diện tích đất tranh chấp 74m² (đo thực tế 61m²) và căn nhà kho hiện nay đang tranh chấp giữa vợ chồng ông K, bà H với vợ chồng ông H1, bà D có thuộc phần diện tích đất mà trước đây vợ chồng tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà D hay không. Vợ chồng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Ông Đặng Minh Đ là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K trình bày:**

Về nguồn gốc đất tranh chấp: vào năm 2020 ông Văn Công K và bà Trương Thị H nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Đức S1 và bà Trần Thị Kim L, tại thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 490776, do UBND huyện K cấp ngày 08/02/2007, tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18, diện tích 750m². Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi nhận chuyển nhượng thì phát sinh phần diện tích tranh chấp 61m² với ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Kim D chủ sử dụng đất liền kề.

Ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Kim D đang sử dụng đất tại các thửa: 303a, 304a, 656 (303b cũ) tờ bản đồ số 18 có diện tích lần lượt như sau: 175m², 300m², 140m². Về nguồn gốc các thửa: 303a, 304a, tờ bản đồ số 18 là do ông H1, bà D nhận chuyển nhượng của ông Văn Công T1 và bà Đỗ Thị Khánh V, còn đối với thửa 656 (303b cũ) tờ bản đồ số 18 là do ông H1, bà D nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Đức D1, bà Nguyễn Thị Hồng T2 trú tại thôn P, xã E, huyện K.

Theo kết quả đo đạc cho thấy phần diện tích đất 74m² (đo thực tế 61m²) và tài sản gắn liền trên đất gồm có 01 nhà kho (nhà xây cấp 4), mái lợp tôn Fibrô xi măng, nền láng xi măng, cao 3,5 mét mà hiện nay đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật, hơn nữa diện tích thực tế của các hộ đang sử dụng lớn hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Người làm chứng ông Bùi Thái L2 trình bày:***

Tôi là người hàng xóm với ông Đỗ Đức S1, bà Trần Thị Kim L, ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Kim D, ông Văn Công K, bà Trương Thị H chứ không có quan hệ bà con hay họ hàng thân thích gì. Vào ngày 04/12/2014, tôi chứng kiến sự việc vợ chồng ông S1, bà L chuyển nhượng cho ông H1 thửa đất có diện tích 60m² (5 x 12 mét). Trên đất có 01 nhà xây cấp 4 mái lợp tôn Proximang, nền láng xi măng. Giá cả chuyển nhượng cụ thể như thế nào tôi không được biết. Căn nhà xây cấp 4 trước đây do vợ chồng ông Q, bà P thuê đất của ông H2, bà L1 xây dựng để làm địa điểm mua bán nông sản, đến năm 2011 ông Q, bà P đi đâu tôi không rõ.

Tại thời điểm chuyển nhượng ông S1 có viết cho ông H1 01 giấy sang nhượng đất, có chữ viết và chữ ký xác nhận của vợ chồng ông S1, bà L tôi ký tên xác nhận là người làm chứng. Lúc này có tôi, vợ chồng ông H1, bà D và vợ chồng ông S1 bà L. Ngoài ra không có ai khác.

**** Tại bản án số 17/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91; Điều 92, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 195, Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 1 Điều 227, Điều 233, Điều 235 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 129, Điều 155, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ khoản 1 Điều 170; Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Kim D phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông K, bà H phần diện tích đất 41m², tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 102 và phải tháo dỡ một phần căn nhà kho (nhà xây cấp 4) trên phần diện tích đất 41m², có vị trí tứ cận:

- Phía đông giáp đất ông H1, bà D tại thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 575, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 12 mét.

- Phía tây giáp đất ông K, bà H, tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 12 mét.

- Phía nam giáp đất ông H1, bà D tại thửa đất số 303a, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 581, tờ bản đồ số 102 và thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 575, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 3.67 mét.

- Phía bắc giáp đất ông K, bà H, tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 3.10 mét.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Kim D phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông K, bà H phần diện tích đất 33m² và tháo dỡ một phần diện tích căn nhà kho (nhà xây cấp 4) trên phần diện tích đất 33m², trị giá 32.458.998 đồng.

Nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H được quyền khởi kiện lại đối với phần diện tích đất 33m² và tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức S1, bà Trần Thị Kim L về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2014 giữa ông Đỗ Đức S1, bà Trần Thị Kim L với ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Kim D là vô hiệu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/7/2024, nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải dỡ nhà kho và trả lại cho nguyên đơn 41m² đất nằm trong thửa đất số 303, tờ bản đồ 18.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn,

giữ nguyên nội dung bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H HĐXX nhận thấy:

[2.1] Vào năm 2001 Hộ ông Đỗ Đức H2 (cha, mẹ đẻ ông Đỗ Đức S1) được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 617336, tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18, có tổng diện tích sử dụng 1.365m². Ngày 09/01/2007 ông H2 làm đơn xin tách thửa đất thành 05 thửa, gồm các thửa 303, 303b, 303c và 303d tờ bản đồ số 18.

Phần diện tích đất 41m² đang tranh chấp giữa vợ chồng ông K, bà H với vợ chồng ông H1, bà D nằm trong phần diện tích đất 175m², tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18 (cũ), theo chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 490776 do UBND huyện K cấp ngày 08/12/2007 đứng tên Hộ ông Đỗ Đức H2 và bà Nguyễn Thị Ngọc L1. Năm 2009 ông H2, bà L1 cho vợ chồng ông Q, bà P thuê 61m² đất để xây nhà kho mua bán nông sản, do làm ăn thua lỗ nên cuối năm 2011 ông Q, bà P đã bỏ đi đâu, làm gì chính quyền địa phương không rõ. Đến năm 2013 hộ ông H2, bà L1 làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho ông Đỗ Đức S1 và được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K ký xác nhận thay đổi cơ sở pháp lý ngày 20/8/2013.

Đến ngày 04/12/2014 vợ chồng ông Đỗ Đức S1, bà Trần Thị Kim L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Kim D phần diện tích đất 60m² (5 x 12 mét) và nhà kho (nhà xây cấp 4) gắn liền trên đất theo “Giấy sang nhượng đất vườn” ngày 04/12/2014. Việc chuyển nhượng nêu trên giữa ông S1, bà L và ông H1, bà D chưa đảm bảo về mặt hình thức, nhưng hai bên đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng và giao đất, nhà cho ông H1, bà D quản lý, sử dụng từ năm 2014 đến nay. Giao dịch trên là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự.

Tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công*

nhận hiệu lực của giao dịch đó”.

Đến ngày 11/5/2020 vợ chồng ông S1, bà L làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18, diện tích đất 175m² cho vợ chồng ông K, bà H với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K ký xác nhận thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Văn Công K, bà Trương Thị H ngày 21/5/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông S1, ông H1 đều khẳng định: Tại thời điểm ông S1, bà L chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K, bà H có sự chứng kiến của 03 bên gồm: Vợ chồng S1 bà L, vợ chồng ông K, bà H và vợ chồng ông H1, bà D. Ông S1 có nói cho cho vợ chồng ông K, bà H biết căn nhà kho diện tích 60m² ông S1, bà L đã bán cho vợ chồng ông H1, bà D vào năm 2014. Vợ chồng ông K, bà H biết sự việc nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên của vợ chồng ông S1 bà L mà không đo đạc lại diện tích đất, không xem xét căn nhà kho gắn liền trên đất và không lập biên bản bàn giao đất.

Vợ chồng ông K, bà H thừa nhận rằng khi nhận chuyển nhượng đã thấy vợ chồng ông H1, bà D đang quản lý, sử dụng căn nhà kho. Khi ông K bà H hỏi thì ông S1 nói diện tích đất này đã bán cho ông H1 bà D. Tuy nhiên, ông K bà H không chứng minh được việc vợ chồng ông H1 bà D hứa sẽ trả lại diện tích đất. Đồng thời, khi biết hiện trạng thực tế căn nhà đã do ông H1, bà D quản lý, sử dụng từ trước khi nhận chuyển nhượng nhưng ông K bà H vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng mà không có ý kiến gì.

Như vậy, ông K, bà H đã biết và chấp thuận việc nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng ông S1, bà L sau khi đã khấu trừ phần diện tích căn nhà kho 61m² (đo thực tế). Điều đó cho thấy ông H1, bà D hoàn toàn không có hành vi chiếm dụng bất hợp pháp phần diện tích căn nhà kho 41m² trên phần diện tích đất ông K, bà H nhận chuyển nhượng của ông S1, bà L. Do đó, việc nguyên đơn ông K, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H1, bà D phải hoàn trả cho vợ chồng ông K, bà H phần diện tích đất 41m² và phải tháo dỡ nhà kho diện tích 41m² gắn liền trên đất là không có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H mà cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Văn Công K, bà Trương Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Văn Công K, bà Trương Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91; Điều 92, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 195, Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 1 Điều 227, Điều 233, Điều 235 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 129, Điều 155, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ khoản 1 Điều 170; Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Kim D phải trả cho vợ chồng ông K, bà H phần diện tích đất 41m², tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 102 và phải tháo dỡ một phần căn nhà kho (nhà xây cấp 4) trên phần diện tích đất 41m², có vị trí tứ cận:

- Phía đông giáp đất ông H1, bà D tại thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 575, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 12 mét.

- Phía tây giáp đất ông K, bà H, tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 12 mét.

- Phía nam giáp đất ông H1, bà D tại thửa đất số 303a, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 581, tờ bản đồ số 102 và thửa đất số 304a, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 575, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 3.67 mét.

- Phía bắc giáp đất ông K, bà H, tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 18 (cũ), mới là thửa đất số 584, tờ bản đồ số 102, cạnh dài 3.10 mét.

[2.2] Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Kim D phải có trách nhiệm hoàn trả cho vợ chồng ông K, bà H phần diện tích đất 33m² và tháo dỡ một phần diện tích căn nhà kho (nhà xây cấp 4) trên phần diện tích đất 33m², trị giá 32.458.998 đồng.

Nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H được quyền khởi kiện lại đối với phần diện tích đất 33m² và tài sản gắn liền trên trên theo quy định của pháp luật.

[2.3] Bác yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức S1, bà Trần Thị Kim L về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2014 giữa ông Đỗ Đức S1, bà Trần Thị Kim L với ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Kim D là vô hiệu.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H phải chịu 11.200.000 đồng (Mười một triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 11.200.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp vào ngày 12/12/2022 và 17/11/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Văn Công K, bà Trương Thị H phải chịu 2.016.392 đồng (Hai triệu, không trăm mười sáu nghìn, ba trăm chín mươi hai đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0017881, ngày 15/3/2021. Vợ chồng ông K, bà H còn phải nộp 1.716.392 đồng (Một triệu, bảy trăm mười sáu nghìn, ba trăm chín mươi hai đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Đức S1, bà Trần Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0009935, ngày 06/01/2022.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Văn Công K, bà Trương Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng ông Văn Công K, bà Trương Thị H đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0005989 ngày 09 tháng 8 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- CC THADS H. Krông Pắc;

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

- Đương sự;
- Công thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Ngọc Sâm