TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **232**/2024/DS-PT Ngày 25/7/2024. *V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm, bà Lê Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 99/2024/TLPT-DS, ngày 27 tháng 3 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 166/2024/QĐXX-PT ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Đức V, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 60 đường LTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Vũ Đức V (trong vụ án tranh chấp với ông Nguyễn Đức Th): Ông Phạm Công H, địa chỉ: Số 17 đường LAX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn:

+ Bà Đỗ Thị Minh H1; Sinh năm: 1968; địa chỉ: Số 161 đường LTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Ông Nguyễn Đức Th; Sinh năm: 1954; địa chỉ: Số 62 đường LTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đức Th: Luật sư Đào Ngọc Ch – Văn phòng luật sư THT – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, địa chỉ: Số 102 đường H0, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Vũ Thị Th1, địa chỉ: Số 304, tổ 7, đường LĐ, phường TH, thành phố QT, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn Th2, bà Nguyễn Thị H2, địa chỉ: Số 11/7 đường NT, phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà H2 có mặt.

+ Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk, địa chỉ: Số 04 đường Mai Hắc Đế, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ2 – Chức vụ: Nhân viên doanh trại, Phòng hậu cần. Vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Ng, địa chỉ: 80/23 đường ĐX, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Bà Ngô Thị T, địa chỉ: Số 62 đường LTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Trần Hồng Đ, địa chỉ: Số 05 đường NQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Bà Huỳnh Thị Th3, địa chỉ: Số 60 đường LTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Năm 1982 Ông Vũ Đức V được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp một thửa đất có diện tích 800m^2, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 1991, ông V có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Hùng, Bà Vũ Thị Th1 30m^2 trong diện tích ông V được cấp nhưng chưa trả tiền. Năm 1998, Đội thi hành án thành phố B đã kê biên tài sản của ông H9 và bà Th2 giao cho ông Phan Thanh Tiến. Sau đó, Bà Đỗ Thị Minh H1 nhận chuyển nhượng của ông Tiến và sử dụng. Ông V cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông H9 và bà Th2 30m^2, theo biên bản bàn giao tài sản của Đội thi hành án thành phố B ngày 05/12/1998 thì diện tích 90,9m^2 là diện tích bất hợp pháp không phải của ông H9, vì vậy ông Tiến chỉ có quyền quản lý không có quyền chuyển nhượng cho bà H1, trong 70m^2 đang sử dụng thì bà H1 thừa nhận là đất của ông V, nên năm 2005 bà H1 muốn mua lại. Ông V đã làm giấy giao nhận tiền có nội dung chuyển nhượng 70m^2 nhưng sau khi viết giấy đến nay bà H1 không trả tiền nhưng vẫn chiếm đất sử dụng, hiện nay bà H1 lấn chiếm 100m^2 đất. Tại các biên bản hòa giải ngày 27 và 30/12/2021 thì bà H1 đều vắng mặt nên Ủy ban nhân dân phường ThL không thể hòa giải.

Ngày 25/12/1996, ông V được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy xác nhận quyền sử dụng đất thổ cư và quyền sở hữu nhà ở một phần diện tích được cấp. Trong lúc này ông V có cho ông Nguyễn Văn Tỉnh mượn khoảng hơn 90m^2 để ở tạm. Sau này, ông Nguyễn Đức Th chiếm và sử dụng từ năm 2001 đến nay, ông V đã nhiều lần yêu cầu ông Th trả lại nhưng không trả, hiện nay ông Th đang sử dụng

thửa đất số 18 với diện tích 91,8m^2 tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông V đã làm đơn đề nghị hòa giải đến Ủy ban nhân dân phường ThL nhưng ông Th không tham gia nên không tiến hành hòa giải được, tại biên bản ngày 09/12/2021 thì Ủy ban nhân dân phường ThL xác định thửa đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn Vũ Đức V xin giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án:

- Ông Vũ Đức V khởi kiện buộc ông Nguyễn Đức Th phải trả lại cho Ông Vũ Đức V thửa đất số 18, diện tích 91,8m2, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 084727 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 09/6/2021 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 13, tại số 62 đường LTT, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Vũ Đức V yêu cầu tuyên Giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 01/3/1992 giữa Ông Vũ Đức V và Ông Nguyễn Văn Th2 là vô hiệu; Tuyên Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/6/2001 giữa Ông Nguyễn Văn Th2 và ông Nguyễn Văn Tỉnh là vô hiệu; Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/7/2001 giữa ông Nguyễn Văn Tỉnh, bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Th, Bà Ngô Thị T là vô hiệu.

- Ông Vũ Đức V khởi kiện buộc Bà Đỗ Thị Minh H1 phải trả lại cho Ông Vũ Đức V thửa đất số 18, diện tích 100m^2, có tứ cận phía tây bắc giáp đất bà Mai; phía đông nam giáp phần đất bà H1 lấn chiếm; phía đông bắc giáp đất ông Vượng; phía Tây Nam giáp đất ông H9, thửa đất tại tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, Ông Vũ Đức V yêu cầu bổ sung: Hủy giao dịch nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Vũ Đức V và ông Nguyễn Đức Hùng, Bà Vũ Thị Th1; Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh Tiến với Bà Đỗ Thị Minh H1 là vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của Ông Vũ Đức V trong giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông V và gia đình Ông Th2, ông Tỉnh, bà H2.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Bà Đỗ Thị Minh H1 trình bày:* Năm 2001 bà H1 có mua căn nhà trên lô đất của ông Phan Thanh Tiến, nguồn gốc căn nhà của ông H9. Đội thi hành án thành phố kê biên bàn giao lại căn nhà số 07 đường NQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Phan Thanh Tiến và bà H1 đã mua lại của ông Tiến và sử dụng cho đến nay, còn phần đất dư trong diện tích bà H1 đã sử dụng là đất của nhà nước, không liên quan gì đến Ông Vũ Đức V. Đối với giấy giao nhận tiền ngày 26/8/2005, ông V có bán 70m^2 đất với giá 70 triệu thời gian sử dụng kể từ khi bà H1 giao tiền nhưng thỏa thuận mua đất này sau thời gian mua đất từ ông Tiến, lý do vì sao bà H1 không nhận đất và giao tiền vì vị trí đất không nằm trong thỏa thuận mua bán giữa bà H1 và ông V, do vậy thỏa thuận này không có giá trị pháp lý, căn nhà và đất bà H1 đang sử dụng nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Tiến.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn Thành trình bày:* Năm 1982, Ông Vũ Đức V được Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp

800m^2 đất theo quyết định số 437 ngày 25/12/1982. Năm 1992, ông V viết giấy chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn Th2 diện tích đất 120m^2, việc chuyển nhượng được UBND phường xác nhận. Mặc dù Ông Nguyễn Văn Th2 là người đứng ra nhận chuyển nhượng thửa đất trên, nhưng ông Nguyễn Văn Tỉnh – cha ruột của Ông Th2 – là người trực tiếp sử dụng. Năm 1994, ông Nguyễn Văn Tỉnh làm đơn xin sửa chữa nhà ở, được UBND phường xác nhận. Đến tháng 5/2001, Ông Nguyễn Văn Th2 lập thủ tục chuyển dịch quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên cho cha là ông Nguyễn Văn Tỉnh. Tháng 6/2001, ông Nguyễn Văn Tỉnh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên cho gia đình ông Th, gia đình ông Th đã sửa chữa lại nhà ở và cư trú ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Ông Th đã lập các thủ tục gửi đến các cơ quan chức năng của thành phố B để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2014, nhưng do Ông Vũ Đức V khiếu nại, sự việc phải dừng lại, Ủy ban nhân dân thành phố B và các cơ quan chức năng đã thực hiện việc kiểm tra, xem xét, đã rất nhiều lần làm việc với các cá nhân, tổ chức có liên quan, thẩm tra, xác minh đầy đủ, và mãi đến năm 2021 mới cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Th. Việc ông V khởi kiện là quyền của ông V, nhưng ông Th là bên thứ 3, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, nên thuộc đối tượng được pháp luật bảo vệ.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Ng trình bày:* Ngày 01/01/2003 vợ chồng ông Phan Thanh Tiến và Bà Nguyễn Thị Ng có bán cho Bà Đỗ Thị Minh H1 và Ông Trần Hồng Đ căn nhà số 07 đường NQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc vợ chồng ông Tiến, bà Ng mua căn nhà trên từ thi hành án thành phố B của ông Nguyễn Đức Hùng, Bà Vũ Thị Th1. Diện tích 90,8m^2 đã bàn giao cho vợ chồng bà H1 sử dụng từ đó đến nay không có tranh chấp gì.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 (Bà H2 cũng là người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Văn Th2) trình bày:* Chồng tôi là bộ đội có quen biết Ông Vũ Đức V thuộc đơn vị Tiểu đoàn 6 – BCHQS tỉnh Đắk Lắk. Đã nghỉ việc ra quân, ông V đến nhà xin ăn ở nhờ nhà tôi. Ông V trình bày được BCHQS tỉnh Đắk Lắk cấp 300m^2 tại Khu Sân Bay L19, phường ThL. Phần diện tích đất cấp chùm lên đất Công Ty Chất Đốt Sở Thương Nghiệp. Ông V nhờ chồng tôi đầu tư, liên hệ Công Ty Chất Đốt nhường lại phần đất ông V được cấp và ông hứa khi nhận được đất sẽ bán rẻ cho gia đình tôi một lô. Vào năm 1992, Công ty Chất Đốt đã chấp thuận trả lại đất và ông V nhận được đất. Theo thoả thuận và lời hứa, ông V tự tay viết giấy sang nhượng cho Nguyễn Văn Th3 con trai tôi và có xác nhận của UBND phường ThL. Năm 1992, ông V giao giấy sang nhượng và nhận tiền đầy đủ, trực tiếp giao đất cho gia đình tôi quản lý. Mặc dù giấy sang nhượng đứng tên con trai tôi, nhưng do vợ chồng tôi sang nhượng trực tiếp quản lý và sử dụng. Năm 1994, Chồng tôi có đơn được UBND phường xác nhận cho sửa và làm nhà cấp 4 diện tích 91m^2. Tháng 06 năm 2001 con trai tôi Nguyễn Văn Th3 có đơn được UBND phường ThL xác nhận chuyển quyền sử dụng cho bố mẹ đẻ (Vợ chồng tôi). Tháng 7 năm 2001, chồng tôi bị bệnh ung thư phổi cần tiền chữa bệnh. Gia đình tôi lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Th và vợ là Bà Ngô Thị T, có xác nhận của Ban tự quản khối. Do chồng tôi phải chuyển viện gấp không xác nhận được UBND phường. Năm

2007, ông Nguyễn Đức Th có đơn được UBND phường xác nhận, công nhận hợp đồng chuyển nhượng 2 gia đình là đúng, tài sản căn nhà 62 LTT, tổ dân phố 7, phường ThL thuộc quyền quản lý của gia đình ông Nguyễn Đức Th, không tranh chấp. Hiện nay, ông Th đã được nhận quyền sử dụng đất.

** Quá trình tham gia tố tụng người đại diện Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk trình bày:* Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đức Th: Luật sư Đào Ngọc Ch – Văn phòng luật sư THT – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk trình bày:* Các cơ quan chức năng đã thực hiện việc kiểm tra, xem xét, đã rất nhiều lần làm việc với các cá nhân, tổ chức có liên quan, thẩm tra, xác minh đầy đủ, và đến năm 2021 ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông V khởi kiện là quyền của ông V, nhưng ông Th là bên thứ 3, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình, nên thuộc đối tượng được pháp luật bảo vệ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 220, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 202, Điều 203 Luật đất đai 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ông Vũ Đức V về việc:

- Ông Vũ Đức V khởi kiện buộc ông Nguyễn Đức Th phải trả lại cho Ông Vũ Đức V thửa đất số 18, diện tích 91,8m2, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 084727 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 09/6/2021.

- Ông Vũ Đức V yêu cầu tuyên Giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 01/3/1992 giữa Ông Vũ Đức V và Ông Nguyễn Văn Th2 là vô hiệu; tuyên Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/6/2001 giữa Ông Nguyễn Văn Th2 và ông Nguyễn Văn Tỉnh là vô hiệu; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/7/2001 giữa ông Nguyễn Văn Tỉnh, bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Th, Bà Ngô Thị T là vô hiệu.

- Ông Vũ Đức V khởi kiện buộc Bà Đỗ Thị Minh H1 phải trả lại cho Ông Vũ Đức V thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13, diện tích 100m2, có tứ cận phía tây bắc giáp đất bà Mai; phía đông nam giáp phần đất bà H1 lấn chiếm; phía đông bắc giáp đất ông Vượng; phía Tây Nam giáp đất ông H9, thửa đất tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24/01/2024, Ông Vũ Đức V có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Về nội dung kháng cáo, nguyên đơn thay đổi đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm để giao về cho Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết sơ thẩm lại.

Bị đơn ông Nguyễn Đức Th vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và cho rằng gia đình ông nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Nguyễn Văn Tỉnh, bà Nguyễn Thị H2 từ năm 2001 và sinh sống ổn định ngay bên cạnh nhà ông V, mãi đến năm 2014 khi ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì ông V gây khó dễ nên đến năm 2021 gia đình ông mới được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh H1 cho rằng diện tích tranh chấp được mua từ vợ chồng ông Phan Thanh Tiến, Bà Nguyễn Thị Ng. Nguồn gốc ông Tiến bà Ng được Đội thi hành án thành phố B giao để khấu trừ công nợ và thi hành án (ông Nguyễn Đức Hùng và Bà Vũ Thị Th1 là người phải thi hành án). Bà H1 cho rằng việc bà nhận chuyển nhượng từ ông Tiến bà Ng là hoàn toàn hợp pháp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V. Đối với giấy giao nhận tiền ngày 26/8/2005, thể hiện ông V có bán 70m^2 đất với giá 70 triệu cho bà H1 thì bà H1 cho rằng các bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng nhưng sau đó ông V chỉ đất không đúng vị trí nên các bên không thực hiện việc chuyển nhượng. Diện tích đất này không liên quan gì đến phần diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông Tiến bà Ng. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp chập nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tranh luận đại diện theo ủy quyền của ông V đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm không đưa cơ quan thi hành án dân sự vào tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, không làm rõ diện tích đất bà H1 nhận chuyển nhượng của ông V, không tiến hành giám định chữ ký, không tiến hành định giá lại tài sản mặc dù nguyên đơn đã yêu cầu.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy nguyên đơn không chứng minh được các thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của mình. Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của Ông Vũ Đức V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Vũ Đức V có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, nên Tòa án nhân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Đối với một số người liên quan đến vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa. Tuy nhiên, những người này vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, tòa án tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Năm 1982 Ông Vũ Đức V được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp một thửa đất có diện tích 800m^2, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tại phiên tòa phúc thẩm ông V thừa nhận sau khi được cấp ông đã chuyển nhượng cho một số người nhưng ông không nhớ rõ cụ thể cũng như diện tích chuyển nhượng cho từng người.

Quá trình giải quyết tranh chấp đã có kết luận của nhiều cơ quan có thẩm quyền, cụ thể:

Báo cáo kết quả kiểm tra năm 2007 việc sử dụng đất của một số hộ dân tại khu vực đường LTT – Trần Quang Khải và một số hộ dân đường Lý Thường Kiệt liền kề với trường THCS Phạm Hồng Thái, phường ThL, thành phố B.

Kết luận thanh tra số 101/KL-UBND ngày 28/9/2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Báo cáo kết quả điều tra năm 2009 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố B vụ: vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng đất đai xảy ra vào năm 1991-1992 tại phường ThL, thành phố B.

Bản án hành chính phúc thẩm số 47/2022/HC-PT ngày 04/3/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Công văn số 3264/CNBMT-ĐKTK ngày 17/11/2020 và Thông báo số 152/TB-CNBMT của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Theo đó, nội dung thể hiện của các văn bản trên thể hiện vào năm 1982 Ông Vũ Đức V được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp một lô đất có diện tích 800m^2 (Tám trăm mét vuông). Quá trình sử dụng đất Ông Vũ Đức V đã chuyển nhượng cho nhiều hộ, trong đó có thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mà hộ ông Nguyễn Đức Th đang quản lý, sử dụng và thửa đất số 46, tờ bản đồ 13, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mà hộ Bà Đỗ Thị Minh H1 đang quản lý, sử dụng;

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Đức Th:

Về nguồn gốc đất: Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX nhận thấy: Phần diện tích đất tranh chấp 91,8m^2 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk mà hộ ông Nguyễn Đức Th đang quản lý, sử dụng nằm trong phần diện tích 800m^2 mà ông V được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk cấp vào năm 1982.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 1994, Ông Vũ Đức V chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ 13, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho Ông Nguyễn Văn Th2, sau đó ông V mang đến Ủy ban nhân dân (UBND) phường ThL đưa cho ông Nguyễn Mạnh Hùng - phó chủ tịch UBND phường ThL ký xác nhận vào ngày 02/3/1992. Đến ngày 20/12/2001 cha

ruột của Nguyễn Văn Th3 là ông Nguyễn Văn Tỉnh, trú tại số 62A đường LTT, thành phố B viết giấy tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Th và sử dụng cho đến nay.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy: Vào thời điểm này Ông Th2 mới được 07 tuổi, chưa đủ năng lực hành vi dân sự để tham gia ký kết chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Ông Th2 là con trai của ông Tỉnh bà H2, việc chuyển nhượng trên thì ông Tỉnh bà H2 đều biết và cùng Ông Th2 quản lý sử dụng. Đến năm 1994, do nhà gỗ cũ, nát nên ông Nguyễn Văn Tỉnh có đơn xin sửa chữa nhà ở đã được UBND phường ThL xác nhận ngày 04/4/1994. Được sự đồng ý của chính quyền ông Tỉnh đã xây dựng lại căn nhà mới và sử dụng mà không bị ông V có ý kiến hay phản đối gì mặc dù ông V ở ngay bên cạnh. Ngày 28/6/2001 Ông Th2 làm giấy chuyển quyền sử dụng nhà đất cho bố là ông Nguyễn Văn Tỉnh. Đến ngày 25/7/2001 ông Nguyễn Văn Tỉnh và bà Nguyễn Thị H2 đã chuyển quyền sử dụng đất, trên đất đã xây nhà cấp 4 cho ông Nguyễn Đức Th và Bà Ngô Thị T có Ban tự quản Tổ dân phố 7 xác nhận, gia đình ông Th đã ở ổn định cho đến nay và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2021. Như vậy, có thể khẳng định trong phần diện tích đất được cấp Ông Vũ Đức V chuyển nhượng một phần diện tích đất 91,8m^2 cho gia đình ông Nguyễn Văn Tỉnh. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Vũ Đức V.

[2.2] Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 084727 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 09/6/2021 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 13, tại số 62 đường LTT, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Do các yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Đức Th phải trả lại thửa đất số 18, diện tích 91,8m^2, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, không có cơ sở chấp nhận nên yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 084727 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 9/6/2021 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 13, tại số 62 đường LTT, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cũng không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Minh H: Trong số những người đã chuyển nhượng thì vào năm 1991, ông V có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Hùng, Bà Vũ Thị Th1 30m^2 trong diện tích ông V được cấp nhưng ông V cho rằng ông Th chưa trả tiền. Trong khi đó bà H1 cho rằng thửa đất số 46, tờ bản đồ 13, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Phan Thanh Tiến và Nguyễn Thị Ngọc từ năm 2003.

Nguồn gốc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13, địa chỉ 07 NQ phường ThL trước đây thuộc sân bay L19. Năm 1992, ông Nguyễn Đức Hùng lấn chiếm để sử dụng và xây dựng nhà ở.

Theo lời khai của Bà Vũ Thị Th1 thì một phần diện tích có thỏa thuận chuyển nhượng từ Ông Vũ Đức V, tuy nhiên bà Th2 và ông V không cung cấp được giấy tờ chuyển nhượng.

Theo biên bản ngày 05/12/1998, Đội thi hành án thành phố B bàn giao 90.9m^2 là diện tích đất bất hợp pháp từ ông Nguyễn Đức Hùng và Bà Vũ Thị Th1 cho ông

Phan Thanh Tiến, còn phần đất còn lại của ông H9, bà Th2 không bàn giao vì không rõ nguồn gốc, là đất bất hợp pháp.

Năm 2003, Bà Đỗ Thị Minh H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 46, tờ bản đồ 13, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của ông Phan Thanh Tiến và Bà Nguyễn Thị Ng, việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay giữa đôi bên. Hiện nay gia đình bà H1 đang sử dụng thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13, trong đó: 90.9m^2 là diện tích đất bất hợp pháp (Sân bay L19 cũ) và phần đất còn lại do hộ bà H1 lấn chiếm đất công mặt đường NQ, xây dựng nhà cấp 4 vào năm 2003.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 23/01/2024, Ông Vũ Đức V xác định yêu cầu khởi kiện đối với bà H1 là: Ông Vũ Đức V khởi kiện buộc Bà Đỗ Thị Minh H1 phải trả lại cho Ông Vũ Đức V thửa đất số 18, diện tích 100m^2, có tứ cận phía tây bắc giáp đất bà Mai; phía đông nam giáp phần đất bà H1 lấn chiếm; phía đông bắc giáp đất ông Vượng; phía Tây Nam giáp đất ông H9, thửa đất tại tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa, Ông Vũ Đức V yêu cầu bổ sung: Hủy giao dịch nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Vũ Đức V và ông Nguyễn Đức Hùng, Bà Vũ Thị Th1; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh Tiến với Bà Đỗ Thị Minh H1 là vô hiệu.

HĐXX nhận thấy, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13 đã được Đội thi hành án thành phố B bàn giao cho ông Phan Thanh Tiến vào năm 1998. Nếu cho rằng thửa đất trên là của ông V thì ông V hoàn toàn có quyền khiếu nại nhưng ông V không thực hiện quyền khiếu nại của mình đối với việc bàn giao đất của cơ quan thi hành án; phần đất còn lại được xác định là đất lấn chiếm đất công mặt đường NQ. Như vậy, trong phần diện tích đất được cấp, ông V đã chuyển nhượng cho một số người trong đó có ông Nguyễn Đức Th, phần diện tích đất này đã bị cơ quan thi hành án dân sự thành phố B kê biên đển thi hành cho khoản nợ của ông Th với ông Phan Thanh Tiến. Năm 2003 vợ chồng ông Tiến bà Ng đã chuyển nhượng lại cho bà H1 sử dụng ổn định cho đến nay. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông V về việc buộc Bà Đỗ Thị Minh H1 phải trả lại cho Ông Vũ Đức V thửa đất số 18, diện tích 100m^2, có tứ cận phía tây bắc giáp đất bà Mai; phía đông nam giáp phần đất bà H1 lấn chiếm; phía đông bắc giáp đất ông Vượng; phía Tây Nam giáp đất ông H9, thửa đất tại tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu hủy giao dịch nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Vũ Đức V và ông Nguyễn Đức Hùng, Bà Vũ Thị Th1; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh Tiến với Bà Đỗ Thị Minh H1 là vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với quan điểm của ông V cho rằng giấy giao nhận tiền ngày 26/8/2005, ông V có bán 70m^2 đất với giá 70 triệu thời gian sử dụng kể từ khi bà H1 giao tiền, nhưng bà H1 không giao tiền. Xét thấy các bên có ký giấy mua bán đất nhưng việc mua bán không được các bên thực hiện, bà H1 chưa trả tiền và ông V cũng chưa giao đất, do vậy không có căn cứ xem xét việc chuyển nhượng này.

[2.4] Đối với yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của Ông Vũ Đức V. Tại Kết luận giám định ngày 31/12/2014 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đăk

Lăk đã kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Mạnh Hùng trong tài liệu cần giám định A6 (Giấy chuyển nhượng nhà ở đề ngày 01/3/1992 giữa chủ hộ đứng tên Vũ Đức V, người được thừa kế đứng tên Nguyễn Văn Th3) so với chữ ký đứng tên Nguyễn Mạnh Hùng trong tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M4, M5, M6 là do cùng một người ký ra (BL số 70, 71). Như vậy, Giấy chuyển nhượng nhà ở đề ngày 01/3/1992 giữa Ông Vũ Đức V và cháu Nguyễn Văn Th3 đã được ông Nguyễn Mạnh Hùng – Phó chủ tịch UBND phường ThL ký xác nhận nên yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của Ông Vũ Đức V là không cần thiết.

[3]. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm để giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc nguyên đơn cho rằng Tòa án không đưa cơ quan thi hành án dân sự vào tham gia tố tụng là bỏ lọt người tham gia tố tụng là không có căn cứ bởi lẽ trong quá trình giải quyết thì Tòa án đã tiến hành xác minh thu thập các tài liệu liên quan đến việc giải quyết vụ án và đã được cơ quan thi hành án dân sự cung cấp đầy đủ. Đối với yêu cầu giám định chữ ký tại Giấy chuyển nhượng nhà ở đề ngày 01/3/1992 giữa chủ hộ đứng tên Vũ Đức V, người được thừa kế đứng tên Nguyễn Văn Th3 được ông Nguyễn Mạnh H9 – Phó Chủ tịch UBND phường ThL ký xác nhận. Xét thấy tại Kết luận giám định ngày 31/12/2014 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đăk Lăk đã kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Mạnh Hùng trong các tài liệu cần giám định là do ông H9 ký nên việc giám định lại là không cần thiết. Đối với yêu cầu định giá lại tài sản, nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm định giá lại tài sản nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc định giá tài sản là không đúng so với thực tế nên không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn mà cần giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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 Vũ Đức V. Giữ nguyên quyết định của Bản án Dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 144, Điều 148, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 202, Điều 203 Luật đất đai 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 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 Vũ Đức V về việc:

- Ông Vũ Đức V khởi kiện buộc ông Nguyễn Đức Th phải trả lại cho Ông Vũ Đức V thửa đất số 18, diện tích 91,8m^2, tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 084727 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 09/6/2021.

- Ông Vũ Đức V yêu cầu tuyên Giấy chuyển nhượng nhà ở ngày 01/3/1992 giữa Ông Vũ Đức V và Ông Nguyễn Văn Th2 là vô hiệu; tuyên Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/6/2001 giữa Ông Nguyễn Văn Th2 và ông Nguyễn Văn Tỉnh là vô hiệu; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/7/2001 giữa ông Nguyễn Văn Tỉnh, bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Th, Bà Ngô Thị T là vô hiệu.

- Ông Vũ Đức V khởi kiện buộc Bà Đỗ Thị Minh H1 phải trả lại cho Ông Vũ Đức V thửa đất số 46, tờ bản đồ số 13, diện tích 100m^2, có tứ cận phía tây bắc giáp đất bà Mai; phía đông nam giáp phần đất bà H1 lấn chiếm; phía đông bắc giáp đất ông Vượng; phía Tây Nam giáp đất ông H9, thửa đất tại tổ dân phố 7, phường ThL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Ông Vũ Đức V là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND Tp Buôn Ma Thuột;*
- *Chi cục THADS Tp Buôn Ma Thuột;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu.*

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

Vũ Văn Tú