

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **92/2021/DS-PT**

Ngày: 29-6-2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn

Ông Trần Duy Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Thùy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

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

Ngày 29 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 70/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1963 (có mặt);

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn H, xã T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk; chỗ ở hiện nay: Thôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Đình T, sinh năm 1994 (văn bản ủy quyền ngày 28/5/2021); Địa chỉ: Thôn H, xã T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Thanh H, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk (có mặt).

3.2. Anh Nguyễn Đình T, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn H, xã T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.3. Anh Nguyễn Đình Q, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn H, xã T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Thanh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ và người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Đình T trình bày có nội dung:*

Năm 1989, ông Nguyễn Hữu Đ nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Thanh H 01 lô đất thổ cư tại thôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với giá 05 chỉ vàng 97%. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ông H có viết giấy sang nhượng cho ông Đ ghi chiều dài 16m (mặt đường), rộng 12m, cả hai bên cùng ký xác nhận nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận do thời điểm chuyển nhượng chưa có quyết định cấp đất. Ông Đ đã trả đủ 05 chỉ vàng 97% cho ông H. Ông H đã cam kết nếu có tranh chấp thì sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và cũng cam kết khi nào đất của ông H được cấp giấy thì ông H sẽ tách bìa cho ông Đ đối với phần diện tích đất trên. Sau khi sang nhượng diện tích đất trên, ông H đã chỉ mốc giới giao đất cho ông Đ và ông Đ đã nhận đất, đã xây nhà ở, công trình kiến trúc và bức tường ngăn cách ổn định, đầu tư kinh doanh buôn bán từ năm 1989 đến nay không có tranh chấp khiếu kiện gì về ranh giới giữa đất nhà ông H và đất nhà ông Đ. Sau này, ông Đ đo lại thì thấy chiều dài mặt đường của lô đất là 20m, nên ông Đ có làm lại giấy (đánh máy) và yêu cầu ông H ký xác nhận, ông H đã ký xác nhận. Tuy nhiên, diện tích đo đạc thực tế hiện nay gia đình ông Đ đang sử dụng là 246,4m² (chiều dài theo mặt đường 18,84m).

Ông H đã đi kê khai, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã làm luôn cả phần diện tích đất mà ông H đã chuyển nhượng cho ông Đ nằm trong phần diện tích đất của gia đình ông H. Ngày 05/6/1990, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 084634, tờ bản đồ số 17, thửa đất số 313 đứng tên ông Hoàng Thanh H, với tổng diện tích đất 750m², trong đó 400m² đất ở, 350m² đất màu. Năm 1990, ông Đ kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết. Từ đó đến nay ông Đ đã rất nhiều lần yêu cầu ông H làm thủ tục tách thửa, sang tên cho gia đình ông Đ nhưng ông H cứ cố tình kéo dài chây ỳ, không chịu làm.

Nay ông Đ đề nghị Tòa án công nhận cho ông Đ được quyền sử dụng diện tích đất thực tế mà ông Đ đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông H là 246,4m²,

trong đó có 130m² đất ở (vì chia theo tỷ lệ 400m² đất ở/750m²) có vị trí giáp ranh: Phía tây giáp đường liên thôn có chiều rộng 18,84m; phía đông giáp đất nhà ông Hoàng Thanh H có chiều rộng 18,91m; phía nam giáp đất nhà ông Hoàng Thanh H dài 13,20m; phía bắc giáp đất nhà ông Trần Kỳ M dài 12,98m, nằm trong thửa đất số 313, tờ bản đồ số 17, tại thôn H, xã E, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 084634 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/6/1990 đứng tên ông Hoàng Thanh H.

Đối với nội dung mà ông Hoàng Thanh H có đơn phản tố cũng như thay đổi yêu cầu phản tố, ông Đ không đồng ý và bác bỏ hoàn toàn yêu cầu ông Hoàng Thanh H, bởi các lý do sau:

- Ông Đ có đủ căn cứ để xác định vào năm 1989, ông Đ có nhận chuyển nhượng diện tích 280m² (diện tích đất thực tế hiện nay là 246,4m²) tại thôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, với giá 05 chỉ vàng 97%, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/1989. Mặc dù hợp đồng chỉ được các bên viết tay với nhau, không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, tuy nhiên nội dung chuyển nhượng đã được các bên đều thừa nhận. Trên thực tế gia đình ông Đ đã xây nhà ở, công trình kiến trúc ổn định, đầu tư kinh doanh buôn bán từ năm 1989 đến nay không có tranh chấp gì, còn phía bị đơn đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 05 chỉ vàng 97%, hai bên không có ý kiến gì. Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa hoàn tất về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật nhưng các bên đã hoàn tất về mặt nội dung của hợp đồng.

- Trong quá trình hòa giải tại Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân xã E thì ông Hoàng Thanh H đã trình bày, xác nhận và đồng ý một số nội dung quan trọng để chứng minh cho quá trình mua bán đất và sử dụng đất của gia đình ông Đ, cụ thể như sau:

Tại Biên bản hòa giải về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 2 vào ngày 29/11/2018, đã kết luận:

“... Xác định: Thời điểm ông Nguyễn Hữu Đ nhận chuyển nhượng đất của ông Hoàng Thanh H vào năm 1989, hai bên đã thống nhất.

- Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Thanh H. Theo lời kê khai là năm 1990, diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là 750m² trong đó có 400m² đất ở.

- Phần đất ông Nguyễn Hữu Đ được nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Thanh H đã nằm trong diện tích đất của ông H.”

Tại Biên bản hòa giải về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần 3 vào ngày 09/01/2019, ông H đã trình bày rõ như sau: *“... Thật ra tôi không nhớ là mình viết giấy bán đất cho anh Đ là bao nhiêu cả, họ nói sao tôi nghe vậy và tôi không có giữ giấy tờ mua bán, do thời gian quá lâu rồi nên tôi không có cơ sở nói*

lại với người ta. Sau khi được Ủy ban nhân dân xã mời lên việc thì tôi mới biết có giấy tờ mua bán giữa gia đình tôi với ông Đ, thì tôi công nhận có bán đất và có ký vào giấy tờ mua bán năm 1989. Tôi đề nghị các cấp có thẩm quyền tách thửa theo đúng như giấy tờ mua bán vào năm 1989. Nếu thiếu diện tích thì tôi bù, nếu thừa thì trả lại đất cho gia đình tôi”.

Như vậy, căn cứ vào các nội dung đã hòa giải và kết luận tại Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân xã E thì ông Hoàng Thanh H đồng ý và thống nhất các nội dung rất quan trọng như: Ông H xác định thời điểm ông Đ nhận chuyển nhượng đất của ông Hoàng Thanh H vào năm 1989, hai bên đã thống nhất. Ông H cũng công nhận có bán đất và có ký vào giấy tờ mua bán năm 1989 với ông Đ và đồng ý tách thửa cho ông Đ.

Từ những căn cứ và lập luận nêu trên, ông Đ thấy bản thân ông Đ có đầy đủ căn cứ để chứng minh cho việc thỏa thuận sang nhượng đất trên là đúng sự thật và từ khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Hoàng Thanh H vào năm 1989, thì gia đình ông Đ đã xây nhà ở, công trình kiến trúc ổn định, đầu tư kinh doanh buôn bán, không vi phạm qui định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không ai phản đối khi ông Đ xây tường ngăn cách ranh giới, xây nhà ở, công trình kiến trúc, đầu tư kinh doanh trên đất đó. Đồng thời, hàng năm gia đình ông Đ vẫn đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước theo đúng quy định, do vậy việc ông H yêu cầu ông Đ đập nhà, đập tường trả lại cho ông H 56,8m² đất là vô lý nên ông Đ không chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hữu Đ thừa nhận các bên xảy ra tranh chấp bắt đầu từ năm 2004. Tranh chấp của các bên đã được thôn, xã hòa giải nhưng không thành. Do thấy diện tích đất mà gia đình mình đang sử dụng không phù hợp với diện tích đất ghi trong giấy chuyển nhượng vườn ngày 03/3/1989 nên vào khoảng năm 2010 – 2011, ông đã đánh máy lại giấy sang nhượng ghi ngày 01/6/1989 và đưa ông Hoàng Thanh H ký nhận. Tuy nhiên, ông khẳng định rằng ông H ký trong tình trạng tỉnh táo, không say rượu.

** Trong đơn phản tố, đơn thay đổi yêu cầu phản tố, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Hoàng Thanh H trình bày có nội dung:*

Ông Hoàng Thanh H xác định vào năm 1989 ông H có chuyển nhượng cho ông Đ một lô đất tại thôn H, xã E, thành phố B có chiều dài theo mặt đường 16m, với giá 05 chỉ vàng, ông H có viết giấy sang nhượng đất như ông Đ giao nộp cho Tòa là đúng, ông Đ đã trả đủ cho gia đình ông H 05 chỉ vàng và ông H đã chỉ đất cho ông Đ nhận sử dụng từ đó đến nay. Khi ông Đ xây tường, xây nhà ông H đi vắng chỉ có bà Mừng ở nhà, khi về biết là ông Đ có lấn đất nhưng do nể tình hàng xóm nên ông H không có ý kiến gì. Vào năm 2004, gia đình ông và gia đình ông Đ xảy ra tranh chấp, nhưng hòa giải không thành và kéo dài cho tới nay.

Đối với giấy mà ông Đ đánh máy sẵn ghi chiều dài lô đất 20m: Năm 2011-2021, lợi dụng lúc ông H say rượu, ông Đ đã lừa ông ký vào tờ giấy đánh máy sẵn, nhưng ông H không có chứng cứ gì chứng minh việc bị ông Đ lừa ký giấy. Tuy

nhiên, theo ông được biết từ năm 2003 trở về trước phong (Font) chữ đánh máy khác so với phong chữ trên tờ giấy sang nhượng đất mà ông Đ đã đánh máy. Phong chữ trong tờ giấy sang nhượng đất mà ông Đ đánh máy thì từ năm 2010 trở đi mới có.

Ngoài ra, khi ông viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Đ thì ông chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông chỉ bán đất vườn. Nay ông Đ khởi kiện, ông H đồng ý với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ: Công nhận và đồng ý tách thửa cho gia đình ông Đ đúng với diện tích theo giấy mà ông H đã viết, với diện tích theo chiều rộng mặt đường $16\text{m} \times 12\text{m} = 192\text{m}^2$.

Ông H có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án: Buộc ông Đ đập bức tường và phần nhà mà ông Đ đã xây, trả cho gia đình ông H diện tích $2,84\text{m}$ chiều rộng mặt đường $\times$ chiều dài hết lô đất $13,2\text{m} = 37,5\text{m}^2$ và diện tích phần đất phía sau chiều rộng $9,51\text{m} \times 1,2\text{m} = 19,3\text{m}^2$; Tổng diện tích đất mà ông Đ phải trả lại cho gia đình ông H là $56,8\text{m}^2$.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M trình bày:* Bà M đồng ý với lời trình bày mà ông Hoàng Thanh H đã trình bày ở trên, mặc dù khi sang nhượng đất cho ông Đ chỉ có một mình ông H ký nhưng bà M vẫn chấp nhận. Khi ông Đ xây nhà và bức tường giáp ranh giữa hai nhà cách đây đã hơn 20 năm, ông Đ không nói gì với gia đình bà M, để giữ tình làng nghĩa xóm nên gia đình bà M cũng không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ: Tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Căn cứ: Khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 2 Điều 26 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Đ. Công nhận quyền sử dụng $246,4\text{m}^2$ đất, trong đó 130m^2 đất ở và $116,4\text{m}^2$ đất màu thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 084634 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/6/1990 đứng tên ông Hoàng Thanh H; Thửa đất có vị trí giáp ranh cụ thể như sau: Phía tây giáp đường liên thôn có chiều rộng $18,84\text{m}$; Phía đông giáp đất nhà ông Hoàng Thanh H có chiều rộng $18,91\text{m}$; Phía nam giáp đất nhà ông Hoàng Thanh H dài $13,20\text{m}$; Phía bắc giáp đất nhà ông Trần Kỳ M dài $12,98\text{m}$.

Ông Nguyễn Hữu Đ được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Thanh H về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu Đ đập bức tường và phần nhà mà ông Nguyễn Hữu Đ đã xây trả cho ông Hoàng Thanh H diện tích đất 56,8m² đất tại thôn H, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí và chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Thanh H. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Hữu Đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai thu tiền số: AA/2019/0007682 ngày 22/4/2020.

Ông Nguyễn Hữu Đ tự nguyện chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng mà ông Nguyễn Hữu Đ đã nộp tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo phiếu thu số 06 ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/4/2021, bị đơn ông Hoàng Thanh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Hoàng Thanh H giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Hoàng Thanh H, bà Hoàng Thị M – Sửa một phần nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu Đ và ông Hoàng Thanh H đối với diện tích 193m²; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Thanh H, buộc nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Đ phải trả lại cho bị đơn diện tích đất lấn chiếm là 56,8m², ông H phải thanh toán trị giá tài sản trên đất cho ông Đ là 40.913.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, 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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm đã làm rõ nội dung ngày 03/3/1989, ông Hoàng Thanh H viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Đ diện tích $12 \times 14 \text{ m} = 192\text{m}^2$. Năm 2004, ông H phát hiện ông Đ lấn chiếm diện tích lớn hơn trong giấy tờ sang nhượng, các bên xảy ra tranh chấp và thôn trưởng thôn H, xã E đã hòa giải. Đến năm 2010, ông Đ đánh máy giấy sang nhượng với diện tích lớn hơn ghi ngày 01/6/1989 đưa ông H ký. Ông H xác định ký sau khi uống say nên không để ý, vì chương trình Microsoft Word năm 2010 thay thế chương trình Microsoft trước đó. Giấy đánh máy sau khi đã tranh chấp lại ghi vào thời điểm ngày 01/6/1989 là không đúng, điều này có nghĩa rằng khi sang nhượng vào năm 1989 chỉ có 01 giấy viết tay diện tích là 192m^2 . Năm 2010, ông Đ sử dụng phông (font) chữ VNI-Times đánh máy để ghi diện tích lớn hơn để hợp lý hóa diện tích đất lấn chiếm ngoài thỏa thuận sang nhượng là không có giá trị pháp lý.

[2] Xét án sơ thẩm phần quyết định không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà công nhận quyền sử dụng đất và xác định đất ở, đất nông nghiệp cho ông Nguyễn Hữu Đ là sai sót vì việc cấp đất là do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Đồng thời, đây là vụ án nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Hoàng Thanh H và ông Nguyễn Hữu Đ.

[3] Như vậy, kháng cáo của ông Hoàng Thanh H và bà Hoàng Thị M là có căn cứ. Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Đ: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Hoàng Thanh H và ông Nguyễn Hữu Đ đối với diện tích 192m^2 đúng như thỏa thuận năm 1989 và không chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Đ đối với diện tích $54,4\text{m}^2$. Tuy nhiên, quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ và quá trình tham gia tố tụng, các bên không tranh chấp đối với phần diện tích $192,84\text{m}^2$ mà gia đình ông Đ đang sử dụng, nên cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu Đ và ông Hoàng Thanh H theo Giấy chuyển nhượng vườn đề ngày 03/3/1989 với diện tích thực tế là $192,84\text{m}^2$ và không chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Đ đối với diện tích $53,56\text{m}^2$.

Ông Nguyễn Hữu Đ được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích $192,84\text{m}^2$ (việc cấp đất ở và đất nông nghiệp là do cơ quan có thẩm quyền căn cứ quy hoạch, kế hoạch tại địa phương và luật đất đai).

Do có sự lấn chiếm và đánh máy hợp lý hóa giấy sang nhượng về sau không đúng nên cần chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Thanh H, buộc ông

Nguyễn Hữu Đ và các con của ông Đ là Nguyễn Đình T, Nguyễn Đình Q phải trả cho ông Hoàng Thanh H, bà Hoàng Thị M 53,56 m² đất hình chữ L, có tứ cận:

- Phía Tây giáp đường liên thôn dài 2,84m;
- Phía Đông giáp nhà đất ông Hoàng Thanh H dài 18,91m;
- Phía Nam giáp nhà đất ông Hoàng Thanh H dài 13,20 m;
- Phía Bắc: một cạnh dài 12m giáp nhà đất ông Nguyễn Hữu Đ, một cạnh dài 1,2m giáp đất nhà ông Trần Kỳ M.

và tài sản đã xây dựng trên đất tranh chấp gồm: phần nhà cấp 4 có diện tích 20,45m², có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic 400x400, trần đóng tôn lạnh, cửa đi sắt bèo (hiện đang làm tóc), mái lợp tôn thiếc; phần nhà cấp 4 có diện tích 8,19m², có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic 300x300, cửa đi, cửa sổ sắt kính, trần đóng lambris có sênô mặt đứng, mái lợp tôn thiếc; 01 nhà tắm diện tích 6,25m²; 01 bức tường móng xây gạch, tường cao bình quân 1,6m, không tô trát, có giá trị theo biên bản định giá tài sản ngày 21/01/2021 là 40.913.000 đồng.

Ông Hoàng Thanh H và bà Hoàng Thị M có nghĩa vụ thanh toán bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Hữu Đ là 40.913.000 đồng.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Hữu Đ phải chịu 3.000.000 đồng tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng mà ông Nguyễn Hữu Đ đã nộp tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo phiếu thu số 06 ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[4] Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Thanh H là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Do phần đất lấn chiếm 53,56 m² được định giá 600.000.000 đồng nên ông Nguyễn Hữu Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000. 000 đồng + 4% x 200.000.000 đồng = 28.000.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Hoàng Thanh H, bà Hoàng Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 147, Điều 148, Điều 157, khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ: Tiểu mục 2.2 mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng

pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Căn cứ: khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 26; khoản 2 Điều 29 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Thanh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị M – Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Đ. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu Đ và ông Hoàng Thanh H theo Giấy chuyển nhượng vườn đề ngày 03/3/1989 với diện tích thực tế là 192,84m², có tứ cận và kích thước như sau:

- Phía Tây giáp đường liên thôn, dài 14m;
- Phía Đông giáp phần đất tranh chấp, dài 16,07m;
- Phía Nam giáp phần đất tranh chấp, dài 12m;
- Phía Bắc giáp đất ông Trần Kỳ M, dài 12,98m.

Ông Nguyễn Hữu Đ được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, và được khấu trừ vào diện tích đất 750m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hoàng Thanh H (thửa đất số 313, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 084634 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/6/1990 đứng tên ông Hoàng Thanh H).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu Đ đối với diện tích 53,56m².

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Thanh H.

Buộc ông Nguyễn Hữu Đ cùng các con là Nguyễn Đình T, Nguyễn Đình Q phải giao trả cho ông Hoàng Thanh H, bà Hoàng Thị M 53,56 m² đất đã lấn chiếm, hình chữ L, có tứ cận:

- Phía Tây giáp đường liên thôn có dài 2,84m;
- Phía Đông giáp nhà đất ông Hoàng Thanh H dài 18,91m;
- Phía Nam giáp nhà đất ông Hoàng Thanh H dài 13,20 m;
- Phía Bắc: một cạnh dài 12m giáp nhà đất ông Nguyễn Hữu Đ, một cạnh dài 1,2m giáp đất nhà ông Trần Kỳ M.

và tài sản đã xây dựng trên đất tranh chấp gồm: phần nhà cấp 4 có diện tích 20,45m², có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát gạch ceramic 400x400, trần đóng tôn lạnh, cửa đi sắt bèo (hiện đang làm tóc), mái lợp tôn thiếc; phần nhà cấp 4 có diện tích 8,19m², có kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch,

nền lát gạch ceramic 300x300, cửa đi, cửa sổ sắt kính, trần đóng lambris có sơn ô mặt đứng, mái lợp tôn thiếc; 01 nhà tắm diện tích 6,25m²; 01 bức tường móng xây gạch, tường cao bình quân 1,6m, không tô trát, có giá trị theo biên bản định giá tài sản ngày 21/01/2021 là 40.913.000 đồng.

Ông Hoàng Thanh H và bà Hoàng Thị M có nghĩa vụ thanh toán bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Hữu Đ là 40.913.000 đồng (Bốn mươi triệu, chín trăm mười ba ngàn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Hữu Đ phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tiền xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) mà ông Nguyễn Hữu Đ đã nộp tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo phiếu thu số 06 ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

4. Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Thanh H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hữu Đ phải chịu 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0007682 ngày 22/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Thanh H và bà Hoàng Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Hoàng Thị M được hoàn lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0003881 ngày 19/4/2021.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết