TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BUÔN ĐÔN** TỈNH ĐẮK LẮK	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2023/DS-ST
Ngày: 29/9/2023
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BUÔN ĐÔN – TỈNH ĐẮK LẮK

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Long

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Tiến Vụ và bà Lưu Thị Hằng.

- Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thị Thanh Thủy – Thư ký Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Trần Nam Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 29/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2023/TLST-DS ngày 19/6/2023 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐXXST-DS ngày 09/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị D, sinh năm 1985 và ông Nguyễn Lưu V, sinh năm 1981. Cùng địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. (Ông Nguyễn Lưu V ủy quyền cho bà Trần Thị D tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền đề ngày 04/7/2023). (bà Trần Thị D có mặt, ông Nguyễn Lưu V vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Huỳnh Thế D, sinh năm 1977. Địa chỉ: Thôn 13, xã T, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Hoàng Thị Như Y, sinh năm 1991. Địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Bà Mai Thị H, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 188/01 đường A, phường T, Tp. Buôn Ma Thuột (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số 98, đường P, phường T, thành phố B (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Thùy Th, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 165/01 đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn bà Trần Thị D trình bày:***

Vào năm 2022 vợ chồng tôi có thỏa thuận với bà Mai Thị H để nhận chuyển nhượng một thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích 220m^2, trên đất có một căn nhà xây cấp 4 mang tên Mai Thị H tại thôn 13, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk với giá 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng). Thửa đất trên được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548832 vào ngày 04/7/2019 cho bà Hoàng Thị Như Y (Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý vào ngày 16/7/2019; ngày 29/3/2022; ngày 17/5/2022). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được Văn phòng công chứng T, địa chỉ 138 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk công chứng vào ngày 28/11/2022.

Sau khi vợ chồng tôi và bà Mai Thị H làm xong thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất trên, vợ chồng tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng) cho bà Mai Thị H và bà Hồng đã bàn giao đất và nhà để vợ chồng tôi sử dụng.

Tuy nhiên, hiện nay có ông Huỳnh Thế D đang sinh sống tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21 và ngôi nhà do vợ chồng tôi đã nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị H.

Vợ chồng tôi đã nhiều lần đến yêu cầu ông Huỳnh Thế D phải trả lại quyền sử dụng đất (gồm đất và các tài sản gắn liền với đất) đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích 220m^2 và chuyển tất cả vật dụng cá nhân của ông Duy ra khỏi nhà để vợ chồng tôi sử dụng nhưng ông Huỳnh Thế D không đồng ý và có hành vi đòi hành hung vợ chồng tôi. Vì vậy, vợ chồng tôi làm đơn để yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T, huyện Buôn Đôn tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng tôi, nay vợ chồng tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn xem xét giải quyết buộc ông Huỳnh Thể D trả lại quyền sử dụng đất theo thửa đất số: 530, tờ bản đồ số: 21, diện tích 220m^2 và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4.

Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất khoảng: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

**** Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/7/2023, ông Huỳnh Thế D trình bày:*** Vào khoảng năm 2017 tôi có quen bà Nguyễn Thị Thùy T và sống với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn. Đến năm 2018 do không có nhà để ở nên tôi và bà T quyết định mua đất và nhà.

Năm 2019, tôi nhận chuyển nhượng một thửa đất tại thôn 13, xã T, huyện Buôn Đôn của bà Hoàng Thị Như Y đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích: 220m^2. Được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548832 ngày 04 tháng 7 năm 2019 cho bà Hoàng Thị

Như Y. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng). Tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho bà Hoàng Thị Như Y đồng thời bà Y đã giao nhà và đất để tôi sử dụng.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng do hoàn cảnh gia đình khó khăn và đang nợ xấu ngân hàng nên tôi không vay được vốn tại ngân hàng. Vì vậy, tôi nhờ em gái của bà Thư là bà Nguyễn Thị Thùy T tại tổ dân phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị Như Y và tôi đồng ý để bà Nguyễn Thị Thùy T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích: 220m^2. Địa chỉ thửa đất tại thôn 13, xã T, huyện Buôn Đôn. Được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548832 ngày 04 tháng 7 năm 2019 cho bà Hoàng Thị Như Y.

Tôi và bà Nguyễn Thị Thùy T đến ngân hàng tại đường P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để vay số tiền vay 100.000.000 đồng và trả cho bà Hoàng Thị Như Y. Hàng quý tôi vẫn đóng đầy đủ tiền lãi theo quy định của ngân hàng. Sau đó tôi không biết lý do vì sao bà T lại chuyển nhượng thửa đất của tôi cho ông Nguyễn Văn H và bà Mai Thị H. Vì vậy, tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V và bà D.

**** Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- Bà Hoàng Thị Như Y trình bày: Vào năm 2019, tôi có nhận chuyển nhượng một thửa đất tại thôn 13, xã T, huyện B đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích: 220m^2. Được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548832 ngày 04 tháng 7 năm 2019 cho bà Hoàng Thị Như Y. Đến ngày 10/7/2019, tôi đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thùy T. Hai bên có làm một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ. Sau khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng xong, bà Nguyễn Thị Thùy T đã giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng và tôi đã bàn giao đất và nhà để bà Trang sử dụng. Tôi và bà Tr không xảy ra tranh chấp gì.

Đối với thửa đất nêu trên, tôi không làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thế D và không nhận tiền của ông D. Đồng thời tôi cũng không cho ông Huỳnh Thế D thuê nhà.

Hiện nay vợ chồng bà Trần Thị D, ông Nguyễn Lưu V tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Thế D, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Thùy T trình bày: Vào năm 2019, tôi và bà Hoàng Thị Như Y có thỏa thuận để nhận chuyển nhượng một thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích: 220m^2. Thửa đất trên đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548832 vào ngày 04 tháng 7 năm 2019. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bà Hoàng Thị Như

Y được Văn phòng công chứng Đ công chứng vào ngày 10/7/2019. Sau khi nhận chuyển nhượng tôi đã giao tiền đầy đủ và bà Hoàng Thị Như Y đã bàn giao đất và nhà để tôi sử dụng.

Bà Nguyễn Thị Thu T là chị gái tôi. Ông Huỳnh Thế D và bà Nguyễn Thị Thu T quen biết nhau. Năm 2019, ông Huỳnh Thế D sinh sống tại huyện Buôn Đôn và không có nhà để ở. Tôi mới nhận chuyển nhượng thửa đất trên và không có người trông nhà. Lúc đó ông D không có nhà để ở và chị gái tôi Nguyễn Thị Thu T nói với tôi là để cho ông D ở nhờ. Vì vậy, tôi đã đồng ý cho ông D ở nhờ nhà của tôi một thời gian.

Vào ngày 15/12/2021, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng tôi đã chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông H, bà H1. Trước khi chuyển nhượng thửa đất trên tôi đã nhiều lần nói với ông D sắp xếp đồ đạc để chuyển đi nơi khác nhưng ông D không đi mà cứ lẫn tránh tôi. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H, ông H thì tôi có nói rõ sự việc trên cho vợ chồng ông H, bà H1 nhưng vợ chồng ông H, bà H1 không có ý kiến gì và đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên của tôi.

Tôi đã nhận tiền đầy đủ của vợ chồng ông H, bà H1 đồng thời tôi đã bàn giao đất cho vợ chồng ông H, bà H1 và không có tranh chấp gì.

Ông Huỳnh Thế D cho rằng ông D đi vay ngân hàng để đưa tiền cho tôi nhận chuyển nhượng thửa đất trên là không đúng sự thật. Bởi vì, để có tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích: 220m^2 thì tôi và chồng tôi (ông Nguyễn Thành L) đã đến Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Đắk Lắk vay tiền và tôi là người trực tiếp đóng tiền lãi cho Ngân hàng. Các tài liệu, chứng cứ tôi đã cung cấp cho Tòa án. Trong hồ sơ tín dụng và hợp đồng thế chấp và các giấy tờ giao dịch với ngân hàng đều không có chữ ký, chữ viết của ông Huỳnh Thế D. Đồng thời ông D cũng không đưa tiền cho tôi để đóng tiền lãi và tiền vay gốc. Tôi đề nghị ông D cung cấp các tài liệu, chứng cứ cho Tòa án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Mai Thị H trình bày: Vào năm 2021, tôi và chồng tôi (ông Nguyễn Văn H) có thỏa thuận để nhận chuyển nhượng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích: 220m^2 của bà Nguyễn Thị Thùy T. Giá hai bên thỏa thuận là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Sau đó bà Tr đã bàn giao nhà và đất cho vợ chồng tôi để sử dụng.

Ngày 28/11/2022, tôi đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng bà Trần Thị D, ông Nguyễn Lưu V. Tôi đã nhận tiền và giao đất và nhà cho bà D, ông V sử dụng. Hiện nay tôi đang bị bệnh nên tôi từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tôi.

- Bà Nguyễn Thị Thùy T trình bày: Vào năm 2019 em gái tôi là Nguyễn Thị Thùy Tr và chồng bà Tr là (Nguyễn Thành L) có thỏa thuận với bà Hoàng Thị Như Y để nhận chuyển nhượng thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích 220m^2. Địa chỉ tại thôn 13, xã T, huyện Buôn Đôn. Nguồn gốc của thửa đất trên là của bà

Hoàng Thị Như Y chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Thùy Tr, ông Nguyễn Thành L. Tại thời điểm đó, ông Duy là bạn tôi và đang sinh sống tại huyện Buôn Đôn do không có nhà để ở nên tôi đã nói với em gái là bà Tr cho ông D ở nhờ tại thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích 220m^2 một thời gian. Sau này có nhu cầu chuyển nhượng lại cho người khác thì yêu cầu ông D trả lại. Tuy nhiên, ông D cố tình tránh mặt và không chịu dời đi. Tôi và ông Huỳnh Thế D không cùng nhau góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 19/7/2023 và biên bản định giá tài sản ngày 09/8/2023 xác định như sau:

Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn bà Trần Thị D, ông Nguyễn Lưu V và bị đơn ông Huỳnh Thế D có tổng diện tích 220m^2. Có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn D, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Đ, phía Nam giáp đường đi liên thôn, phía Bắc giáp đất bà H3.

Về tài sản trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, trần đóng tôn, nền lát gạch men 50cm x 50cm. Tổng diện tích 98,7m^2; 01 bộ cửa chính làm bằng sắt gồm 02 cánh có chiều rộng 1,6m; chiều cao 2,9m; 01 cửa phụ làm bằng sắt có 01 cánh có chiều rộng 70cm; chiều cao 2,1m; 02 cửa sổ làm bằng sắt có chiều rộng 1,3m, chiều cao 1,7m; 01 sân nền lát gạch hoa, tổng diện tích 37,8m^2; 01 tường rào giáp nhà ông Đ có chiều dài 7,3m; chiều cao 01m (tường xây gạch 10 và tô bằng xi măng); 01 tường rào giáp nhà ông D có chiều dài 6,2m; chiều cao 01m (tường xây gạch 10 và tô bằng xi măng); 01 cổng làm bằng sắt gồm 02 cánh chiều rộng 3,4m; chiều cao 2,2m; 02 trụ cổng xây bằng gạch có chiều rộng 40cm, chiều cao 2,2m.

Kết quả định giá tài sản đối với đất và tài sản trên đất có giá trị: 531.298.000 đồng (Năm trăm ba mươi mốt triệu, hai trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và buộc bị đơn ông Huỳnh Thế D trả lại quyền sử dụng đất theo thửa đất số: 530, tờ bản đồ số: 21, diện tích 220m^2. Mang tên Trần Thị D và tài sản trên đất là 01 căn nhà xây cấp 4. Đồng thời buộc ông Huỳnh Thế D thu dọn tất cả đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà.

* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập bị đơn ông Huỳnh Thế D đến Tòa án để lập bản tự khai, tham gia phiên đối chất với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, bị đơn ông Huỳnh Thế D đến Tòa án để trình bày ý kiến nhưng tại phiên đối chất, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đều vắng mặt không có lý do nên không thể tiến hành hòa giải được.

*** Ý kiến của Kiểm sát viên:**

- Về tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; việc thu thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn vi phạm quy định tại các Điều 70, Điều 72 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 203, Điều 227, Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 24 Điều 3, Điều 100, khoản 5 Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D, ông Nguyễn Lưu V.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Thế D phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích 220m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn 13, xã T, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền với đất gồm một nhà xây cấp 4. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn D có cạnh dài 43,61m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Đ có cạnh dài 43,99; Phía Nam giáp đường liên thôn có cạnh dài 5,0m; Phía Bắc giáp đất bà H3 có cạnh dài 5,0m.

2. Về chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Huỳnh Thế D phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D số tiền 5.721.000 đồng về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản.

3. Về án phí: Bị đơn ông Huỳnh Thế D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D, ông Nguyễn Lưu V, Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Huỳnh Thế D cư trú tại thôn 13, xã T, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Nguyên đơn ông Nguyễn Lưu V ủy quyền cho người đại diện tham gia phiên tòa, căn cứ Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận việc ủy quyền của nguyên đơn. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị D, ông Nguyễn Lưu V buộc bị đơn ông Huỳnh Thế D phải có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích 220m^2, trên đất có một căn nhà xây cấp 4. Được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548832 vào ngày 04/7/2019 (Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý vào ngày 16/7/2019; ngày 29/3/2022; ngày 17/5/2022). Địa chỉ thửa đất thuộc thôn 13, xã T, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận của thửa đất như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn D có cạnh dài 43,61m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Đ có cạnh dài 43,99; Phía Nam giáp đường đi liên thôn có cạnh dài 05m; Phía Bắc giáp đất bà H3 có cạnh dài 5,0m. Đồng thời buộc bị đơn ông Huỳnh Thế D phải thu dọn tất cả đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích 220m^2, địa chỉ thửa đất tại 13, xã T, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548832 ngày 04/7/2019 cho bà Hoàng Thị Như Y.

Ngày 10/7/2019, bà Hoàng Thị Như Y làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thùy T và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại An.

Ngày 15/12/2021, bà Nguyễn Thị Thùy T làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Mai Thị H và hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng T. Đến ngày 15/01/2022, ông Nguyễn Văn H chết, bà Mai Thị H thừa kế thửa đất trên và đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất sang tên bà Mai Thị H và anh Nguyễn Mai Tất T (con bà H2 và ông H1) ngày 17/5/2022.

Ngày 28/11/2022, bà Mai Thị H, anh Nguyễn Mai Tất T làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D và hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Tô Mạnh H.

Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích 220m^2, địa chỉ thửa đất tại 13, xã T, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đều được bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thỏa thuận và ký kết. Do đó, theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là những tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận và không phải chứng minh.

[2.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Thông báo số 16/UBND-ĐC ngày 03 tháng 6 năm 2022, Ủy ban nhân dân xã T, huyện B thông báo về kết quả hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Trần Thị D với ông Huỳnh Thế D thể hiện: "… Ông Huỳnh Thế D không chứng minh được nguồn gốc đất và nhà ở của mình nên việc ông Duy chiếm dụng nhà ở như hiện nay là bất hợp pháp. Yêu cầu ông D bàn giao nhà và đất cho người có quyền sử dụng hợp pháp".

Quá trình Tòa án thu thập các tài liệu, chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Buôn Đôn thể hiện: Thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích 220m^2, địa chỉ thửa đất tại 13, xã T, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548832 ngày 04/7/2019 cho bà Hoàng Thị Như Y. Ngày 10/7/2019, bà Hoàng Thị Như Y làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thùy Tr và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ.

Ngày 15/12/2021, bà Nguyễn Thị Thùy T làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Mai Thị H2 và hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Tây Nguyên. Đến ngày 28/11/2022, bà Mai Thị H2, anh Nguyễn Mai Tất T làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D và hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Tô Mạnh H. Được thay đổi và cơ sở pháp lý sang tên cho ông Nguyễn Lưu V và bà Trần Thị D vào ngày 08/12/2022.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Huỳnh Thế D cho rằng: Thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích: 220m^2 là do ông Huỳnh Thế D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hoàng Thị Như Y và ông Huỳnh Thế D là người sử dụng hợp pháp. Do vậy, ông Huỳnh Thế D không đồng ý giao lại nhà và quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D. Để có cơ sở giải quyết vụ án, ngày 19/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã ban hành Quyết định số 02/2023/QD-CCTLCC về việc yêu cầu bị đơn ông Huỳnh Thế D cung cấp các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến quyền sở hữu đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ 21, diện tích 220m^2. Địa chỉ thửa đất tại thôn 13, xã T, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk và các tài liệu, chứng thể hiện bị đơn ông Huỳnh Thế D đăng ký thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng đối với quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên, bị đơn ông Huỳnh Thế D không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho ý kiến trình bày của mình. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Như Y khẳng định không có việc bà Hoàng Thị Như Y làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông D, không nhận tiền từ ông D và cũng không cho ông D thuê nhà. Bà Nguyễn Thị Thùy T cũng khẳng định không cùng ông Huỳnh Thế D góp vốn để nhận

chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ pháp lý để chấp nhận ý kiến trình bày và lời khai của bị đơn ông Huỳnh Thế D.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc vợ chồng ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Thế D phải có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất đối thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích 220m^2, địa chỉ thửa đất tại 13, xã T, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn D có cạnh dài 43,61m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Đ có cạnh dài 43,99; Phía Nam giáp đường đi liên thôn có cạnh dài 5,0m; Phía Bắc giáp đất bà H3 có cạnh dài 5,0m là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, chi phí hợp lý cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản là 5.721.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D đã nộp số tiền 5.721.000 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Huỳnh Thế D phải chịu 5.721.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản. Do đó, bị đơn ông Huỳnh Thế D phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D số tiền 5.721.000 đồng.

[4] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Huỳnh Thế D phải chịu 25.251.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. (Theo mức 531.298.000đ x 4% = 25.251.000 đồng).

Trả lại vợ chồng ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số 0019377 ngày 19/6/2023.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 203, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 58, khoản 2 Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 24 Điều 3, Điều 100, khoản 5 Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Thế D phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 530, tờ bản đồ số 21, diện tích 220m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn 13, xã T, huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền với đất gồm một nhà xây cấp 4. Thửa đất có vị

trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn D có cạnh dài 43,61m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Đ có cạnh dài 43,99; Phía Nam giáp đường đi liên thôn có cạnh dài 5,0m; Phía Bắc giáp đất bà H3 có cạnh dài 5,0m. (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn và sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 21/7/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc – Tư vấn nông nghiệp Đắk Lắk kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Huỳnh Thế D phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D số tiền 5.721.000 đồng (năm triệu bảy trăm hai mươi mốt nghìn đồng) về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản.

3. Về án phí:

- Bị đơn ông Huỳnh Thế D phải chịu 25.251.000 đồng (hai mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi mốt nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại vợ chồng ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số 0019377 ngày 19/6/2023.

4. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Lưu V, bà Trần Thị D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bị đơn ông Huỳnh Thế D vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại tòa phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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, 7, 7a và 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.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Phi Long

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.