

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 116/2023/DS-PT

Ngày 07 - 3 - 2023

V/v Kiện đòi tài sản và tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất

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

**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 Duy Thuấn

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình, ông Trần Duy Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên –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.

Vào các ngày 06, 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 391/2022/TLPT-DS, ngày 05 tháng 12 năm 2022, về việc “Kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm 163/2022/DS-ST, ngày 22 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2023/QĐ-PT, ngày 17 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2023/QĐ-PT, ngày 17/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Quách Thị Y, sinh năm 1962; địa chỉ: 194/8/12 Nguyễn Lương B, thôn 1, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phan Ngọc N, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư TN – Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: số 57 đường A5, thôn 1, xã CB, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Bị đơn: Ông Quách Đức H, sinh năm 1968; địa chỉ: 194/47 Nguyễn Lương B, thôn 2, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Dương Lê S, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư LS – Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 200/20/5 Y, phường E, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Bùi Quý B3; địa chỉ: Thôn 2, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

+ Ông Bùi Văn B1; địa chỉ: Thôn 2, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thu T; địa chỉ: 194/47 Nguyễn Lương B, thôn 2, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

+ Ông Quách Đức C; địa chỉ: Thôn CT, xã K, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Quách Thị Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** *Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Quách Thị Y trình bày:***

Khoảng năm 1996, do quan hệ tình nghĩa (gia đình chồng bà Y cưới mang ông H) nên ông Quách Đức H cùng em trai là Quách Đức C có đề cập với vợ chồng bà Y về việc mượn đất để dựng nhà gỗ ở nhờ. Lúc đó ông H, ông C chưa lập gia đình nên vợ chồng bà Y đồng ý cho ở nhờ trên một phần diện tích đất của vợ chồng bà Y. Việc đồng ý cho ở nhờ chỉ nói bằng miệng chứ không viết giấy tờ gì. Sau đó, ông H, ông C dựng một căn nhà gỗ trên phần đất ở nhờ; đến khi ông H lấy vợ thì ông C chuyển đi nơi khác còn vợ chồng ông H, bà T vẫn tiếp tục ở trên đất của vợ chồng bà Y cho đến nay.

Năm 2012, chồng bà Y là ông Bùi Văn Q chết, bà Y và các con có yêu cầu ông H trả đất nhưng ông H không trả. Giữa vợ chồng bà Y và ông H không có thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng; ông H cho rằng chồng bà Y có viết giấy biên nhận với nội dung chồng bà Y có bán cho ông H 100m² đất để làm nhà ở, mọi tài sản trên 100m² đó thuộc quyền của ông H. Việc này bà Y không biết, không thừa nhận; nội dung cũng không rõ ràng là đất gì, ở đâu và cũng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền; bà Y cũng không nhận tiền vàng gì của ông H.

Ông H có làm nhà gỗ ở từ năm 1997 đến nay, nhiều lần bà Y yêu cầu ông H chuyển đi nơi khác để trả đất cho bà Y nhưng vợ chồng ông H không trả. Năm 2017, vợ chồng ông H, bà T có mượn thêm diện tích đất khoảng 60m² để coi nói thêm nhà và mái che.

Nay bà Y khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu ông H, bà T phải tháo dỡ toàn bộ nhà, các công trình xây dựng trên đất trả lại cho bà Y 100m² đất đã mượn trước đây và diện tích đất 60m² mượn thêm vào năm 2017.

Bà Y công nhân chữ ký, chữ viết của ông Bùi Văn Q ký ngày 18/7/1997 ghi đằng sau giấy xác nhận quyền sử dụng nhà và đất ở khu dân cư, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã HT nên không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết.

**** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Quách Đức H trình bày:***

Ông H là anh em họ hàng với ông Bùi Văn Q, chồng bà Quách Thị Y. Vợ chồng ông Q, bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích khoảng 560m², đất tại thôn 2, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk, thời điểm cấp giấy chứng nhận ông H không rõ. Khoảng tháng 4 năm 1997, vợ chồng ông Q, bà Y có chuyển nhượng cho ông H một phần diện tích trong thửa đất nêu trên với diện tích 100m², đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất còn lại của ông Q, bà Y dài 10m;

- Phía Nam giáp đất ông Bồng dài 10m (sau này ông Q chuyển nhượng lại cho gia đình bà Phan Thị H1 nên hiện tại cạnh phía Nam giáp ranh với đất của gia đình bà H1);

- Phía Tây giáp đường đi dài 10m;

- Phía Bắc giáp đất ông H dài 10m.

Khi chuyển nhượng, hai bên có viết giấy tay, sau đó do giấy viết tay bị dính nước mưa không sử dụng được nên ông H đã vứt bỏ đi. Khi chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 100m² là 02 chỉ vàng 97%; 03 ngày sau ông H và em trai là Quách Đức C cùng tới nhà bà Y giao 02 chỉ vàng cho bà Y, ông Q. Người nhận vàng là bà Y, khi nhận cũng không viết giấy biên nhận, vì vậy ông H không có giấy tờ cung cấp cho Tòa án.

Ngày 17/7/1997, ông H có làm giấy xác nhận đất ở để làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng, được Ủy ban nhân dân xã HT xác nhận ông H có 100m² đất tại thôn 2, xã HT (ông H không còn lô đất nào tại thôn 2, xã HT). Ngày 18/7/1997, ông H có yêu cầu ông Q viết giấy xác nhận lại nội dung có bán cho ông H 100m² đất ở và mọi tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu của ông H. Trong giấy xác nhận có nội dung về phần đất thổ cư diện tích: 2,6 t ruộng, có sửa lại là 100 mét vuông và chữ “lúa” bị khoanh tròn là do ông H viết nhầm nên sau đó có sửa lại.

Sau khi nhận chuyển nhượng lô đất trên và giao đủ vàng cho vợ chồng ông Q, bà Y thì cùng năm 1997 ông H có làm căn nhà gỗ trên đất ở cho đến nay.

Ông H nhận chuyển nhượng diện tích 100m² đất ở trên của vợ chồng ông Q, bà Y từ năm 1997 và làm nhà ở ổn định từ đó đến nay là hợp pháp không có tranh chấp, không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính. Nay ông H yêu cầu

Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H với vợ chồng bà Y; ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Y.

Năm 2017, vợ chồng ông H có mượn bà Y diện tích đất khoảng 60m² để coi nới thêm nhà và làm mái che. Nay ông H đồng ý tháo dỡ các công trình trên đất và trả lại cho bà Y diện tích 60m² đất nói trên.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T, là vợ ông Quách Đức H đồng ý, thống nhất với ý kiến của ông H.

**** Quá trình giam gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Quý B3, anh Bùi Văn B1 trình bày:***

Anh B3 và anh B1 là con chung của ông Bùi Văn Q, bà Quách Thị Y, ông Q đã mất năm 2012. Ông Q, bà Y có 01 lô đất tại thôn 2, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk, thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 7, diện tích 560m². Từ năm 1997, anh B3, anh B1 được biết bố mẹ có cho ông Quách Đức C ở nhờ trên lô đất trên, đến nay là ông Quách Đức H khởi kiện có 01 lô đất ở đó. Nay ý kiến của anh B3, anh B1 là đề nghị Tòa án xem xét lấy lại lô đất trên cho mẹ là bà Y; đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và không có ý kiến gì khác.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Đức C trình bày:***

Ông C là người trực tiếp đưa vàng tại nhà ông Bùi Văn Q, sau đó ông C cũng ở nhà anh trại là ông H một thời gian sau đó mới sang xã Ea Kao, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk sinh sống. Ông C xác định vợ chồng ông Q, bà Y có bán 100m² đất ở cho ông H để làm nhà ở.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 163/2022/DS-ST, ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

- Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 155; Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 130; Điều 131; Điều 705; Điều 706; Điều 707; Điều 708; Điều 709; Điều 711 và Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Áp dụng Điều 3; Điều 31; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; điểm d khoản 1 Điều 99; khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

[1] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị Y về việc yêu cầu ông Quách Đức H phải tháo dỡ căn nhà, các công trình trên đất và trả lại cho bà Y diện tích đất cho mượn ở nhờ là 98,3m².

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Y và sự tự nguyện đồng ý của ông Quách Đức H. Ông Quách Đức H phải tháo dỡ các công trình trên đất và trả lại cho bà Y diện tích đất đã mượn là 57m² (bao gồm cả diện tích quy hoạch chỉ giới giao thông); thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 7, diện tích 560m², tọa lạc tại thôn 2, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân thành phố B2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0468539 ngày 28/11/1995 cho hộ ông Bùi Văn Q. Vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất còn lại của ông Q, bà Y.
- + Phía Tây giáp đường đi.
- + Phía Nam giáp đất còn lại của ông Q, bà Y.
- + Phía Bắc giáp diện tích đất 98,3m² (ông H đang sử dụng).

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Đức H. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/1997 giữa ông Bùi Văn Q và ông Quách Đức H. Đối với diện tích đất ở là 98,3m² (bao gồm cả diện tích quy hoạch chỉ giới giao thông); thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 7, diện tích 560m², tọa lạc tại thôn 2, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân thành phố B2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0468539 ngày 28/11/1995 cho hộ ông Bùi Văn Q.

Vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất còn lại của ông Q, bà Y.
- + Phía Tây giáp đường đi.
- + Phía Nam giáp đất còn lại của ông Q, bà Y.
- + Phía Bắc giáp đất ông Trần Văn H2.

Buộc bà Quách Thị Y, anh Bùi Quý B3 và anh Bùi Văn B1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/1997 trên.

Ông Quách Đức H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật và chịu mọi khoản thuế, phí, chi phí liên quan (nếu có).

(Kèm theo Bản án là Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 26/5/2022 của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp A)

[3] Về các chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.700.000 đồng; chi phí đo đạc là 3.230.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng.

Bà Quách Thị Y phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.850.000 đồng; $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc là 1.615.000 đồng; $\frac{1}{2}$ chi phí định giá là 2.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.850.000 đồng; $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc là 1.615.000 đồng và $\frac{1}{2}$ chi phí định giá là 2.000.000 đồng.

Bà Quách Thị Y được khấu trừ vào số tiền 6.230.000 đồng tạm ứng đã nộp (và đã chi phí xong). Ông Quách Đức H được khấu trừ vào số tiền 4.700.000 đồng tạm ứng đã nộp (và đã chi phí xong). Sau khi khấu trừ, ông H có nghĩa vụ trả lại cho bà Y số tiền 765.000 đồng chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Bà Quách Thị Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Quách Đức H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0005104 ngày 22/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B2.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2022, bà Quách Thị Y kháng cáo 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 bà Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo; các đương sự khác giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, lời khai của nguyên đơn là không thống nhất với nhau về thời điểm chuyển nhượng đất, về tài sản trên đất tại thời điểm chuyển nhượng; tại thời điểm năm 1997 giá trị 02 chỉ vàng là rất lớn nên việc làm uớt và mất giấy mua bán thể hiện giá chuyển nhượng 02 chỉ vàng là vô lý. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn đồng ý với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Quá trình tham gia tố tụng, do nhận thức pháp luật hạn chế và việc vay vốn của quỹ tín dụng nhân dân xã HT đã quá lâu nên một số lời trình bày của bị đơn là chưa được thống nhất. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Bùi Văn Q và ông Quách Đức H đã được

thể hiện tại giấy xác nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và khu dân cư ngày 18/7/1997, thể hiện nội dung ông Bùi Văn Q có bán cho ông Quách Đức H 100m² để làm nhà ở, mọi tài sản ở trên 100m² đó là quyền của ông H; mặt trước của giấy xác nhận thể hiện nội dung Ủy ban nhân dân xã HT xác nhận nội dung ông H có 100m² đất. Ông H đã nhận đất, sử dụng ổn định lâu dài cho đến thời điểm hiện nay nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại 100m² đất; đối với diện tích khoảng 59,6 m² đất năm 2017 ông H mượn của bà Y thì ông H đồng ý trả lại.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm và Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 26/5/2022 của Công ty TNHH Đo đạc và tư vấn nông lâm nghiệp A thể hiện phần diện tích đất các bên tranh chấp là 155,3m² bao gồm cả diện tích đất thuộc chỉ giới quy hoạch giao thông, thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 07 tại thôn 2, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0468539 do Ủy ban nhân dân thành phố B2 cấp ngày 28/11/1995 cho hộ ông Bùi Văn Q; vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất còn lại của gia đình bà Y;
- Phía Tây giáp đường đi;
- Phía Nam giáp đất còn lại của gia đình bà Y;
- Phía Bắc giáp đất ông Trần Văn H2.

Nguyên đơn bà Quách Thị Y cho rằng năm 1996 vợ chồng bà Y cho ông Quách Đức H và em trai là Quách Đức C mượn để sử dụng nhưng ông H, ông C không thừa nhận điều này, bà Y không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tại mặt sau Giấy xác nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và khu dân cư ngày 18/7/1997 thể hiện nội dung ông Bùi Văn Q có bán cho ông Quách Đức H 100m² để làm nhà ở, mọi tài sản ở trên 100m² đó là quyền của ông H; mặt trước của giấy xác nhận thể hiện nội dung Ủy ban nhân dân xã HT xác nhận nội dung ông H có 100m² đất. Các đương sự đều thừa nhận chữ ký, chữ viết đứng tên Bùi Văn Q trong giấy xác nhận là của ông Bùi Văn Q. Qua xác minh tại địa phương xác định tại thôn 2, xã HT, thành phố B2 thì ngoài diện tích đất đang sử dụng thì ông H không còn diện tích đất nào khác. Mặc dù diện tích đất ông Q chuyển nhượng cho ông H không được xác định cụ thể trong giấy xác nhận ngày 18/7/1997 nhưng các bên đương sự đều xác định nhà đất hiện đang tranh chấp được ông H xây dựng từ năm 1997 và sinh sống từ đó đến nay; vợ chồng bà Y, ông Q cũng không chuyển nhượng cho ông H diện tích đất nào khác.

Như vậy, có căn cứ để xác định năm 1997, ông Bùi Văn Q có chuyển nhượng cho ông Quách Đức H 100m² đất ở thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 07 tại thôn 2, xã HT, thành phố B2.

[2] Mặc dù việc chuyển nhượng đất của ông Q cho ông H ngày 18/7/1997 không tuân thủ quy định pháp luật về hình thức nhưng việc chuyển nhượng trên là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự; ông H đã nhận đất và làm nhà ở, xây dựng các công trình và sử dụng ổn định từ năm 1997, không bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất; ông Q, bà Y và các con không có khiếu nại gì; mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Q, tuy nhiên phần diện tích đất mà ông Q chuyển nhượng cho ông H là 100m², không vượt quá phần quyền định đoạt của ông Q.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông Q và ông H là phù hợp quy định tại Điều 131; Điều 705; Điều 706; Điều 707; Điều 708; Điều 709; Điều 711 Bộ luật Dân sự 1995. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/1997 giữa ông Bùi Văn Q và ông Quách Đức H là có căn cứ.

[3] Đối với diện tích 57m² các bên tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, ông H xác định ngoài diện tích 100m² nhận chuyển nhượng của ông Q thì năm 2017 ông H có mượn thêm khoảng 59,6 m² đất của bà Y để coi nói thêm nhà và mái che, điều này phù hợp với lời trình bày của bà Y. Nay ông H đồng ý tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho bà Y diện tích đất trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại diện tích đất cho mượn của bà Y là phù hợp.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2022/DS-ST, ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.700.000 đồng; chi phí đo đạc là 3.230.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng.

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên nguyên đơn bà Quách Thị Y phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.850.000 đồng; $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc là 1.615.000 đồng; $\frac{1}{2}$ chi phí định giá là 2.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.850.000 đồng; $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc là 1.615.000 đồng và $\frac{1}{2}$ chi phí định giá là 2.000.000 đồng.

- Bà Quách Thị Y được khấu trừ vào số tiền 6.230.000 đồng tạm ứng đã nộp (và đã chi phí xong). Ông Quách Đức H được khấu trừ vào số tiền 4.700.000 đồng tạm ứng đã nộp (và đã chi phí xong). Sau khi khấu trừ, ông H có nghĩa vụ trả lại cho bà Y số tiền 765.000 đồng chi phí tố tụng.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Quách Thị Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận về việc đòi 100m² đất cho ở nhờ.

- Bị đơn ông Quách Đức H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Bị đơn được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0005104 ngày 22/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Quách Thị Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Y được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0021574, ngày 11/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[6] Các quyết định khác của 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:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Thị Y, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2022/DS-ST, ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 155; Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 130; Điều 131; Điều 705; Điều 706; Điều 707; Điều 708; Điều 709; Điều 711 và Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Áp dụng Điều 3; Điều 31; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; điểm d khoản 1 Điều 99; khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

[1] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị Y về việc yêu cầu ông Quách Đức H phải tháo dỡ căn nhà, các công trình trên đất và trả lại cho bà Y diện tích đất cho mượn ở nhờ là 98,3m².

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị Y và sự tự nguyện đồng ý của ông Quách Đức H. Ông Quách Đức H phải tháo dỡ các công trình trên đất và trả lại cho bà Y diện tích đất đã mượn là 57m² (bao gồm cả diện tích quy hoạch chỉ giới giao thông); thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 7, diện tích 560m², tọa lạc tại thôn 2, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân thành phố B2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0468539 ngày 28/11/1995 cho hộ ông Bùi Văn Q. Vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đất còn lại của ông Q, bà Y.

+ Phía Tây giáp đường đi.

+ Phía Nam giáp đất còn lại của ông Q, bà Y.

+ Phía Bắc giáp diện tích đất 98,3m² (ông H đang sử dụng).

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Đức H. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/1997 giữa ông Bùi Văn Q và ông Quách Đức H. Đối với diện tích đất ở là 98,3m² (bao gồm cả diện tích quy hoạch chỉ giới giao thông); thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 7, diện tích 560m², tọa lạc tại thôn 2, xã HT, thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân thành phố B2

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0468539 ngày 28/11/1995 cho hộ ông Bùi Văn Q.

Vị trí tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất còn lại của ông Q, bà Y.
- + Phía Tây giáp đường đi.
- + Phía Nam giáp đất còn lại của ông Q, bà Y.
- + Phía Bắc giáp đất ông Trần Văn H2.

Buộc bà Quách Thị Y, anh Bùi Quý B3 và anh Bùi Văn B1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/7/1997 trên.

Ông Quách Đức H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật và chịu mọi khoản thuế, phí, chi phí liên quan (nếu có).

(Kèm theo Bản án là Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 26/5/2022 của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp A)

[3] Về các chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.700.000 đồng; chi phí đo đạc là 3.230.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 4.000.000 đồng.

Bà Quách Thị Y phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.850.000 đồng; $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc là 1.615.000 đồng; $\frac{1}{2}$ chi phí định giá là 2.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.850.000 đồng; $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc là 1.615.000 đồng và $\frac{1}{2}$ chi phí định giá là 2.000.000 đồng.

Bà Quách Thị Y được khấu trừ vào số tiền 6.230.000 đồng tạm ứng đã nộp (và đã chi phí xong). Ông Quách Đức H được khấu trừ vào số tiền 4.700.000 đồng tạm ứng đã nộp (và đã chi phí xong). Sau khi khấu trừ, ông H có nghĩa vụ trả lại cho bà Y số tiền 765.000 đồng chi phí tố tụng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Quách Thị Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận về việc đòi 100m² đất cho ở nhờ.

- Bị đơn ông Quách Đức H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền

300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/000643 ngày 22/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B2, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Quách Thị Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Y được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0021574 ngày 11/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự 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.

[6] 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 thỏa 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố B2;
- CCTHADS thành phố B2;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Duy Thuận