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

Bản án số: **89**/2022/DS-PT
Ngày: 10/5/2022
V/v: "Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi lại tài sản"

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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương, ông Vũ Văn Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Ngọc Điệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2022/TLPT-DS ngày 17/02/2022 về "Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi lại tài sản". Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 17/12/2021 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2022/QĐPT-DS ngày 18/3/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Gia T, sinh năm 1962 và bà Viên Thị Đ, sinh năm 1963, đều có mặt.

2. Bà Đặng Thị M, sinh năm 1953, có mặt.

3. Ông Trần Cao L, sinh năm 1959 và bà Trần Thị L1, sinh năm 1966;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Luyến: Bà Trần Thị L1, có mặt.

Cùng trú tại: Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Dương Đình T1, sinh năm 1968 và Nguyễn Thị H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hương: Ông Dương Đình T1, có mặt.

Trú tại: Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Y W Êban và bà H B Kpor, bà H T Kpơr, ông Nguyễn Quốc H (đều vắng mặt), ông Nguyễn Quốc H1 (có mặt).

Cùng trú tại: Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

+ Ủy ban nhân dân huyện Cư Kuin

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Nguyễn Văn K – Trưởng phòng TN & MT huyện C (Theo văn bản uỷ quyền số 1344/GUQ-UBND ngày 14/4/2020), vắng mặt.

+ Ông Phạm Đức Hậu – Phó trưởng phòng TN & MT huyện C (Theo văn bản uỷ quyền số 4047/UBND-TH ngày 18/11/2021), vắng mặt.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

***** Người kháng cáo: Bị đơn ông Dương Đình T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng đồng nguyên đơn ông Lê Gia T, bà Trần Thị L1, bà Đặng Thị M trình bày như sau:*

1- Ông Lê Gia T và bà Viên Thị Đ:

Ngày 14/02/1998, gia đình ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 320m^2, trên đất đã có một căn nhà xây cấp 4, diện tích khoảng 50m^2 của ông Y D Ayũn và bà Nguyễn Thị Ngọc B. Thỏa thuận bằng giấy viết tay có xác nhận của Ban tự quản, tập đoàn sản xuất và UBND xã E chứng thực. Khi nhận chuyển nhượng, ông T được biết nguồn gốc đất do mẹ nuôi bà B (bà H'T Kpơr) tặng cho bà B, ông Y D Ayũn và bà B đang sinh sống trên đất, không có tranh chấp với ai.

Năm 2002 ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc H1 (con trai bà Đặng Thị M) diện tích đất khoảng 270m^2, liền kề thửa đất ông T mua của ông Y D với số tiền 7.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất hai bên chỉ làm giấy viết tay, không có công chứng. Hai bên đã giao tiền, bàn giao đất và không tranh chấp.

Năm 2013 ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị T diện tích khoảng 270m^2, liền kề 02 thửa đất ông T đã mua trước đó với số tiền 50.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ làm giấy viết tay, không có công chứng. Năm 2015 ông T, bà Đ xây nhà cấp 4, có diện tích bao chiếm là 100m^2.

Như vậy, tổng diện tích hiện nay gia đình ông T đang sử dụng là 860m^2 (đo thực tế là 845,75m^2).

Năm 2007 ông T, bà Đ phát hiện diện tích đất 860m^2 gia đình ông T đang sử dụng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Đình T, khi phát hiện đã làm đơn yêu cầu UBND xã E, huyện Krông A cũ (nay là hiện C) can thiệp. UBND xã E đã hòa giải nhưng không thống nhất được việc giải quyết vụ việc. Do đó, ông T làm đơn khởi kiện tại Tòa án, đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Dương Đình T1, bà Nguyễn Thị H để yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Đ và các hộ gia đình đúng thực tế đang sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T trình bày về nội dung trong bản án sơ thẩm có ghi: *"Tuy nhiên sau khi Tòa án xuống thẩm định nhận thấy đất tôi đang quản lý sử dụng không nằm trong diện tích đất 3920m^2, thuộc thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 xã E do ông Dương Đình T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là không đúng mà thực tế trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1

có một phần đất của gia đình ông T, bà Đ. Do vậy, ông T, bà Đ làm đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất khoảng 860m^2 mà ông T, bà Đ đang quản lý, sử dụng và đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Dương Đình T1, bà Nguyễn Thị H đứng tên cho đúng thực tế sử dụng đất.

- Đối với yêu cầu phản tố của ông T1: Vào năm 1998 gia đình ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng của bà M diện tích 270m^2 chứ không phải 400m^2 như ông T1 trình bày, khi nhận chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy viết tay với nhau không thông qua chính quyền địa phương chứng thực, phía bà M đã nhận đủ tiền và giao đủ đất cho ông T, bà Đ từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, không tranh chấp. Việc ông T1 yêu cầu trả lại phần diện tích đất này thì ông Tươi, bà Đ không đồng ý.

Ngoài ra, bà Đ (vợ ông T) còn trình bày bổ sung: Về thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông T, bà Đ nhất trí ý kiến của ông Lê Gia T đã trình bày trên. Xin bổ sung vào năm 2015 tại UBND xã E ông Dương Đình T1 yêu cầu cả 03 hộ gia đình muốn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải đưa cho ông T1 số tiền 300.000.000 đồng nên các hộ không đồng ý.

2. Bà Trần Thị L1 trình bày:

Ngày 24/9/1997, bà L1, ông L nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 85m^2 đất thổ cư của ông Đỗ Minh L (hiện nay không rõ địa chỉ). Thỏa thuận bằng giấy viết tay, có xác nhận của Ban tự quản và UBND xã E ngày 27/9/1997. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đỗ Minh L không xuất trình giấy tờ gì chỉ biết là của ông Đỗ Minh L nhận chuyển nhượng của bà H'T Kpơr và không có tranh chấp với ai. Hai bên đã giao tiền và đã bàn giao đất cho ông L, bà L1 sử dụng ổn định, làm nhà ở từ năm 1997 cho đến nay.

Năm 2007 ông L, bà L1 phát hiện diện tích đất 860m^2 gia đình ông L, bà L1 đang sử dụng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Đình T1, khi phát hiện đã có đơn yêu cầu UBND xã E, huyện Krông A cũ can thiệp. UBND xã E đã hòa giải tuy nhiên không thống nhất được việc giải quyết vụ việc. Do đó, ông L, bà L1 làm đơn khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Dương Đình T1, bà H để yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà L1 và các hộ gia đình đúng thực tế đang sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lan trình bày về nội dung trong bản án sơ thẩm có ghi: *"Tuy nhiên sau khi Tòa án xuống thẩm định nhận thấy đất tôi đang quản lý sử dụng không nằm trong diện tích đất 3920m^2, thuộc thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 xã E do ông Dương Đình T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là không đúng mà thực tế trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T1 có một phần đất của gia đình ông L, bà L1. Do vậy, bà L1 làm đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất 85m^2 (đo thực tế là 102,1m^2) mà bà L1 đang quản lý, sử dụng và đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Dương Đình T1, bà Nguyễn Thị H đứng tên cho đúng thực tế sử dụng đất.

3. Đặng Thị M ý kiến trình bày:

Ngày 20/02/1998, bà M nhờ ông Nguyễn Văn H (ông H đã chết vào năm 2014) đứng ra giao dịch nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 800m^2 đất của bà H'T Kpơr. Thỏa thuận bằng giấy viết tay có xác nhận của Ban tự quản và UBND xã E chứng thực ngày 28/02/1998. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H'T Kpơr không xuất trình giấy tờ gì chỉ biết là đất của bà H'T Kpơr và không có tranh chấp nên bà M mua lại. Các bên đã giao tiền, bàn giao đất sử dụng ổn định đến nay.

Đến năm 2002 bà M đổi đất cho ông Dương Đình T1 diện tích đất khoảng 40m^2 có chiều rộng phía trước khoảng 2m, chiều dài khoảng 20m, còn ông T lấy khoảng 120m^2 phía sau có chiều rộng khoảng 06m, có chiều dài khoảng 20m (vì đổi đất theo hình tam giác nên không đo cụ thể). Trong năm 2002 ông Nguyễn Quốc H1 (con trai bà M) đã chuyển nhượng cho ông Tươi diện tích khoảng 270m^2 như ông T đã trình bày, không tranh chấp. Diện tích đất của bà M còn lại là khoảng 400m^2.

Năm 2007 bà M mới phát hiện diện tích đất 400m^2 bà M đang sử dụng, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Đình T1, nên đã làm đơn yêu cầu UBND xã E, huyện Krông A cũ (nay là hiện Cư Kuin) can thiệp nhưng không giải quyết được. Do đó, bà M làm đơn khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dương Đình T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M trình bày về nội dung trong bản án sơ thẩm có ghi: *"Tuy nhiên sau khi Tòa án xuống thẩm định nhận thấy đất tôi đang quản lý sử dụng không nằm trong diện tích đất 3920m^2, thuộc thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 xã Ea Bhôk do ông Dương Đình T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là không đúng mà thực tế trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T1 có một phần đất của gia đình bà M. Do vậy, bà M làm đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất khoảng 400m^2 mà bà M đang quản lý, sử dụng và đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Dương Đình T1, bà Nguyễn Thị H đứng tên cho đúng thực tế sử dụng đất.

Về yêu cầu phản tố: Bà M không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T1 yêu cầu trả lại diện tích 980m^2 vì nguồn gốc đất này là do bà M nhận chuyển nhượng từ bà H'T Kpơr vào năm 1998, có lập giấy mua bán có xác nhận của buôn và UBND xã E, bà M đang sử dụng làm nhà ở ổn định, việc ông T1 cho rằng diện tích đất bà M mua của bà H'T Kpơr nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 thì bà M không đồng ý.

Đối với việc ông Dương Đình T1 cho rằng năm 2002 con trai bà M là Nguyễn Văn H có mượn diện tích đất 2m x 40m của ông T1 là không đúng. Vì năm 2002 gia đình bà M và ông T1 đã thỏa thuận đổi đất cho nhau, do ranh giới đất giữa hai gia đình bị xéo nên đổi cho thẳng ranh giới. Khi đổi đất không làm giấy tờ và các bên đã nhận đất đầy đủ và có làm hàng rào ranh giới cố định do hai nhà cùng xây và làm nhà ở ổn định cho đến nay, nay ông T1 đòi lại là không đúng.

Trong quá trình làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T1 phát sinh tranh chấp, cho rằng các nguyên đơn lấn chiếm đất của ông T1 nên các đồng nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo các nội dung nêu trên. Đồng

thời trong đơn khởi kiện thì các nguyên đơn không yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất, quyền sở hữu về tài sản vì giữa họ và người chuyển nhượng đất không có tranh chấp.

** Theo bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng, bị đơn có yêu cầu phản tố ông Dương Đình T1 trình bày như sau:*

Vào năm 1997 ông T1, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích khoảng 3920m^2 đất của ông Y W Êban và bà H'B Kpơr, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 16 cây vàng 97%. Khi chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy đặt cọc, giấy chuyển nhượng đất viết tay có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi giao tiền, ông T1 đã giữ lại 2,1 cây vàng cam kết khi nào hoàn tất thì ông T1 mới giao đủ. Hai bên có lập hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng nhưng lúc bấy giờ khó khăn không làm được.

Đến năm 2006 ông T1, bà H và ông Y W Êban, bà H'B Kpơr tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và được UBND xã E chứng thực. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất, ông T1 đã giao đủ số vàng còn lại cho ông Y W Êban. Diện tích đất thực tế ông Y W Êban đã giao là 4.060m^2, ông T1 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Ng 300m^2, còn lại hiện trạng đang sử dụng 3760m^2, không lấn đất của các nguyên đơn, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1 chồng lấn thửa đất của các hộ ông Lê Gia T, bà Trần Thị L1 và bà Đặng Thị M. Nếu tính tổng diện tích đất của các nguyên đơn thì diện tích sẽ là hơn 5500m^2. Việc sai sót, chồng lấn đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cán bộ địa chính đo vẽ bản đồ sai thực địa, mặc dù đã được các cấp chính quyền hòa giải và bản thân ông T1 cũng đồng ý tách cho mỗi hộ 60m^2 đất thổ cư, các hộ phải tính tiền chênh lệch giữa đất nông nghiệp và đất thổ cư để trả cho ông T1, nhưng các hộ không đồng ý nên không giải quyết được vụ việc và khởi kiện ông T1 tại Tòa án. Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì ông T1 không đồng ý vì bà Đặng Thị M không phải là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà là ông Nguyễn Văn H nên bà M không có quyền khởi kiện. Đối với ông Lê Gia T và bà Trần Thị L1 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đúng quy định của pháp luật và không có giấy tờ hợp pháp nên lý do khởi kiện là không có cơ sở.

Về yêu cầu phản tố: Vào năm 2000 ông T1, bà H có cho ông H1 (con trai bà M) mượn 2m x 40m = 80m^2 để mở quán hàn xì, việc cho mượn chỉ thỏa thuận bằng miệng không có giấy tờ gì, hiện nay bà M đang sử dụng đất nên ông Tiến, bà H yêu cầu bà M phải trả lại diện tích đất 80m^2.

Ngoài ra, năm 1998 ông Nguyễn Văn H mua của bà H'T Kpơr 980m^2, diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà H. Việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà H'T Kpơr là không đúng vì không chính chủ, hiện nay bà M đang sử dụng đất, do đó ông Tiến phản tố yêu cầu bà Đặng Thị M phải trả lại diện tích đất 980m^2. Năm 2008 bà Mùi đã chuyển nhượng cho ông Lê Gia T 400m^2 đất, vì vậy ông T phải liên đới trả lại diện tích đất 400m^2 đã mua của bà M.

** Theo bản tự khai, biên bản đối chất đại diện UBND huyện C, ông Nguyễn*

Văn K trình bày:

Năm 1997 ông Y W Êban chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Đình T1 nhưng chưa làm thủ tục. Đến năm 2006 ông Y W Êban mới làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 có diện tích 3920m^2 cho ông Dương Đình T1, trên thửa đất này đã có 03 hộ gia đình gồm: hộ ông Lê Gia T, hộ bà Đặng Thị M và hộ ông Trần Cao L đang làm nhà ở trên đất. Mặt khác, hộ ông T1 đang sử dụng diện tích 3.885m^2 vào mục đích đất ở và đất vườn thuộc một phần thửa đất số 3866a và thửa 3867 tờ bản đồ số 14 cấp cho bà H'T Kpơr.

Việc ông Y W Êban chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Đình T1 đối với thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 có diện tích 3920m^2 và được UBND huyện Krông A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Đình T1 là không đúng pháp luật (không đúng đối tượng sử dụng đất). Đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 970955 ngày 15/02/2007 cấp cho ông Dương Đình T1. Đề nghị Tòa án nhân huyện C căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án theo quy định, phía UBND huyện C sẽ căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật để thực hiện.

** Theo đơn trình bày ngày 29/11/2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ông Hưng là con của bà M. Ông H thống nhất với lời trình bày của bà Đặng Thị M. Việc ông T1 có đơn phản tố yêu cầu gia đình ông H, bà M phải trả diện tích đất đã đổi năm 2002 thì ông H không đồng ý vì giữa gia đình ông T1 và gia đình bà M, ông H đổi đất với nhau chứ không phải mượn đất như ông T1 trình bày.

Do bận công việc và không phải là người quản lý sử dụng đất nên đề nghị Tòa án tiến hành tố tụng và xé xử vắng mặt tôi.

Quá trình tham gia tố tụng, Tòa án đã triệu tập ông Y W Eban, bà H'B Kpơr và bà H'T Kpơr nhiều lần nhưng cố tình trốn tránh nên không tiến hành lấy lời khai được. Nhưng căn cứ vào biên bản làm việc ngày 19/11/2019 của UBND xã E, huyện C thể hiện như sau:

***** *Bà H'T Kpơr trình bày:* Khoảng năm 1956, gia đình bà tự khai hoang diện tích đất để làm nhà ở và canh tác tại buôn E M. Diện tích đất đó nay là các thửa đất số 3863, 3866a, 3867, 3866 tờ bản đồ số 14, xã E. Khoảng năm 1987, gia đình bà tặng cho gia đình con rể là ông Y S Hmŏk được sử dụng diện tích đất khoảng 4000m^2 thuộc thửa đất số 3866 tờ bản đồ số 14 để canh tác.

Khoảng năm 1989, gia đình bà có tặng cho gia đình con rể là ông Y W Êban sử dụng một phần thửa đất canh tác, nay thuộc một phần thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14. Diện tích đất của hộ ông Y W Êban được sử dụng bao gồm phần diện tích đất hiện nay của ông Nguyễn Đình Ng và của ông Dương Đình T1 đang sử dụng (không bao gồm diện tích đất hộ ông Dương Đinh T1 hoán đổi với hộ bà Đặng Thị M). Diện tích đất còn lại của thửa đất số 3863 là của bà H'T Kpơr và hộ ông Y D Ayũn sử dụng, gia đình bà H'T Kpơr có quan hệ thân thiết với bà Nguyễn Thị Ngọc B và nhận con nuôi. Sau khi bà Nguyễn Thị Ngọc B kết hôn với ông Y D Ayũn, gia đình bà đã cho diện tích đất để ở phía tiếp giáp Quốc lộ 27, diện tích đất đó nay thuộc một phần thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14. Việc thoả thuận chuyển nhượng

đất trước thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1998, gia đình bà H'T Kpơr có chuyển nhượng đất cho bà Đặng Thị M (ông Nguyễn Văn H đại diện nhận chuyển nhượng đất của bà H'T Kpơr) thuộc một phần diện tích thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14. Diện tích đất ông Y D Ayun và bà Nguyễn Thị Ngọc B sử dụng sau đó đã chuyển nhượng cho các hộ ông Lê Gia T, Trần Cao L, bà Nguyễn Thị H sử dụng.

** Ông Y W Êban trình bày:* Năm 1989, ông Y W Êban lập gia đình với bà H' B Kpơr và được bà H'T Kpơr tặng cho diện tích khoảng 2600m^2 đất nông nghiệp để canh tác. Năm 1993, vợ chồng nhận chuyển nhượng của bà H'T Kpơr một diện tích đất phía tiếp giáp mặt tiền Quốc lộ 27, với giá cả thoả thuận 4 chỉ vàng. Diện tích đất nêu trên thuộc một phần thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 xã E, bao gồm phần diện tích đất hiện nay của hộ ông Nguyễn Đình Ng và đất hộ ông Dương Đình T1 đang sử dụng (không bao gồm diện tích đất hộ ông Dương Đình T1 hoán đổi với hộ bà Đặng Thị M). Diện tích đất còn lại của thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 là do bà H'T Kpơr và vợ chồng ông Y D Ayũn (vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc B).

Năm 1993, gia đình bà H'T Kpơr để ông Y W Êban kê khai hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 3863, 3866a, 3867 tờ bản đồ số 14, xã E. Sau đó ông Y W Êban được UBND huyện Krông A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Năm 1994, ông Y W Êban chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Ng diện tích đất 300m^2, hai bên chưa thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển nhượng theo quy định. Năm 1997, gia đình ông Y W Êban chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại cho ông Dương Đình T1 nhưng chưa thực hiện thủ tục theo quy định. Năm 2000, ông Y W Êban chuyển quyền sử dụng đất cho bà H'T Kpơr đối với các thửa đất số 3866a, 3867 tờ bản đồ số 14.

Ngày 18/9/2000, bà H'T Kpơr được UBND huyện Krông A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 131161 đối với các thửa đất số 3866a và thửa 3867 tờ bản đồ số 14; ông Y W Êban được UBND huyện Krông A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 131160 đối với các thửa đất số 3863 tờ bản đồ số 14. Ông Y W Êban đã liên hệ các hộ sử dụng đất có liên quan đến thửa đất số 3863 tờ bản đồ số 14 để tách thửa, chuyển nhượng nhưng các hộ không hợp tác. Do đó năm 2006, ông Y W Êban đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 3863 tờ bản đồ số 14 cho ông Dương Đình T1.

Tại bản án số 43/2021/DS-ST ngày 17/12/2021 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; diểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 203, khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 705, 706, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Căn cứ Điều 73, 75 Luật đất đai năm 1993; Căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, khoản 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Lê Gia T, bà Viên Thị Đ; ông Trần Cao L, bà Trần Thị L1 và bà Đặng Thị M.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 14/02/1998 giữa ông Lê Gia T và ông Y D Ayun và bà Nguyễn Thị Ngọc B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 30/4/2002 giữa ông Lê Gia T và ông Nguyễn Quốc H1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/5/2013 giữa ông Lê Gia T và bà Lê Thị T.

Công nhận ông Lê Gia T, bà Viên Thị Đ được quyền sử dụng đất có diện tích 845,75m^2 tọa lạc tại Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp phần đất ông Dương Đình T1 cạnh dài 14 mét; Phía Tây giáp Quốc lộ 27 cạnh dài 14 mét; Phía Nam giáp đất của bà H, ông M cạnh dài 29,8 mét; Phía Bắc giáp đất ông L, bà M cạnh dài 45,8 mét.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24/9/1997 giữa ông Trần Cao L, bà Trần Thị L1 và ông Đô Minh L.

Công nhận ông Trần Cao L và bà Trần Thị L1 được quyền sử dụng đất có diện tích 102,1m^2 tọa lạc tại Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp phần đất của bà M cạnh dài 5,4 mét; Phía Tây giáp Quốc lộ 27 cạnh dài 5,3 mét; Phía Nam giáp đất của ông Lê Gia T cạnh dài 19,2 mét; Phía Bắc giáp đất bà M cạnh dài 19 mét.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/02/1998 giữa bà Đặng Thị M (do ông Nguyễn Văn H đại diện giao dịch) và bà H'T Kpơr.

Công nhận bà Đặng Thị M quyền sử dụng đất có diện tích 382,3m^2 tọa lạc tại Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp đất của ông Dương Đình T1 cạnh dài 12,5 mét; Phía Tây giáp Quốc lộ 27 cạnh dài 4,6 mét; Phía Nam giáp đất của ông Tươi, ông L cạnh dài 45,7 mét; Phía Bắc giáp đất ông T1 cạnh dài 40,8 mét.

Ông Lê Gia T, bà Viện Thị Đ, ông Trần Cao L, bà Trần Thị L1 và bà Đặng Thị M và ông Dương Đinh T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trong trường hợp sơ đồ thửa đất có sai sót, kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động cho đúng hiện trạng sử dụng đất của các đương sự nêu trên.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Đình T1 về việc yêu cầu bà Đặng Thị M trả lại diện tích 80m^2 và buộc bà Đặng Thị M, ông Lê Gia T phải liên đới trả lại diện tích 980m^2 thuộc thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 của UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 30/12/2021 bị đơn ông Dương Đình T1 kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn ông Dương Văn T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo; các nguyên đơn đều giữ nguyên quan điểm của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vượt phạm vi nội dung đơn khởi kiện, xác định quan hệ tranh chấp không đầy đủ, bỏ sót người tham gia tố tụng, xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết vụ án chưa triệt để nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn hủy Bản án dân sự sơ thẩm số Bản án số 43/2021/DS-ST ngày 17/12/2021 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận 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] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Đình T1 trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đều vắng mặt lần thứ hai, không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Trong các đơn khởi kiện và đơn kiện bổ sung, các nguyên đơn không có yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sở hữu các tài sản trên đất, vì giữa họ và người chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tranh chấp, các nguyên đơn đã sử dụng đất ổn định từ đó đến nay, nên các nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết cả nội dung công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sở hữu các tài sản trên đất là không đúng và vượt quá phạm vi đơn khởi kiện là vi phạm thủ tục tố tụng quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có yêu cầu phản tố kiện đòi lại đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định quan hệ tranh chấp. Do đó, cần sửa Bản án sơ thẩm, xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và kiện đòi lại tài sản".

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Dương Đình T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn:

- Về nguồn gốc sử dụng đất của ông Dương Đình T1 (thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14):

Vào khoảng năm 1956 gia đình bà H'T Kpơr tự khai hoang các thửa đất hiện nay là thửa đất số 3863, 3866a, 3866, 3867, tờ bản đồ số 14, xã E, huyện C.

Vào khoảng năm 1989 và năm 1993, bà H'T Kpơr tặng cho và bán một phần đất cho gia đình ông Y W Êban, bà H'B Kpơr (là con gái và con rể của bà H'T Kpơr) thuộc một phần thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 bao gồm khoảng 300m^2 đất của ông Nguyễn Đình Ng và khoảng 3920m^2 đất của ông Dương Đình T1 đang sử dụng (không bao gồm diện tích đất hộ ông Dương Đình T1 hoán đổi với hộ bà Đặng Thị M). Diện tích đất còn lại của thửa đất số 3863 gia đình bà H'T Kpơr sử dụng khoảng 800m^2 và tặng cho ông Y D Ayũn và bà Nguyễn Thị Ngọc B khoảng 320m^2.

Năm 1993, gia đình bà H'T Kpơr để ông Y W Êban kê khai hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 3863, 3866a, 3867, tờ bản đồ số 14, xã E. Sau đó ông Y W Êban được UBND huyện Krông A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Năm 1994 ông Y W Êban chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình Ng diện tích đất 300m^2 thuộc một phần thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 (phần đất tiếp giáp với giáo hội Kim Tân). Hai bên chưa thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển nhượng theo quy định.

Ngày 30/11/1997 ông Y W Êban và bà H'B Kpơr chuyển nhượng cho ông Dương Đình T1 khoảng 3920m^2 thuộc một phần thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ viết giấy đặt cọc, ông T1 đã nhận đất, sử dụng và làm hàng rào bao xung quanh diện tích đất nhận chuyển nhượng nhưng đến ngày 10/02/2006, ông Dương Đình T1 và vợ chồng ông Y W Êban mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 15/02/2007 UBND huyện Krông A cấp Giấy chứng nhận quyền đất số AH 970955 đối với thửa đất số 3863 tờ bản đồ số 14 có diện tích 3920m^2 đứng tên hộ ông Dương Đình T1, bà Nguyễn Thị H.

- Về nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Lê Gia T và bà Viên Thị Đ:

Ngày 14/02/1998, gia đình ông Lê Gia T nhận chuyển nhượng của ông Y D Ayun và bà Nguyễn Thị Ngọc B (vợ chồng bà B là con nuôi của bà H'T Kpơr) diện tích khoảng 320m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14.

Năm 2002 ông Nguyễn Quốc H1 (con trai bà Đặng Thị M) chuyển nhượng lại cho ông T diện tích khoảng 270m^2, thuộc một phần thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14, liền kề thửa đất cho ông T đã nhận chuyển nhượng của ông Y D.

Năm 2013 ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T diện tích đất khoảng 270m^2, liền kề 02 thửa đất ông T đã nhận chuyển nhượng trước đó.

Các lần giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên đều đã giao tiền và bàn giao đất, gia đình ông T đã nhận đất, sau đó xây nhà cấp 4 và làm hàng rào bao quanh diện tích đất từ trước đến nay không có tranh chấp. Tổng diện tích đất ông T và bà Đ nhận chuyển nhượng của ba người là 860m^2 nhưng đo thực tế là 845,75m^2.

- *Về nguồn gốc sử dụng đất của hộ bà Trần Thị L1 và ông Trần Cao L:*

Ngày 24/9/1997 bà Trần Thị L1 và ông Trần Cao L nhận chuyển nhượng đất có diện tích khoảng 85m^2 (đo thực tế là 102,1m^2), thuộc một phần thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 của ông Đỗ Minh L (Diện tích đất này do ông L nhận chuyển nhượng từ bà H'T Kpơr, hiện không rõ địa chỉ của ông L). Sau khi chuyển nhượng bà L1 đã làm nhà ở ổn định đến nay không có tranh chấp.

- *Về nguồn gốc sử dụng đất của hộ bà Đặng Thị M:*

Ngày 20/02/1998, bà M nhờ ông Nguyễn Văn H (ông H là người thân của bà M) thay mặt bà giao dịch nhận chuyển nhượng đất có diện tích khoảng 800m^2 của bà H'T Kpơr thuộc một phần thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14. Các bên đã giao tiền, bàn giao đất sử dụng, không tranh chấp. Năm 2014 ông Nguyễn Văn H chết, vợ và các con ông H là hàng thừa kế thứ nhất của ông H đã thừa nhận diện tích đất nói trên là của bà M không tranh chấp với bà M.

Năm 2002 bà M và ông Dương Đình T1 thỏa thuận đổi đất với nhau, theo đó: Bà M nhận phần đất có chiều dài khoảng 2m ngang về phía giáp quốc lộ 27, còn ông T1 lấy 6m ngang phía sau. Cùng năm 2002, con trai bà M là ông Nguyễn Quốc H1 đã chuyển nhượng cho ông Lê Gia T diện tích khoảng 270m^2, diện tích đất còn lại của bà M là khoảng 382,3m^2, thuộc một phần thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14.

Như vậy, nguồn gốc sử dụng đất của các nguyên đơn và bị đơn đều có nguồn gốc là do nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà H T Kpơr từ năm 1997, 1998. Sau khi chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã giao đất, nhận tiền đầy đủ và bên nhận chuyển nhượng nhận đất, đã sử dụng ổn định từ đó đến nay và xây dựng căn nhà, công trình kiên cố trên đất, có hàng rào ranh giới ngăn cách và được các bên thừa nhận không có tranh chấp về ranh giới đất giữa các bên. Mặt khác, trong quá trình giải quyết tranh chấp, phía bị đơn ông Dương Đình T1 có yêu cầu phản tố kiện đòi lại đất nên cần công nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn là đúng với quy định của pháp luật về đất đai.

[3.2] Về yêu cầu của các nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét, đính chính, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 970955 đối với thửa đất số 3863 tờ bản đồ số 14 có diện tích 3920m^2 đứng tên hộ ông Dương Đình T1, bà Nguyễn Thị H thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện UBND huyện C trình bày: *"... Năm 1998, khi ông Y W Êban chuyển nhượng đất cho ông Dương Đình T, trên đất đã có 03 hộ gia đình gồm hộ ông Lê Gia T, hộ bà Đặng Thị M và hộ ông Trần Cao L đang sinh sống ở trên đất. Khi giao đất, ông Y W có báo cho ông T1 việc này...Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 970955 đối với thửa đất số 3863 tờ bản đồ số 14 có diện tích 3920m^2 đứng tên hộ ông Dương Đình T1, bà Nguyễn Thị H là cấp không đúng đối tượng và không đúng với quy định của pháp luật nên đại diện UBND huyện C đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử đụng đất đã cấp cho hộ ông Tiến, bà H"*. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 cũng thừa nhận khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Y W Êban thì trên đất đã có 03 hộ gia đình ông T, bà M, ông L và ông T1 cũng thừa nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 970955 đối với thửa đất số 3863 tờ bản đồ số 14 có cả phần diện tích đất của ông Tươi, bà Mùi, ông Luyến, mặt khác cũng phù hợp với lời khai của ông Y D Ayun là: *"Vào năm 1998 khi vợ chồng ông Y D Ayun và bà*

Nguyễn Thị Ngọc B bán đất cho ông T diện tích 320m^2, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nguồn gốc là mua từ bà H'T Kpơr vào năm 1993, diện tích 320m^2 này nằm trong diện tích 3920m^2 thuộc thửa đất 3863, tờ bản đồ số 14 của ông Y W và bà H'T ...".

Như vậy, có căn cứ để xác định tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 970955 đối với thửa đất số 3863 tờ bản đồ số 14 có diện tích 3920m^2 cho hộ ông Dương Đình T1, bà Nguyễn Thị H thì trên đất đã có 03 hộ gồm hộ ông Lê Gia T, bà Trần Thị L1, bà Đặng Thị M đang sinh sống trên đất. Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T1, bà H do không tiến hành kiểm tra trên thực địa nên việc UBND huyện Krông A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 970955 cho một mình hộ ông T1, bà H là không đúng đối tượng sử dụng đất và ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên. Do vậy, cần kiến nghị UBND huyện C và các cơ quan có liên quan thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho họ ông T1, bà H. Gia đình ông T1, ông T, bà M, ông L có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng người hoặc từng hộ gia đình theo đúng hiện trạng, diện tích đất thực tế mà họ đang sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Về yêu cầu phản tố của ông Dương Đình T1 cho rằng, vào năm 2000 bà Đặng Thị M, ông Nguyễn Quốc H có mượn đất của ông T1 80m^2 nhưng đến nay chưa trả, thì thấy: Diện tích đất trên hiện nay do gia đình bà M, ông H sử dụng. Việc cho mượn, đổi đất giữa các đương sự chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ gì chứng minh, đồng thời ông Y W Êban, bà H'T Kpơr có trình bày vào năm 2000 gia đình bà M và ông T1 có việc đổi đất cho nhau là có thật. Sau khi đổi đất cho nhau thì ông T1, bà M đều xây dựng công trình, có làm hàng rào ngăn cách, ranh giới đất giữa các bên. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 không xuất trình được chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở xác định bà M, ông H có hành vi lấn chiếm đất của gia đình ông T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Dương Đình T1, cho rằng năm 1998 ông Nguyễn Văn H và bà H'T Kpơr có giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 980m^2, diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T1 nên việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà H'T là không đúng. Do hiện nay bà M đang sử dụng một phần đất và một phần đã chuyển nhượng cho ông T nên ông T1 yêu cầu bà M, ông T phải trả lại tổng diện tích đất là 980m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T1. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã nhận định tại mục [3], bà M, ông H không có hành vi lấn chiếm đất của gia đình ông T1; từ khi nhận chuyển nhượng từ bà H'T Kpơr, các hộ gia đình đã sử dụng đất ổn định từ năm 1998, có hàng rào ranh giới ngăn cách, được các bên thừa nhận không có tranh chấp về ranh giới đất giữa các bên, tại thời điểm đó ông T1 cũng không có ý kiến gì. Tuy diện tích đất 980m^2 này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T1 nhưng đến nay thì đất này đã thuộc quyền sử dụng hợp của bà M và ông T mà trước đây là đất hợp pháp của H'T Kpơr nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuy nhiên cần sửa một phần Bản án

sơ thẩm về phần đã tuyên công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu về tài sản trên đất. Đồng thời không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm vì không làm thay đổi bản chất của vụ án.

[5] Về thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm: Trong đơn khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn có nội dung đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông Y W Êban nhưng trong quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nữa, vì không liên quan đến quyền lợi của họ. Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết về nội dung này là thiếu sót nên cần bổ sung, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Trong phần nhận định của Bản án sơ thẩm có nhận định là bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm và chịu chi phí tố tụng như chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm lại tuyên ông T, bà Đ tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, còn bị đơn ông T1, bà H vẫn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng không nêu rõ loại án phí nào và các nguyên đơn tự nguyện chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Như vậy, giữa phần nhận định và phần quyết định của Bản án có mâu thuẫn với nhau.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm sai sót này đã được khắc phục, cụ thể về chi phí tố tụng thì các nguyên đơn đã đồng ý tự nguyện chịu số tiền 2.500.000 đồng và không có yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán lại số tiền này. Về án phí dân sự sơ thẩm, ông T, bà Đ cũng tự nguyện chịu 300.000 đồng mà lẽ ra phía bị đơn phải chịu.

Ngoài ra, phía bị đơn còn phải chịu thêm 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ 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 Tòa án.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Đình T1.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2021/DS-ST ngày 17/12/2021 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1] Về đơn khởi kiện của các nguyên đơn:

[1.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Gia T, bà Viên Thị Đ.

Công nhận ông Lê Gia T, bà Viên Thị Đ được quyền sử dụng đất có diện tích

845,75m^2 tọa lạc tại Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp phần đất ông Dương Đình T1 cạnh dài 14 mét; Phía Tây giáp Quốc lộ 27 cạnh dài 14 mét; Phía Nam giáp đất của bà H, ông M cạnh dài 29,8 mét; Phía Bắc giáp đất ông L, bà M cạnh dài 45,8 mét mà hiện nay ông T, bà Đ đang sử dụng.

[1.2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Cao L, bà Trần Thị L1.

Công nhận ông Trần Cao L và bà Trần Thị L1 được quyền sử dụng đất có diện tích 102,1m^2 tọa lạc tại Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cân: Phía Đông giáp phần đất của bà Đặng Thị M canh dài 5,4 mét; Phía Tây giáp Quốc lộ 27 cạnh dài 5,3 mét; Phía Nam giáp đất của ông Lê Gia T cạnh dài 19,2 mét; Phía Bắc giáp đất bà Đặng Thị M cạnh dài 19 mét mà hiện nay ông L, bà L1 đang sử dụng .

[1.3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị M.

Công nhận bà Đặng Thị M được quyền sử dụng đất có diện tích 382,3m^2 tọa lạc tại Buôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp đất của ông Dương Đình T1 cạnh dài 12,5 mét; Phía Tây giáp Quốc lộ 27 cạnh dài 4,6 mét; Phía Nam giáp đất của ông Lê Gia T, ông Trần Cao L cạnh dài 45,7 mét; Phía Bắc giáp đất ông Dương Đình T1 cạnh dài 40,8 mét mà hiện nay bà Mùi đang sử dụng.

Kiến nghị Uỷ ban nhân dân huyện Cư Kuin và các cơ quan có liên quan thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Dương Đình T1, bà Nguyễn Thị H.

Hộ ông Lê Gia T và bà Viện Thị Đ, hộ ông Trần Cao L và bà Trần Thị L1, hộ bà Đặng Thị M và hộ ông Dương Đinh T1 có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng người hoặc hộ gia đình theo đúng hiện trạng, diện tích đất thực tế mà ông bà đang sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

[1.4] Đình chỉ giải quyết yêu cầu của các nguyên đơn về đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Đình T1 và ông Y W Êban.

[2] Về yêu cầu phản tố của ông Dương Đình T1.

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Đình T1 về việc yêu cầu bà Đặng Thị M trả lại diện tích đất 80m^2 thuộc thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 970955.

[2.2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Đình T1 về việc yêu cầu bà Đặng Thị M, ông Lê Gia T trả lại diện tích 980m^2 đất thuộc thửa đất số 3863, tờ bản đồ số 14 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 970955.

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

Ghi nhận việc các nguyên đơn tự nguyện chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (Số tiền này đã chi phí xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ghi nhận việc ông Lê Gia T và bà Viên Thị Đ tự nguyện chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng(*ba trăm ngàn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2017/0014664 ngày 25/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông T, bà Đ đã nộp xong.

- Ông Trần Cao L, bà Trần Thị L1 và bà Đặng Thị M thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Dương Đình T1, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2017/0014792 ngày 29/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông T1, bà H đã nộp xong.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Đình T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2019/0013913 ngày 02/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông T, bà H đã nộp xong.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

"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, 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 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".

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr