

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 132/2023/DS-PT

Ngày: 24/5/2023

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trương Công Thi

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Tấn Long

ông Phạm Tồn

- Thư ký phiên tòa: bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đinh Văn Chánh, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2023, tại điểm cầu trung tâm: Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, điểm cầu thành phần: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 238/2022/TLPT- DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2097/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Y - Sinh năm 1952 và Bà H - Sinh năm 1949.

Cùng địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

+ Ông Từ Thế Anh H - Sinh năm 1987

+ Ông YA - Sinh năm 1994

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiên T - Luật sư Văn phòng luật sư B - Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: thành phố B, Đắk Lắk.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: ông YD - Sinh năm 1975

- Bị đơn: Anh YU - Sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông YD và anh YU: Chị Lương Thị H - sinh năm 1987

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông YD và anh YU: Ông Lê Xuân Anh P - Luật sư Công ty Luật TNHH Một thành viên T, Đoàn Luật sư Đắk Lắk

Cùng địa chỉ: TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà HL - Sinh năm 1973.

+ Chị HN - Sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà HL và chị HN: Chị Hà Thị Mỹ D - Sinh năm 1999

Địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị HM - Sinh năm 1998

- Anh YC - Sinh năm 1994

- Anh YT - Sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, Đắk Lắk.

- Ông YP,- Sinh năm 1966

- Bà HE - Sinh năm 1972

Địa chỉ: Hoa Kỳ.

- Chị HR - Sinh năm 1991

Địa chỉ: Hoa Kỳ.

- Chị HB - Sinh năm 1991

Địa chỉ: Hoa Kỳ

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Y, chị Lương Thị H người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu phản tố (ông YD) và chị Hà Thị Mỹ D người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà HL).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Y, bà H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Từ Thế Anh H và ông YA trình bày:**

Vợ chồng ông Y và bà H có 02 thửa đất gồm thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.030,7 m² và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.930 m², đều tọa lạc tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hai thửa đất này có

nguồn gốc do cụ ông YB1 và cụ bà HW (bố mẹ bà H) tặng cho vào năm 1970, tặng cho bằng miệng, không lập văn bản giấy tờ gì. Hiện cụ ông YB1 và cụ bà HW đều đã chết. Từ khi được tặng cho, vợ chồng ông Y và bà H sử dụng ổn định, canh tác trồng cà phê trên đất. Đến năm 1988 vợ chồng ông Y và bà H cho bà HE (con gái của ông Y và bà H) mượn 02 thửa đất này để canh tác trồng cà phê. Khi mượn hai bên chỉ nói miệng, không lập văn bản giấy tờ gì. Đến năm 2010 khi bà HE xuất cảnh sang Mỹ định cư đã trả lại 02 thửa đất này cho vợ chồng ông Y và bà H. Năm 2015 vợ chồng ông Y và bà H kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 922918 ngày 11/12/2015 đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.030,7 m². Còn thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.930 m² thì được cơ quan có thẩm quyền trả lời đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông YP và bà HE vào năm 1996. Qua tìm hiểu, vợ chồng ông Y và bà H được biết năm 2010 vợ chồng ông YP, bà HE cùng các con chị HR, chị HB đã chuyển nhượng 02 thửa đất này cho vợ chồng ông YD, bà HL và vợ chồng anh YU, chị HN. Việc bà HE cùng các con chuyển nhượng 02 thửa đất trên thì vợ chồng ông Y và bà H không biết.

Nay nguyên đơn vợ chồng ông Y và bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2010 giữa bên chuyển nhượng bà HE, ông YP, chị HB, chị HR với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông YD, bà HL, vợ chồng anh YU, chị HN đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.030,7 m² và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.930 m².

+ Buộc ông YD và anh YU phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 2.030,7 m² thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25 đã được UBND TP.B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 922918 ngày 11/12/2015, địa chỉ thửa đất tại buôn D, xã C, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K205527 do UBND TP B cấp ngày 14/12/1996 cho hộ ông YP đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.930 m².

*** *Tại đơn yêu cầu phản tố và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông YD và người đại diện theo ủy quyền chị Lương Thị H trình bày:***

Ngày 10/5/2010, vợ chồng ông YD, bà HL và vợ chồng anh YU, chị HN nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông YP và bà HE 02 thửa đất gồm: Thửa số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.930 m² tại buôn D, xã C, đã được UBND TP.B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 205527 ngày 14/12/1996 đứng tên hộ ông YP và thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.183 m² tại buôn D, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi thoả thuận chuyển nhượng, hai bên chỉ lập giấy chuyển nhượng viết tay, không

công chúng, chứng thực. Bên chuyển nhượng đất có vợ chồng ông YP, bà HE và 02 con là HB, HR. Bên nhận chuyển nhượng đất có vợ chồng ông YD, bà HL và vợ chồng con gái, con rể là anh YU, chị HN, người làm chứng ông Y Thi Kbuôr là Phó trưởng buôn D (đồng thời là người viết giấy chuyển nhượng) và ông YTE là Buôn Trưởng buôn D. Ông Y Thi có mặt và chứng kiến toàn bộ sự việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai gia đình (hiện ông Y Thi đã chết). Ông Y Tăng có mặt sau khi hai bên đã thoả thuận xong, chỉ ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng. Giá trị nhận chuyển nhượng 02 thửa đất là 450 triệu đồng. Vợ chồng ông YD, bà HL và vợ chồng anh YU, chị HN đã thanh toán xong 450 triệu đồng cho gia đình bà HE trong ngày 10/5/2010, vợ chồng ông YD, bà HL là người trực tiếp giao tiền, bà HE là người trực tiếp nhận tiền. Lúc đó có mặt đầy đủ những người có tên trong giấy sang nhượng đất. Sau đó hai bên bàn giao đất cùng tài sản, cây trồng trên thực địa, chỉ vị trí đất, chỉ cột mốc để xác định cụ thể ranh giới đất, có kéo dây thước để đo, sau đó hai bên mới về nhà bà HE để lập giấy chuyển nhượng và giao nhận tiền. Khi giao đất trên thực địa, có mặt đầy đủ những người có tên trong giấy sang nhượng đất (trừ ông YTE). Tại thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông Y và bà H biết việc chuyển nhượng giữa hai bên (vì ông Y và bà H là bố mẹ đẻ của bà HE). Vợ chồng ông Y và bà H không có ý kiến, không tranh chấp và không khiếu nại gì.

Sau khi nhận chuyển nhượng, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.930 m² do vợ chồng ông YD, bà HL cùng các con YC, YT, HM quản lý, sử dụng và canh tác cây cà phê trên đất. Gia đình ông YD canh tác được 02 vụ cà phê (từ năm 2010-2012), thì đầu năm 2012 vợ chồng ông Y và bà H vào chiếm đất, canh tác và quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Năm 2012 và năm 2018 gia đình ông YD có khiếu nại, đã được buôn D và UBND xã C hoà giải, kết quả đều công nhận đất đó là của gia đình ông YD và giao cho gia đình ông YD quản lý. Tuy nhiên, vợ chồng ông Y không chấp hành, vẫn chiếm đất và sử dụng từ đó đến nay.

Đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.183 m² do vợ chồng anh YU, chị HN sử dụng, canh tác cà phê trên đất từ năm 2010 cho đến nay. Đến khoảng tháng 3/2018 vợ chồng anh YU, chị HN xây dựng 01 căn nhà cấp 04 có diện tích khoảng 60 m². Gia đình ông Y làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào thời gian nào thì gia đình ông YD không biết, chỉ khi ông Y đến đòi đất thì mới biết ông Y đã được cấp giấy chứng nhận. Về thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông Y, tại phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 25/4/2014 của UBND xã C, có chữ ký của ông YJ, ông YL, bà HL, những người này gia đình ông YD không biết họ là ai, không phải là những người có đất giáp ranh liền kề với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25. Nay nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn không đồng ý, bởi toàn bộ 02 thửa đất này vợ

chồng ông YD, bà HL và vợ chồng anh YU, chị HN đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ gia đình ông YP và bà HE.

Đồng thời ông YD yêu cầu phản tố nội dung sau:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/5/2010 giữa bên chuyển nhượng bà HE, ông YP, chị HB, chị HR với bên nhận chuyển nhượng ông YD, bà HL, anh YU, chị HN đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.030,7 m² và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.930 m² có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc vợ chồng ông Y và bà H phải trả lại toàn bộ diện tích đất 7.930 m² và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, tại buôn D, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 205527 do UBND TP.B cấp ngày 14/12/1996 cho ông YD, bà HL, anh YU, chị HN.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 922918 ngày 11/12/2015 của UBND TP.B cấp cho hộ ông Y và bà H đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.030,7 m².

*** Bị đơn anh YU và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn bà HL, chị HN, anh YC, anh YT, chị HM trình bày:** Đồng ý với trình bày và yêu cầu phản tố của ông YD.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông YP, bà HE, chị HR, chị HB:** Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự ở nước ngoài nhưng các đương sự đều vắng mặt, không tham gia tố tụng.

Theo văn bản trình bày ý kiến của ông YP được công chứng tại Hợp chủng quốc Hoa Kỳ và được Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại Hoa Kỳ hợp pháp hóa lãnh sự, thể hiện: Năm 1987 Hợp tác xã E cấp cho gia đình ông YP 02 thửa đất, thửa đất thứ nhất diện tích 2.183 m², thửa đất thứ hai diện tích 7.930 m². Gia đình ông YP trồng cà phê từ năm 1988. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông YP kê khai, được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất 7.930 m², còn diện tích 2.183 m² chưa được cấp vì khu vực đó chưa cho chuyển mục đích đất ở. Đến năm 2010 gia đình ông YP chuyển nhượng cho gia đình ông YD. Do ông YP sang định cư tại Hoa Kỳ từ năm 2007 nên bà HE, chị HR, chị HB (là vợ và các con của ông YP) ký văn bản sang nhượng đất cho gia đình ông YD, có xác nhận của Buôn trưởng buôn D. Giá trị chuyển nhượng 450.000.000 đồng, gia đình ông đã nhận đủ tiền và đã bàn giao đất cho gia đình ông YD. Hai thửa đất này không liên quan đến gia đình ông Y, việc UBND TP.B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.183 m² cho gia đình ông Y là không đúng quy định.

Bà HE, chị HR, chị HB gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án thông qua đường bưu điện (Văn bản không được xác nhận của Hợp chủng quốc Hoa Kỳ và không được Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại Hoa Kỳ hợp pháp hóa lãnh sự). Nội dung văn bản xác nhận gia đình ông YP, bà HE, chị HR, chị

HB chuyển nhượng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.030,7 m² và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.930 m² cho vợ chồng ông YD, bà HL, anh YU, chị HN. Các tài sản này không liên quan đến vợ chồng ông Y và bà H.

Giấy xác nhận đề tên ông YP và bà HE lập ngày 24/6/2012 (Được Công chứng viên Hợp chủng quốc Hoa Kỳ chứng thực, được Phòng tư pháp TP.B, tỉnh Đắk Lắk dịch nhưng không được Đại sứ quán nước CHXHCN Việt Nam tại Hoa Kỳ hợp pháp hóa lãnh sự). Nội dung văn bản xác nhận gia đình ông YP, bà HE, chị HR, chị HB chuyển nhượng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.030,7 m² và thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.930 m² cho vợ chồng ông YD, bà HL, anh YU, chị HN. Thời điểm chuyển nhượng ông YP không có mặt nhưng việc chuyển nhượng và nội dung trong giấy chuyển nhượng lập theo ý chí của ông YP.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND TP.B trình bày:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 205527 do UBND TP.B cấp ngày 14/12/1996 cho hộ ông YP đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích 7.930 m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 922918 ngày 11/12/2015 cho hộ ông Y và bà H đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.030,7 m² được cấp đúng đối tượng và đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

*** Người làm chứng ông YTE trình bày:** Ngày 10/5/2010 ông YD và HE đưa giấy sang nhượng đất đã viết sẵn đến nhà để nhờ ông xác nhận nội dung gia đình bà HE chuyển nhượng 02 thửa đất tại buôn D cho gia đình ông YD. Ông biết 02 thửa đất này là của gia đình ông YP và bà HE, thấy các bên tự nguyện thỏa thuận mua bán, các lô đất này thuộc buôn D, không có tranh chấp nên ký xác nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ông Nguyễn Tiến Thịnh trình bày: Các thửa đất số 63 và số 146 có nguồn gốc do bố mẹ nguyên đơn khai hoang, đến năm 1970 tặng cho lại nguyên đơn, gia đình nguyên đơn khai phá mở rộng và canh tác trồng cà phê. Năm 1988 vợ chồng nguyên đơn cho con gái và con rể là ông YP và bà HE mượn để canh tác. Năm 2010 khi con gái và con rể đi Mỹ đã trả lại hai thửa đất này, gia đình nguyên đơn sử dụng từ đó đến nay. Đến năm 2012 vợ chồng nguyên đơn mới biết con gái và con rể đã chuyển nhượng 02 thửa đất này cho gia đình ông YD, hai bên tranh chấp, hòa giải nhưng không thành nên vợ chồng nguyên đơn vẫn tiếp tục sử dụng 02 thửa đất này. Năm 2015 vợ chồng nguyên đơn kê khai đề nghị cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này và được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 146. Còn thửa đất số 63 thì được biết đã cấp giấy chứng nhận cho hộ ông YP, việc UBND TP.B cấp giấy chứng nhận cho hộ ông YP là không đúng đối tượng. Do vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, ông Lê Xuân Anh P tranh luận: Các thửa đất số 63 và số 146 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông YP và bà HE, được vợ chồng ông Y và bà H tặng cho năm 1988, canh tác và sử dụng ổn định. Năm 1996 gia đình ông YP kê khai và được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 63 là đúng đối tượng và đúng thủ tục. Năm 2010 gia đình ông YP chuyển nhượng cho gia đình ông YD 02 thửa đất này với giá 450 triệu đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, mặc dù ông YP không có mặt nhưng đều đồng ý cho bà HE và các con chuyển nhượng đất. Sau khi chuyển nhượng, các bên đã thanh toán xong tiền, đã bàn giao đất trên thực địa, gia đình bị đơn sử dụng đất ổn định từ đó đến nay. Đối với thửa đất số 63, gia đình ông Y chiếm giữ trái phép, bị đơn đã khiếu nại, được buôn D và UBND xã C hòa giải, tại buổi hòa giải nguyên đơn đều thừa nhận thửa đất này là của bị đơn nhưng cho đến nay vẫn chiếm giữ, không trả. Đối với thửa đất số 146, gia đình anh YU quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến nay, xây nhà ở trên đất. Năm 2015 vợ chồng ông Y kê khai đề nghị cấp giấy đối với thửa đất số 146, các cơ quan có thẩm quyền lấy ý kiến khu dân cư nhưng những người này không phải là người có đất giáp ranh liền kề, không thẩm tra, xác minh trên thực địa, do vậy UBND TP.B cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Y là không đúng đối tượng, không đúng trình tự thủ tục. Do vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 153, Điều 157, Điều 165, Điều 235, Điều 266, Điều 477, Điều 478, Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 2, 36 Luật đất đai năm 1993; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, 105 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội,

Tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y và bà H, gồm những yêu cầu khởi kiện sau:

- Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2010 giữa bên chuyển nhượng bà HE, ông YP, chị HR, chị HB với bên

nhận chuyển nhượng vợ chồng ông YD, bà HL, vợ chồng anh YU, chị HN, đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 7.930 m² (thực tế 8.092 m²) và thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25 đất, diện tích 2.030,7 m² (thực tế 2.083 m²), đều có địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Về yêu cầu buộc ông YD và anh YU phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 2.030,7 m² thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 922918 ngày 11/12/2015 cho hộ ông Y và bà H.

- Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 205527 do UBND thành phố B cấp ngày 14/12/1996 cho hộ ông YP, bà H'Ngem Êban đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 7.930 m², địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông YD, gồm những yêu cầu phản tố sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2010 giữa bên chuyển nhượng bà HE, ông YP, chị HR, chị HB với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông YD, bà HL, vợ chồng anh YU, chị HN, đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 7.930 m² (thực tế 8.092 m²) và thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25 đất, diện tích 2.030,7 m² (thực tế 2.083 m²), đều có địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật.

- Buộc vợ chồng ông Y và bà H phải trả lại diện tích đất 7.930 m² (thực tế 8.092 m²) và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 205527 ngày 14/12/1996 cho hộ ông YP, có tứ cận: Phía đông giáp thửa đất của ông YK + ông YT1 dài 115m, phía tây giáp thửa đất số 62 dài 100m, phía nam giáp thửa đất số 64 dài 49,40m, phía bắc giáp thửa đất số 41 dài 79m.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 922918 ngày 11/12/2015 của UBND TP.B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Y và bà HT đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25 đất, diện tích 2.030,7 m², địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Gia đình ông YD có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên.

[3]. Vợ chồng ông YD và bà HL có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Y và bà H'Tul Êban 146.286.960 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/10/2022, ông Y là nguyên đơn, có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo của ông Y cho rằng Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, đầy đủ và thiếu công

bằng làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông, nay ông Y yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bà Lương Thị H, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông YD; bà Hà Thị Mỹ D đại diện theo ủy quyền của bà HL và chị HN là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo, bà H và bà D kháng cáo có cùng nội dung không đồng ý thanh toán khoản tiền 146.286.960 đồng cho vợ chồng ông Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Y, bà H và bà D đều giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Y, bà H và bà D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa.

[1]. Xem xét về tố tụng, xét thấy:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án theo khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ hai, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt một số đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xét thấy việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích của họ, do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử đối với vụ án.

[2]. Về nội dung: Xem xét kháng cáo của ông Y, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1]. Xem xét việc chuyển nhượng các thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 7.930 m² và thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.030,7 m², đều có địa chỉ tại buôn D, xã C, TP.B, tỉnh Đắk Lắk. Xét thấy: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, các thửa đất nói trên có nguồn gốc của vợ chồng ông Y và bà H khai phá, năm 1988 vợ chồng ông Y và bà H tặng cho ông YP và bà HE (ông YP và bà HE là con gái và con rể ông Y và bà H),

sau khi được tặng cho, vợ chồng ông YP canh tác và sử dụng đất. Năm 2010 gia đình ông YP chuyển nhượng cho gia đình ông YD 02 thửa đất nói trên với giá 450 triệu đồng, có viết Giấy sang nhượng và được Ban tự quản Buôn D ông YTE xác nhận, tuy Giấy sang nhượng không được công chứng, chứng thực theo quy định nhưng các bên đã thanh toán xong tiền, bàn giao đất trên thực địa, gia đình bị đơn đã nhận đất và sử dụng đất, tại thời điểm chuyển nhượng tuy ông YP không có mặt nhưng theo lời khai của ông YP cũng đã đồng ý cho bà HE và các con chuyển nhượng đất, trong đó, đối với thửa đất số 63, năm 1996 gia đình ông YP kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ theo quy định tại Điều 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2, 36 Luật đất đai năm 1993; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, 105 Luật đất đai năm 2013 thì giao dịch dân sự nói trên được công nhận.

[2.2]. Sau khi chuyển nhượng, đối với thửa đất số 63, năm 1996 gia đình ông YP kê khai và được cấp giấy chứng nhận là đúng đối tượng và đúng thủ tục, gia đình ông YD canh tác, sử dụng đến năm 2012 thì gia đình ông Y xâm canh sử dụng đối với thửa đất này, hai bên có xảy ra tranh chấp, khiếu kiện, được buôn D và UBND xã C hòa giải, tại buổi hòa giải các ban ngành đều xác định thửa đất này là của gia đình ông YP, sau đó hai bên cũng không khởi kiện ra Tòa án.

[2.3]. Đối với thửa đất số 146, gia đình anh YU quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến nay, xây nhà ở trên đất. Năm 2015 vợ chồng ông Y kê khai đề nghị cấp giấy đối với thửa đất số 146, các cơ quan có thẩm quyền không thẩm tra, xác minh trên thực địa nên không phát hiện người đang sử dụng đất là vợ chồng anh YU, do vậy UBND TP.B cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Y là không đúng đối tượng, không đúng trình tự thủ tục.

Việc nguyên đơn ông Y cho rằng năm 1988 có cho vợ chồng ông YP và bà HE mượn canh tác nhưng lời trình bày trên không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tại giai đoạn sơ thẩm cũng như phúc thẩm ông Y đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh về việc cho ông YP và bà HE mượn đất, mặt khác, vợ chồng ông YP và bà HE không thừa nhận đã mượn 02 thửa đất của ông Y, đồng thời YP và bà HE cũng đã công nhận việc chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên cho ông YP với giá 450.000.000 đồng, vì vậy, không có căn cứ xác định thửa đất số 63 và thửa đất số 146 là của vợ chồng ông Y và bà H cho mượn.

[3]. Xem xét kháng cáo của bà Lương Thị H và bà Hà Thị Mỹ D về cùng nội dung, không đồng ý thanh toán khoảng tiền 146.286.960 đồng cho vợ chồng ông Y, xét thấy:

Năm 2012 giữa vợ chồng ông YD vợ chồng ông Y đã xảy ra tranh chấp, theo biên bản hòa giải tranh chấp đất ngày 21/3/2012 của buôn D thể hiện nguyên đơn và bị đơn tranh chấp đối với 02 thửa đất số 146 và số 63, sau khi UBND xã C hòa giải không thành cho đến nay thì thửa đất số 63, tờ Bản đồ số 17, vợ chồng ông Y và bà H vẫn tiếp tục canh tác, gia đình ông YD cũng không tiếp tục tranh chấp và có ý kiến gì, trong quá trình quản lý, sử dụng vợ chồng ông Y và bà H đã trồng trọt và chăm sóc cây cối trên đất, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 26/8/2022 (*Bút lục 249 đến 253*), vợ chồng ông Y và bà H có trồng mới 794 cây cà phê, 18 cây mít, 25 cây tiêu, 06 cây đu đủ, 67 cây sầu riêng, 10 cây dừa ... tổng giá trị các cây trồng này là 146.286.960 đồng (*trừ giếng nước*), do vậy, tại Bản án sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông YD và bà HL phải thanh toán lại giá trị cây cối trên đất cho vợ chồng ông Y và bà H 146.286.960 đồng là có cơ sở, hợp tình hợp lý, không gây lãng phí do phải di dời, do vậy, kháng cáo của các bà Lương Thị H và Hà Thị Mỹ D không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, tại Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn trả lại giá trị cây cối trên đất cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật, tại phiên tòa phúc thẩm hai bên đương sự có kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới, do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Y là nguyên đơn, cũng như kháng cáo của bà Lương Thị H và bà Hà Thị Mỹ D là bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ trong vụ án, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[4]. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí và chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông YD, bà HL phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật, ông Y được miễn án phí

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo nên ông Y bà H, bà D, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 153, Điều 157, Điều 165, Điều 235, Điều 266, Điều 477, Điều 478, Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2, 36 Luật đất đai năm 1993; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 100, 105 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y và bà H, gồm những yêu cầu khởi kiện sau:

- Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2010 giữa bên chuyển nhượng bà HE, ông YP, chị HR, chị HB với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông YD, bà HL, vợ chồng anh YU, chị HN, đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 7.930 m² (thực tế 8.092 m²) và thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25 đất, diện tích 2.030,7 m² (thực tế 2.083 m²), đều có địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Về yêu cầu buộc ông YD và anh YU phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 2.030,7 m² thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 922918 ngày 11/12/2015 cho hộ ông Y và bà H.

- Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 205527 do UBND thành phố B cấp ngày 14/12/1996 cho hộ ông YP, bà H'Ngem Êban đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 7.930 m², địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông YD, gồm những yêu cầu phản tố sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/5/2010 giữa bên chuyển nhượng bà HE, ông YP, chị HR, chị HB với bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông YD, bà HL, vợ chồng anh YU, chị HN, đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 7.930 m² (thực tế 8.092 m²) và

thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25 đất, diện tích 2.030,7 m² (thực tế 2.083 m²), đều có địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật.

- Buộc vợ chồng ông Y và bà H phải trả lại diện tích đất 7.930 m² (thực tế 8.092 m²) và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 205527 ngày 14/12/1996 cho hộ ông YP, có tứ cận: Phía đông giáp thửa đất của ông YK + ông YT1 dài 115m, phía tây giáp thửa đất số 62 dài 100m, phía nam giáp thửa đất số 64 dài 49,40m, phía bắc giáp thửa đất số 41 dài 79m.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 922918 ngày 11/12/2015 của UBND TP.B, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ ông Y và bà H'Tul Êban đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25 đất, diện tích 2.030,7 m², địa chỉ tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Gia đình ông YD có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên.

3. Vợ chồng ông YD và bà HL có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Y và bà HT 146.286.960 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu mà người phải thi hành án không thanh toán, chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì phải chịu thêm lãi suất chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự, mức lãi suất chậm trả được tính theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về án phí và chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Điều 12, Điều 24 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Ông Y được miễn án phí dân sự phúc thẩm, ông YD, bà HL mỗi người phải chịu 300.000 đồng, bà D (đại diện theo uỷ quyền) đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số số 002485 ngày 19/10/ 2022 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk, ông YD, bà HL đã nộp đủ.

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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trương Công Thi