

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CƯ KUIN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 14/2017/DS-ST

Ngày: 04/7/2017

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Dương Điềm

Bà H Bliăk Niê

**\* Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa:**  
Ông Tào Văn Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2017, tại phòng xử án B trụ sở Toà án nhân dân huyện Cư Kuin xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2017/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Trần Quang H, sinh năm 1956 và bà Phan Thị X, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn 21, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ hiện nay: Thôn 14, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Quang H: Bà Phan Thị X (theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2017) (Có mặt).

**\* Bị đơn:** Bà Lê Thị N, sinh năm 1966 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Ông Đỗ Hữu T, sinh năm 1961 (chết năm 2014)

Địa chỉ: Thôn 14, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

**\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Lê Đ, sinh năm 1945 và bà Lê Thị M, sinh năm 1946

Cùng địa chỉ: Thôn 14, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959

Địa chỉ: Thôn 19, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

**\* Người làm chứng:**

- Ông Nguyễn Công T

Địa chỉ: Thôn 8, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

- Ông Chu Văn T

Địa chỉ: Thôn 8, xã B, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

- Ông Ngô X C

Địa chỉ: Thôn 14, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*).

- Ông Trần Hữu L

- Ông Lê Đình T

- Ông Lê Đình D

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (*Đều vắng mặt*).

- Ông Nguyễn Văn C

Địa chỉ: Thôn 14, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (*Vắng mặt*).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và tại phiên toà nguyên đơn trình bày như sau:**

Theo đơn khởi kiện ngày 06/10/2011, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Quang H và bà Phan Thị X giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu đồng thời xác định:

Ngày 20/7/2007, vợ chồng ông H bà X (nguyên đơn) có nhận chuyển nhượng của ông Lê Đ và bà Lê Thị M (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) diện tích đất vườn ao là 7.654m<sup>2</sup> (trong đó có 400m<sup>2</sup> đất thổ cư), tọa lạc tại thôn 11, xã E, huyện K (nay là thôn 14, xã N, huyện C), tỉnh Đắk Lắk; giá trị chuyển nhượng 67.000.000đ. Khi chuyển nhượng các bên không đo đạc mà chỉ chỉ mốc giới sử dụng, đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đường liên thôn và hồ cá,
- Phía Đông giáp thửa X1 (nhà ông Đ),
- Phía Tây giáp thửa X2 và X3,
- Phía Nam giáp thửa X4 (nhà ông C).

Khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn phát hiện ở góc vườn phía Tây Bắc có một căn nhà gỗ nên nguyên đơn hỏi và được ông Đ cho biết đất cho ông T (bị đơn) ở nhờ, sau khi chuyển nhượng xong sẽ bảo ông T tháo dỡ nhà, trả lại đất nên nguyên đơn đồng ý mua.

Ngày 21/8/2007, hộ nguyên đơn được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với diện tích 7.654m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 68, thửa X.

Sau khi hoàn tất các thủ tục cho đến nay, nguyên đơn sử dụng đất ổn định trừ diện tích đất ông T bà N đang ở là  $380,09\text{m}^2$  (diện tích đất theo bản án số 120/2013/DS-PT ngày 13/8/2013 của Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh Đắk Lắk) là một phần của thửa đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của ông Đ. Đề nghị Tòa án buộc bà N phải trả lại diện tích đất nêu trên.

Tại bản án số 120/2013/DS-PT ngày 13/8/2013 của TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm, nguyên đơn không đồng ý với bản án nên đã làm đơn gửi đến Viện kiểm sát nhân dân cấp cao (VKSNDCC) đề nghị kháng nghị toàn bộ bản án.

Trong thời gian hồ sơ đang được xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm, năm 2014 nguyên đơn tiếp tục có đơn khởi kiện ông Lê Đ và bà Lê Thị M ra Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định ngày 20/7/2007, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của ông Đ bà M (bị đơn) diện tích đất và vị trí đất như đã nêu trên (diện tích đất vườn ao là  $7.654\text{m}^2$  tại thôn 14, xã N, huyện C) với giá trị chuyển nhượng 67.000.000đ. Đối với phần đất do gia đình bà N đang ở nhờ, bị đơn hứa sẽ có trách nhiệm yêu cầu gia đình bà N chuyển đi để giao đủ diện tích đã chuyển nhượng cho gia đình nguyên đơn.

Do gia đình bà N không trả lại đất đang sử dụng nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Đ bà M phải trả lại diện tích đất còn thiếu so với GCNQSDĐ được quy ra bằng tiền. Ngoài ra nguyên đơn xác định không yêu cầu đối với thu nhập tạo dựng trên đất trong thời gian qua. Tại bản án số 19/2014/DS-ST ngày 12/11/2014 và bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 quyết định buộc ông Đ bà M phải trả cho ông H bà X số tiền 33.224.000đ tương đương diện tích  $613,6\text{m}^2$  (trong đó có  $415,3\text{m}^2$  đất gia đình bà N đang sử dụng, diện tích còn lại  $198,3\text{m}^2$ ) là thiếu so với GCNQSDĐ; Đồng thời ông H bà X có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý biến động của đất còn lại là  $7.040,4\text{m}^2$  tại tờ bản đồ số 68, thửa đất X.

Đối với nội dung quyết định này, nguyên đơn đã nhận đủ số tiền theo bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự (THADS) huyện C do hộ ông Đ nộp.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án số 04/2017/TLST-DS ngày 10/02/2017 (hồ sơ tranh chấp quyền sử dụng đất bị giám đốc thẩm hủy giao về Tòa án sơ thẩm giải quyết lại), nguyên đơn đã được Tòa án giải thích quyền và nghĩa vụ nhưng nguyên đơn xác định vẫn tiếp tục khởi kiện có đơn đề nghị ngày 22/02/2017.

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất phải đền bù là  $415,3\text{m}^2$  bằng giá trị 33.224.000đ theo bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 là không phù hợp với giá thực tế; hơn nữa tổng diện tích đất chuyển nhượng  $7.654\text{m}^2$  trừ đi  $415,3\text{m}^2$  còn lại  $7.040,4\text{m}^2$  (theo bản án) là không đúng.

Ngày 13/7/2015, gia đình nguyên đơn chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị H (thỏa thuận thi hành án), theo đó diện tích đất sử dụng thực tế chuyển nhượng là  $6.667,9\text{m}^2$ . Như vậy, diện tích đất tại bản án số 24/2015/DS-PT tuyên và diện tích đất thực tế không giống nhau, thiếu khoảng

600m<sup>2</sup> (không tính diện tích đất gia đình bà N đang sử dụng) nên đề nghị buộc gia đình ông Đ bà M phải tiếp tục bồi thường giá trị đất của khoảng 600m<sup>2</sup> tương đương với số tiền theo quy định của pháp luật, nếu không bồi thường thì ông Đ bà M phải cắt đất trả cho nguyên đơn đủ số đất đã chuyển nhượng ban đầu. Đối với nội dung này quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sau khi đại diện Tòa án giải thích quyền và nghĩa vụ đối với các yêu cầu khởi kiện, ông H bà X xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu buộc bị đơn phải giao trả lại diện tích đất đang sử dụng, không bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện mà xác định ngoài yêu cầu khởi kiện ban đầu ra còn những nội dung khác chỉ trình bày để Tòa án xem xét, nếu HĐXX không xem xét trong bản án này thì sau này ông bà tiếp tục khởi kiện.

**Theo biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất bị đơn trình bày như sau:**

Về nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp:

Bà N xác định khi ông T còn sống (ông Đỗ Hữu T chết năm 2014), ông bà có cho ông Đ vay số tiền 1.600.000đ vào năm 1997, việc vay mượn không có giấy tờ. Sau đó, ông Đ không có tiền trả nên đã cắt đất khoảng 300m<sup>2</sup> để trừ nợ cho gia đình ông T (thỏa thuận miệng). Do vậy bị đơn đã sinh sống trên diện tích đất tranh chấp từ đó cho đến nay, diện tích đất này chưa được cấp GCNQSDĐ.

Năm 2007, gia đình ông Đ chuyển nhượng đất cho gia đình ông H trong đó có cả phần đất của gia đình bà N đang ở, việc chuyển nhượng này gia đình bị đơn không biết.

Đối với diện tích đất gia đình bị đơn đang quản lý có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đường liên thôn và hồ cá,
- Phía Đông giáp đất nhà ông H,
- Phía Tây giáp đất nhà ông A,
- Phía Nam giáp đất nhà ông H.

Việc nguyên đơn khởi kiện buộc gia đình bị đơn phải trả lại diện tích đất đang ở, bà N không đồng ý vì đất không lần chiếm, tranh chấp với nguyên đơn mà đất này do bị đơn khấu trừ nợ với gia đình ông Đ trước khi gia đình ông Đ chuyển nhượng cho nguyên đơn. Hiện nay điều kiện gia đình bị đơn rất khó khăn, để bảo vệ quyền lợi cho bị đơn cũng như được tiếp tục sử dụng và ở trên đất, đề nghị Tòa án xem xét bản án số 19/2014/DS-ST ngày 12/11/2014 của TAND huyện Cư Kuin và bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 của TAND tỉnh Đắk Lắk về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa gia đình ông H và gia đình ông Đ. Theo như bản án này và sự thỏa thuận giữa các bên, gia đình ông Đ đã trả cho gia đình ông H bà X số tiền 33.224.000đ là giá trị đối với diện tích đất gia đình bà N đang ở; các bên đã thi hành xong bản án, quyền và nghĩa vụ của các bên đã được xác lập. Do vậy, việc bà N hiện nay đang ở trên đất là có căn cứ, không liên quan gì đến nguyên đơn. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với việc nguyên đơn cho rằng diện tích đất sử dụng trước và sau khi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H thiếu so với bản án, không liên quan gì đến

bà N, cũng không liên quan trong vụ án tranh chấp này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Đ và bà Lê Thị M trình bày tại biên bản lấy lời khai:**

Về nguồn gốc, quá trình chuyển nhượng đất cho gia đình ông H và cho gia đình ông T ở nhờ, ông vẫn giữ nguyên theo các bản tự khai cũng như tại các bản án 120/2013/DS-PT ngày 13/8/2013 và bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 của TAND tỉnh Đắk Lắk trước đó đã xác định. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, gia đình ông Đ đã nộp 33.224.000đ tại Chi cục THADS huyện C để trả cho ông H bà X và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ khác theo bản án.

Nay bản án số 120/2013/DS-PT ngày 13/8/2013 của TAND tỉnh Đắk Lắk bị hủy, giao hồ sơ cho TAND huyện Cư Kuin giải quyết lại. Theo ông Đ, hiện nay ông bà không còn liên quan gì đến vụ án nêu trên vì đất vẫn do gia đình bà N được quyền quản lý sử dụng, giá trị đất gia đình ông Đ đã trả cho ông H bà X, hơn nữa hiện nay ông H bà X đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị H và đã được cấp GCNQSDĐ.

Đối với đơn yêu cầu tiếp tục khởi kiện đề ngày 22/02/2017, gia đình ông H bà X cho rằng đất theo GCNQSDĐ sau khi trừ đi phần đất của gia đình bà N sử dụng vẫn còn thiếu, ông Đ bà M không đồng ý vì quá trình giải quyết vụ án tại bản án số 120/2013/DS-PT ngày 13/8/2013 và bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 của TAND tỉnh Đắk Lắk, sau khi đo vẽ kỹ thuật trừ đi và định giá tài sản ông Đ bà M phải thanh toán cho gia đình ông H 33.224.000đ là đã đủ so với đất còn thiếu (tại buổi đo đạc và định giá tài sản các bên không có ý kiến gì). Nay gia đình ông H căn cứ vào GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị H cho rằng đất vẫn còn thiếu để buộc gia đình ông Đ bồi thường thêm là không đúng, không có căn cứ.

Trường hợp ông Đ đã thi hành bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 của TAND tỉnh Đắk Lắk nhưng TAND cấp cao lại hủy bản án số 120/2013/DS-PT ngày 13/8/2013 của TAND tỉnh Đắk Lắk là không phù hợp. Vậy phần ông Đ bà M đã thi hành thì xử lý như thế nào, có phù hợp với quy định của pháp luật không? Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông H bà X khởi kiện ông T bà N trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất.

Đối với diện tích đất gia đình bà N đang quản lý, hiện nay gia đình ông Đ đã thanh toán giá trị chênh lệch cho nguyên đơn theo bản án số 24/2015/DS-PT nên đối với quyền sử dụng đất này gia đình ông không tranh chấp với gia đình bà N, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết quan hệ vay mượn cũng như việc gia đình bà N đang ở trên đất theo hình thức ở nhờ hay cần đất trừ nợ.

**- Bà Nguyễn Thị H trình bày tại bản tự khai:**

Giữa bà H và gia đình bà X có thỏa thuận chuyển nhượng đất để khấu trừ nghĩa vụ thi hành án tại cơ quan thi hành án đối với diện tích đất thực tế được phép sử dụng 6.667,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 68, thửa X. Ngày 13/7/2015 bà H được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BN 081224.

Nay Tòa án triệu tập tham gia tố tụng bà xác định: bà không tranh chấp với ai, không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn, người liên quan trong vụ án này. Đồng thời xác định đối với diện tích đất bà nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn nếu sau này có thiếu, đủ thế nào bà sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu; đồng thời từ chối tham gia tố tụng.

**\* Người làm chứng ông Trần Hữu L, ông Lê Đình T, ông Nguyễn Văn C trình bày tại bản tự khai như sau:**

Người làm chứng đều xác định việc gia đình ông T ở diện tích đất khoảng 300m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất của gia đình ông Đ từ năm 1997 đến nay là thực tế, nguồn gốc được nghe ông T nói lại là nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ chứ các ông không chứng kiến việc chuyển nhượng.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin phát biểu ý kiến như sau**

Về thủ tục tố tụng: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS. Tại phiên tòa HĐXX, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật. Đối với bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS để xét xử vụ án là phù hợp.

Về nội dung: Căn cứ Điều 203 LDD 2013 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang H, bà Phan Thị X về việc yêu cầu bà Lê Thị N trả lại diện tích đất mà bà N đang quản lý, sử dụng nằm trong diện tích đất 7.654m<sup>2</sup>, thửa X, tờ bản đồ số 68 xã N, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA HĐXX:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và lời tranh luận của đương sự tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Cư Kuin theo quy định tại các điều 26, 35, 39 BLTTDS.

[2] Về trình tự thủ tục: Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn từ chối đối chất, hòa giải, vắng mặt tại phiên tòa nên HĐXX áp dụng Điều 227, 228 BLTTDS để xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung: Ngày 20/7/2007 gia đình ông H có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ diện tích đất trồng cây và ao hồ là 7.654m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 68, thửa đất X, giá trị chuyển nhượng 67.000.000đ, đến ngày 21/8/2007 được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông H. Đất có tứ cận:

- Phía Bắc giáp đường liên thôn và hồ cá,
- Phía Đông giáp thửa X1 (nhà ông Đ),
- Phía Tây giáp thửa X2 và X3,
- Phía Nam giáp thửa X4 (nhà ông C).

Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng, nguyên đơn thấy phía cuối đất có một căn nhà nhỏ nên có hỏi ông Đ, được ông Đ cho biết nhà cho gia đình ông T ở nhờ, sau khi chuyển nhượng xong gia đình ông Đ sẽ có trách nhiệm nói gia đình ông T chuyển đi nơi khác để giao lại đất cho đủ; nhưng sau khi giao tiền và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho đến nay gia đình ông T vẫn ở trên đất, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện gia đình ông T bà N yêu cầu di dời và trả lại diện tích đất đang sử dụng.

Bị đơn xác định: diện tích đất bị đơn đang sử dụng có nguồn gốc của gia đình ông Đ. Năm 1997 gia đình ông Đ vay của gia đình ông T 1.600.000đ, do chưa có tiền trả nên cắt đất trừ nợ, do vậy gia đình ông T ở trên đất từ đó cho đến nay. Quá trình sử dụng đất bị đơn không thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng năm 2008 ông T có làm đơn xin xác nhận (BL 85) xác định vị trí và nguồn gốc đất sử dụng, nội dung có xác nhận của người làm chứng.

Người liên quan ông Đ xác định: Việc chuyển nhượng thửa đất X, tờ bản đồ số 68 của gia đình ông cho gia đình nguyên đơn là có thật, tại thời điểm chuyển nhượng trên một phần đất có một căn nhà nhỏ, gia đình ông T đang ở nhờ, nay ông T đã chết bà N đang ở trên đất. Khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, các bên không đo đạc mà ông Đ trực tiếp chỉ ranh giới đất trừ khoảng đất gia đình ông T đang ở, nay đất thiếu so với GCNQSDĐ ông sẽ có trách nhiệm cắt phần đất còn thiếu của gia đình ông giáp nhà nguyên đơn để bù (BL 63). Những nội dung trên đã được giải quyết tại các bản án số 120/2013/DS-PT ngày 13/8/2013 và 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 nên đối với nội dung tiếp tục khởi kiện của nguyên đơn ông Đ bà M không đồng ý vì quyền và nghĩa vụ các bên đã thực hiện xong.

Xét việc chuyển nhượng đất của các bên là có thật, đúng theo trình tự quy định của pháp luật được UBND huyện xác nhận (BL 91), quá trình sử dụng đất ông T không kê khai đất, ông Đ có đơn xác nhận trên đất không có nhà (BL 88). Tại biên bản làm việc giải quyết khiếu nại ngày 19/10/2007 ông T và ông Đ đều thừa nhận giữa các bên không làm thủ tục giấy tờ nhưng có việc vay tiền, đến cuối năm 1997 ông Đ có cắt cho ông T một khoảng đất diện tích 300m<sup>2</sup>, khi nào ông T có tiền sẽ mua thêm (BL 86), qua làm việc ông Đ xác định đây là chữ ký của ông Đ; Tuy tại thời điểm thỏa thuận giữa các bên không lập biên bản nhưng sau đó đã được các bên thừa nhận trong biên bản ngày 19/10/2007, gia đình ông T sử dụng đất ổn định mốc giới từ đó cho đến nay, quá trình sử dụng giữa các bên không phát sinh việc đòi lại tiền cũng như đòi lại đất, bên cạnh đó quá trình gia đình ông T sử dụng đất gia đình ông Đ còn cho một số cây trồng để tạo dựng trên đất nên quyền và nghĩa vụ được bảo vệ.

Xét biên bản làm việc giải quyết khiếu nại ngày 19/10/2007 xác định sau khi các bên vay mượn, do không có tiền trả nên đã cắt đất trừ nợ có chữ ký xác nhận của ông T, ông Đ và người làm chứng, nội dung này được ông Đ thừa nhận là đúng (BL 311a) vì vậy quan hệ giữa các bên không phải là cho mượn đất ở nhờ mà là cắt đất trừ nợ.

Xét gia đình ông Đ đã cắt một phần đất cắt trừ nợ cho gia đình ông T là có thật, nhưng sau đó ông Đ chuyển nhượng đất cho gia đình ông H diện tích

7.654m<sup>2</sup> trong đó có cả diện tích gia đình ông T đang quản lý, sử dụng 380,09m<sup>2</sup> là không đúng quy định pháp luật nên đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/7/2007 giữa gia đình ông Đ và gia đình ông H bị vô hiệu một phần đối với diện tích 380,09m<sup>2</sup> gia đình ông T đang quản lý sử dụng. Do các bên không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện người liên quan gia đình ông Đ cũng như các yêu cầu khởi kiện khác trong vụ án này nên không có căn cứ xem xét giải quyết, mà cần bác đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Xét ngày 22/8/2012, TAND huyện Cư Kuin giải quyết vụ án bằng bản án số 17/2012/DS-ST, các đương sự không đồng ý với kết quả sơ thẩm nên đã kháng cáo. Ngày 13/8/2013 cấp phúc xét xử bằng bản án số 120/2013/DS-PT, ngày 13/9/2016 VKSNDCC kháng nghị giám đốc thẩm, ngày 26/10/2016 Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao đã hủy toàn bộ án sơ thẩm và phúc thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Quá trình TAND cấp cao đang xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm, hộ ông H bà X có đơn khởi kiện ông Đ bà M bằng một vụ án khác về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, hồ sơ thụ lý số 13/2014/TLST-DS ngày 28/3/2014 của TAND huyện Cư Kuin.

Tại bản án số 19/2014/DS-ST ngày 12/11/2014 và bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 xác định việc chuyển nhượng đất ngày 20/7/2007 giữa gia đình ông H và gia đình ông Đ là hoàn toàn tự nguyện nhưng quá trình chuyển nhượng các bên đã chuyển nhượng cả phần đất gia đình ông T đang ở trên đất. Nay gia đình ông Đ thừa nhận đã giao thiếu đất cho gia đình ông H nên xin đền bù giá trị đất còn thiếu bằng tiền. Theo kết quả đo vẽ kỹ thuật của Trung tâm đo vẽ kỹ thuật – Sở Tài nguyên & Môi trường xác định diện tích đất thực tế sử dụng đã được các đương sự xác định mốc giới là 7.040,4m<sup>2</sup>. Như vậy diện tích đất chuyển nhượng còn thiếu so với GCNQSDĐ là  $7.654\text{m}^2 - 7.040,4\text{m}^2 = 613,6\text{m}^2$ .

Tại bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 có hiệu lực pháp luật, buộc ông Đ bà M có trách nhiệm trả cho ông H bà X 33.224.000đ (giá trị theo kết quả định giá của diện tích đất 613,6m<sup>2</sup> còn thiếu so với GCNQSDĐ); ông H bà X có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biên động.

Đối với diện tích đất còn thiếu theo kết quả đo vẽ kỹ thuật và kết quả định giá nêu trên các bên không có tranh chấp cũng như khiếu nại nên được xem như chấp nhận.

Sau khi TAND huyện Cư Kuin thụ lý vụ án số 04/2017/TLST-DS ngày 10/02/2017, nguyên đơn yêu cầu gia đình ông Đ phải tiếp tục đền bù diện tích đất còn thiếu vì thực tế đo đạc chỉ còn 6.667,9m<sup>2</sup>. Đối với nội dung này nguyên đơn chỉ trình bày chứ không có yêu cầu khởi kiện người liên quan trong vụ án này. Tuy nhiên theo công văn số 175/CNCK ngày 02/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định:

Tháng 4/2015 hộ ông H bà X đã đăng ký biên động đất theo bản án số 120/2013/DS-PT, diện tích đất thực tế còn lại của thửa X là 7.273,9m<sup>2</sup>. Tháng 4/2015 gia đình ông H chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị

H. Cũng trong năm 2015 bà H cung cấp bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 đề nghị chỉnh lý biên động giảm diện tích đất và cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa X theo bản án số 24/2015/DS-PT. Ngày 10/6/2015 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tổ chức làm việc với ông H bà X, Công ty TNHH MTV Cà phê Q (Công ty) và một số hộ dân liên quan. Tại buổi làm việc các bên xác định diện tích đất sử dụng không bị cấp chồng lên diện tích đất cấp GCNQSDĐ cho Công ty và đề nghị chỉnh lý GCNQSDĐ đối với diện tích đất của ông H, bà X chuyển nhượng cho bà H là 6.667,9m<sup>2</sup> (phần diện tích đất 372,5m<sup>2</sup> còn lại đang chồng lên diện tích đất đã được cấp cho Công ty tạm thời chưa đề nghị cấp GCNQSDĐ, sau khi có kết quả tổng thể khu đất địa chính và chỉnh lý biên động thì các bên sẽ phối hợp chỉnh lý biên động theo hiện trạng). Ngày 30/6/2015, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã xác nhận biên động giảm diện tích theo bản án số 24/2015/DS-PT và biên bản làm việc ngày 10/6/2015, diện tích còn lại của thửa X là 6.667,9m<sup>2</sup>. Do vậy nguyên đơn cho rằng diện tích đất vẫn còn thiếu và tiếp tục yêu cầu đền bù là không có căn cứ.

Xét người liên quan bà Nguyễn Thị H xác định, đối với diện tích đất bà nhận chuyển nhượng từ gia đình ông H bà X không có tranh chấp về diện tích cũng như các tranh chấp khác, không có yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét.

Sau khi bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 có hiệu lực pháp luật, các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình cũng như các nghĩa vụ tài chính khác. Theo Công văn số 254/CCTHADS ngày 14/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C xác định:

Các nội dung có liên quan đến phần án phí tại bản án số 17/2012/DS-ST ngày 22/8/2012 và bản án số 120/2013/DS-PT ngày 13/8/2013 đã thi hành xong.

Đối với bản án số 19/2014/DS-ST ngày 12/11/2014 và bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 đã thi hành xong phần án phí; đối với phần trách nhiệm dân sự trong bản án số 24/2015/DS-PT, ông Đ bà M đã thi hành xong trách nhiệm dân sự đối với ông H bà X số tiền 32.224.000đ, 517.000đ lãi suất chậm trả và 1.000.000đ chi phí định giá cũng như các khoản phí thi hành án.

Ngày 13/01/2015, bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 19/01/2015 ông H bà X và bà H thỏa thuận sang nhượng tài sản để thi hành án đối với thửa đất X và toàn bộ tài sản trên đất.

Từ những nhận định nêu trên HĐXX xét thấy: trường hợp nguyên đơn cho rằng diện tích đất thực tế sử dụng và diện tích đất nhận chuyển nhượng được cấp GCNQSDĐ là thiếu do gia đình ông T bà N đang ở nhờ một phần diện tích đất, thì có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tuy nhiên, tại Quyết định số 71/2016/DS-GĐT ngày 26/10/2016 của Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao đã hủy toàn bộ án sơ thẩm và phúc thẩm để xét xử lại, đảm bảo quyền và lợi ích cho tất cả các bên đương sự. Sau khi TAND huyện Cư Kuin thụ lý vụ án số 04/2017/TLST-DS ngày 10/02/2017, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập xác định: bản án số 24/2015/DS-PT ngày 04/02/2015 đã có hiệu lực pháp luật, các bên

đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của bản án, hơn nữa hiện nay diện tích đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H được cấp GCNQSDĐ đồng thời chỉnh lý biến động phù hợp với diện tích đất thực tế, đúng quy định pháp luật, bà H không khiếu nại khiếu kiện cũng như tranh chấp. Vì vậy, hiện nay quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn đối với thửa đất X tờ bản đồ số 68 tại xã Ea Ning không còn nên yêu cầu tiếp tục khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang H, bà Phan Thị X với bị đơn bà Lê Thị N không có cơ sở xem xét.

Xét ông Đ bà M xác định không có tranh chấp đối với việc vay mượn cũng như đất cho ở nhờ hay cần đất trừ nợ giữa gia đình ông Đ bà M và gia đình bà N nên HĐXX không xem xét.

**[4] Về án phí:** Các khoản án phí và tạm ứng án phí của các bản án trước các đương sự đã nhận lại cũng như thi hành xong.

Đối với yêu cầu tiếp tục khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án này có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Nhưng nguyên đơn thuộc diện nghèo và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 203, 227, 228, 266 BLTTDS;

Căn cứ các điều 688, 691 BLDS năm 2005; Luật đất đai 2003, 2013.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang H, bà Phan Thị X về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị N phải trả lại diện tích đất đang quản lý, sử dụng cho nguyên đơn.

[2] Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Quang H, bà Phan Thị X được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

#### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- CCTHADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

**NGUYỄN THỊ HỒNG THANH**