TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2022/DS-PT
Ngày 29-9-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ửng.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và ông K'Tiêng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"*,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 48/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T và bà Tô Thị Đ; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tô Thị Đ: Ông Nguyễn Văn T (*theo văn bản ủy quyền ngày 03-6-2020*) – *Có mặt*.

2. Ông Lang Hồng L và bà Lang Thị L; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lang Thị L: Ông Lang Hồng L (*theo văn bản ủy quyền ngày 03-6-2020*) – *Có mặt*.

- Bị đơn: Ông Vũ Văn M và bà Đào Thị H; cùng địa chỉ: Thôn J, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Khánh L; địa chỉ: Số 06 N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 22-6-*

2020) – *Có mặt*.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1.Ông Hà Văn Kh và bà Hoàng Thị S; cùng địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – *Ông Kh có mặt, bà S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

2. Anh Hà Văn X; địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

3. Ông Nguyễn Xuân T và bà Trần Thị Bình M; cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

4. Anh Vũ Văn T; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt*.

5. Ông Nguyễn Đức D và bà Trương Thị C; cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

6. Anh Vi Văn T và chị Nguyễn Thị L; cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện K tỉnh Đắk Nông – *Được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt*.

7. Anh Cao Bảo N; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

8. Anh Nguyễn Tuấn A và chị Trần Thị M; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Văn Th; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

2. Ông Lê Xuân T; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

3. Ông Vi Xuân Th; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

4. Ông Y B; địa chỉ: Bon J, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt*.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Vũ Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13-5-2020 và quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn (ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị Đ và ông Lang Hồng L, bà Lang Thị L) trình bày:

Ngày 19-6-2005, gia đình các ông bà có nhận chuyển nhượng chung thửa đất rẫy của ông Hà Văn Kh có diện tích khoảng 02ha, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi; phía Đông giáp rẫy ông T; phía Tây giáp rẫy ông L; phía Nam giáp suối cạn; bên kia suối là rẫy M, tọa lạc tại thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, hiện trạng đất đã trồng cây điều, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Kh nói rằng diện tích đất này ông Kh đã nhận cọc của ông Lưu Văn H số tiền 15.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông H, tuy nhiên ông H không đủ tiền nhận chuyển nhượng nên trả lại đất cho ông Kh. Theo yêu cầu của ông Kh, các ông bà đã đưa cho ông Kh 50.000.000 đồng và đến nhà ông M đưa cho ông M (*nhận giả là ông H*) 15.000.000 đồng nhưng không ghi giấy tờ gì. Việc chuyển nhượng lập viết giấy tay có Ủy ban nhân dân xã N xác nhận. Ông Kh đã bàn giao đất cho các ông bà sử dụng.

Năm 2006, ông Vũ Văn M đến chặt khoảng phá 347 cây điều và chiếm sử dụng trồng cà phê trên diện tích khoảng 01ha, ngay sau đó gia đình các ông bà đã trình báo chính quyền địa phương nhưng không có kết quả giải quyết. Nay các ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông M phải trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 9.304,7m^2, có tứ cận: Phía Đông giáp rẫy ông T; phía Tây giáp rẫy của các ông bà không tranh chấp; phía Bắc giáp đường đi; phía Nam giáp suối cạn. Ngoài ra, các ông bà còn yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản là số cây trồng bị hủy hoại và bị mất thu nhập do hoa lợi, lợi tức trên đất mang lại có giá trị là 500.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, các ông bà đã rút yêu cầu bồi thường thiệt hại nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Vũ Văn M, bà Đào Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 2005, ông H đặt cọc cho ông Kh số tiền 15.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lô đất rẫy của ông Kh (*lô đất hiện đang tranh chấp*) với giá 65.000.000 đồng. Đến hạn, do ông H không đủ tiền để thực hiện hợp đồng nên đã đề nghị ông đứng ra nhận chuyển nhượng lô đất trên. Sau khi thỏa thuận, ông Kh đồng ý sang nhượng cho ông diện tích khoảng 02ha với giá 65.000.000 đồng, tọa lạc tại thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Lê Xuân T; phía Tây giáp đất ông L; phía Nam giáp đất 132 của đồng bào; phía Bắc giáp đường lộ. Hai bên lập giấy sang nhượng ngày 05-5-2005 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Th và ông Lê Xuân T. Ngay sau khi ông thanh toán đủ tiền, ông Kh đã bàn giao đất cho ông quản lý, sử dụng. Khoảng 10 ngày sau, ông L và ông T đến gặp ông đề nghị nhận chuyển nhượng lại diện tích đất trên, ông đồng ý chuyển nhượng lại với giá 85.000.000 đồng. Ông L và ông T đồng ý hẹn ngày đặt cọc, tuy nhiên đến thời hạn đặt cọc, ông L và ông T không đặt cọc mà đến chiếm sử dụng hơn ½ diện tích đất của ông đã nhận chuyển nhượng của ông Kh. Hiện nay gia đình ông sử dụng khoảng ½ diện tích đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Kh từ năm 2006. Nay ông L và ông T cho rằng ông lấn chiếm trái phép đất là không đúng sự thật, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- *Ông Hà Văn Kh:* Năm 2002, ông nhận chuyển nhượng của ông Ma D diện tích đất rẫy khoảng hơn 02ha với giá 5.000.000 đồng, đất có nguồn gốc do ông Ma D khai hoang. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông làm nhà ván để ở tại rẫy và tiến hành trồng hoa màu, ngô, khoai mì; năm 2003 thì trồng điều trên toàn bộ diện tích đất. Đến năm 2005, do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã chuyển nhượng diện tích đất rẫy trên cho ông L và ông T với giá 65.000.000 đồng. Việc ông chuyển nhượng cho ông L và ông T có viết giấy rồi ra thôn, xã xác nhận, ông không chuyển nhượng cho ông M. Ông đề nghị Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của ông trong Giấy sang nhượng đất đề ngày 05-05-2005 (*bị sửa năm*) giữa ông với ông M do ông M cung cấp vì cho rằng giấy đó là do ông M giả mạo lập ra, ông không ký và bị sửa năm viết.

- *Bà Hoàng Thị S:* Bà đồng ý với ý kiến của chồng bà là ông Kh. Năm 2005, ông bà chỉ chuyển nhượng diện tích đất khoảng 02ha tọa lạc tại thôn T, xã N cho ông L và ông T, không chuyển nhượng cho ông M.

- *Anh Hà Văn X:* Anh là con của ông Kh và bà S. Trước đây bố mẹ anh có thửa đất tọa lạc tại thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Do không có nhu cầu sử dụng nên bố mẹ anh đã chuyển nhượng cho gia đình ông L, diện tích bao nhiêu thì anh không biết.

- *Anh Vũ Văn T:* Anh là con của ông M và bà H. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông L, ông T và bố mẹ anh thì anh không biết, diện tích đất tranh chấp anh được bố mẹ cho quản lý, sử dụng từ năm 2008, tuy nhiên thực tế vẫn là đất của bố mẹ anh. Sau đó anh trồng cà phê, năm 2019 anh khoan giếng, xây dựng nhà tạm, kéo điện 03 pha, 02 pha để sử dụng. Nếu trường hợp đất này thuộc quyền sử dụng của ông L, ông T, bà L, bà Đ thì anh đề nghị những người này phải bồi thường cho anh toàn bộ giá trị tài sản do anh tạo lập, anh không có yêu cầu độc lập, nếu có anh sẽ đề nghị giải quyết sau.

- *Ông Nguyễn Xuân T, bà Trần Thị Bình M:* Ông bà có thuê của anh T là con của ông M, bà H diện tích cà phê khoảng 01ha, có hơn 800 cây trên phần đất hiện đang tranh chấp, thời gian thuê là 05 năm, nếu xác định tài sản là của nhà ông M thì ông bà tiếp tục thuê còn nếu không thì ông bà trả lại, không có yêu cầu gì.

- *Ông Nguyễn Trung D, bà Trương Thị C*: Năm 2018, ông bà nhận chuyển nhượng của anh Cao Bảo N diện tích đất có chiều ngang 7,5m, chiều dài 35m bằng giấy viết tay với giá 90.000.000 đồng. Sau đó ông bà đổ đất cất nhà để cho vợ chồng con gái là chị Nguyễn Thị L và anh Vi Văn T ở. Nếu tranh chấp thì ông bà sẽ yêu cầu anh N giải quyết bằng vụ án khác.

- *Anh Vi Văn T, chị Nguyễn Thị L:* Đồng ý với ý kiến của bố mẹ anh chị và không bổ sung gì thêm.

- *Anh Nguyễn Tuấn A và chị Trần Thị M*: Năm 2018, anh chị nhận chuyển nhượng của ông M phần đất có phía Bắc giáp đường lớn diện tích (*10x40m*) bằng giấy viết tay với giá 100.000.000 đồng. Sau đó anh chị đổ đất chuẩn bị cất nhà cho con cái thuận tiện ở sau này, việc tranh chấp đất giữa ông L, ông T và ông M, bà H anh chị không có ý kiến hay yêu cầu gì. Nếu tranh chấp thì anh chị sẽ yêu cầu ông M giải quyết bằng vụ án khác.

- *Anh Cao Bảo N*: Năm 2013, anh nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ diện tích ngang 7,5m, dài 35m có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đ; phía Tây giáp đường nhỏ; phía Nam giáp đất ông M, H; phía Bắc giáp đường lớn. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy viết tay với giá 42.000.000 đồng. Năm 2018, anh chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông D diện tích đất trên. Nếu tranh chấp thì anh sẽ yêu cầu ông Đ giải quyết bằng vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:

- *Ông Nguyễn Văn Th*: Ông biết ông M nhận chuyển nhượng thửa đất của ông H, lúc đó có ông và ông Lê Xuân T chứng kiến và ký vào giấy tờ. Sau đó ông giới thiệu cho ông L và ông T nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên của ông M nhưng ông không biết số tiền bao nhiêu.

- *Ông Lê Xuân T*: Ông biết ông Kh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, tuy nhiên ông H không có khả năng nhận chuyển nhượng nên ông M nhận chuyển nhượng lại của ông H. Sau đó ông M chuyển nhượng lại cho ông ông T, ông L nhưng ông không biết số tiền cụ thể. Ông có ký làm chứng nhưng không nhớ chính xác ngày, chỉ nhớ khoảng năm 2006.

- *Ông Vi Xuân Th*: Nhà ông đối diện với phần đất tranh chấp. Khi ông đến sống thì thấy cả nhà ông Kh ở đó, sau đó ông được biết ông Kh đã chuyển nhượng diện tích khoảng 02ha cho ông T và ông L, còn ông M thì ông không nghe nói. Ông L và ông T sử dụng đất canh tác khoảng gần 01 năm thì cha con ông M vào, lúc đầu thì dọn diện tích đất bề ngang khoảng 15m chạy dài ra suối và chặt một số cây điều trên đất, sau đó tiếp tục xâm canh khoảng 01ha đất để trồng cà phê cho đến nay.

- *Ông Y B*: Năm 2004 ông được bầu làm Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N. Khoảng tháng 6-2005 (*không nhớ ngày*), ông Kh, ông T và ông L đến Ủy ban nhân dân xã N đề nghị xác nhận việc chuyển nhượng đất rẫy, ông kiểm tra giấy tờ chuyển nhượng có chữ ký của thôn trưởng thôn T trình lên nên ông ký xác nhận. Khi ký vào giấy xác nhận, ông có hỏi ông Kh là anh đã chuyển nhượng cho ai chưa thì ông Kh trả lời là chưa, chỉ chuyển nhượng toàn bộ cho ông T và ông L.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 04-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, khoản 2 Điều 143, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 50, Điều 105 của Luật đất đai năm 2003; Điều 100, Điều 202, điểm b khoản 2 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đ và ông L, bà L: Buộc ông M, bà H phải trả lại diện tích đất 9042,2m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T, đất bà Th, đất ông B dài 141,3; phía Tây giáp đất ông T, ông L đang sử dụng dài 146,3m; phía Nam giáp đất suối dài, giáp đất ông B dài 42,11m; phía Bắc giáp đường liên thôn dài 48,59m.

- Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông D, bà C, anh Vi Văn T, chị L phải tháo dỡ nhà tạm có diện tích 38,28m^2 để trả đất 262,7m^2 cho ông T, bà Đ và ông L, bà L có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông M, bà H đang sử dụng dài 35m; phía Tây giáp đất ông T, ông L đang sử dụng dài 35m; phía Nam giáp đất M, bà H đang sử dụng dài 7,5m; phía Bắc giáp đường liên thôn dài 7,5m.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự được giao quản lý, sử dụng đất theo quyết định của bản án có quyền đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Ông T, bà Đ và ông L, bà L được sử dụng toàn bộ tài sản trên đất do ông M, bà H, anh Vũ Văn T tạo lập, cố định không di dời được gồm: 889 cây cà phê kinh doanh; 01 nhà tạm; 01 giếng khoan; 01 giếng đào. Buộc ông T, bà Đ và ông L, bà L phải trả lại cho ông M, bà H, anh Vũ Văn T tổng số tiền 296.545.000 đồng tương đương giá trị tài sản trên đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc bồi thường thiệt hại, quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12-7-2022, bị đơn ông Vũ Văn M kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm và bồi thường thiệt hại cây trồng bị chặt và hoa lợi trên đất với số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên cấp sơ thẩm ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí chỉ 300.000 đồng là không đúng.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:*

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Tài liệu chứng cứ thu thập có cơ sở chứng minh: Vị trí diện tích đất của các đương sự đang quản lý, sử dụng và tranh chấp có nguồn gốc đều nhận chuyển nhượng từ ông Kh, cụ thể:

Theo Giấy chuyển nhượng đề ngày 19-6-2005, ông Kh chuyển nhượng cho ông T, bà Đ và ông L, bà L diện tích đất khoảng 02ha, tọa lạc tại thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi; phía Đông giáp rẫy ông T; phía Tây giáp rẫy ông L; phía Nam giáp suối cạn; bên kia suối là rẫy Ma Đ. Việc chuyển nhượng lập thành văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N.

Theo Giấy bán đất rẫy đề ngày 05-5-2005 (*bị sửa năm*), ông Kh chuyển nhượng cho ông M diện tích đất khoảng 02ha, tọa lạc tại tại thôn T, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Lê Xuân T; phía Tây giáp đất ông L; phía Nam giáp đất 132 của đồng bào; phía Bắc giáp đường lộ. Mặc dù ông Kh không thừa nhận chữ ký, chữ viết trong Giấy sang nhượng ngày 05-5-2005 là của mình nhưng tại Kết luận giám định số: 136/GĐTL-PC09 ngày 19-8-2020 của Phòng kỹ thuật hình sự – Công an tỉnh Đắk Nông đã kết luận: "*Chữ ký, chữ viết mang tên Hà Văn Kh trên tài liệu cần giám định so với chữ ký chữ viết của ông Hà Văn Kh trên tài liệu mẫu so sánh là do cùng 01 người viết ra"*. Cũng tại Kết luận giám định này thể hiện năm viết giấy chuyển nhượng đã bị sửa đổi "*ngày 05-5-2006 sửa thành ngày 05-5-2005*", nội dung này ông M thừa nhận có sửa năm nhưng lý do là viết nhầm.

Tại Giấy ủy quyền ngày 12-6-2005, ông Kh ủy quyền cho ông M trả lại cho ông H số tiền 15.000.000 đồng mà ông H đã đặt cọc. Tại Giấy bán đất rẫy đề ngày 05-5-2005 có nội dung: "*Ông M có trách nhiệm trả cho ông H 15.000.000*

đồng và trả cho ông Kh 50.000.000 đồng", điều này chứng tỏ thời điểm ông M trả tiền cho ông H là sau thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng. Đối chiếu với Giấy ủy quyền ngày 12-6-2005, có căn cứ khẳng định lời khai của ông M về năm viết Giấy bán đất rẫy thực tế là 2005 là phù hợp.

Như vậy, có cơ sở xác định ông Kh có một vị trí, diện tích đất nhưng đã lập hai hợp đồng chuyển nhượng cho hai người (*nguyên đơn và bị đơn*) và theo nhận định, phân tích nêu trên thì ông Kh chuyển nhượng cho ông M trước khi chuyển nhượng cho ông T, ông L.

Kết quả xác minh cho thấy, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, ông L và chuyển nhượng cho ông M, đất ông Kh không có một trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 106, Điều 146 của Luật đất đai năm 2003. Do đó, cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về quá trình sử dụng đất: Phần đất nguyên đơn đang tranh chấp gia đình ông M đã trồng cà phê khoảng ½ diện tích có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Kh từ năm 2006 đến nay; đã làm nhà tạm, trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất 9.304,7m^2 và trên thực tế đã chuyển nhượng một phần cho các hộ khác (*gồm vợ chồng anh Tuấn A, chị M diện tích 10m x 40m; ông Đ chuyển nhượng cho anh N diện tích 7,5m x 35m, sau đó anh N chuyển lại cho ông D*); còn ông T, ông L sử dụng khoảng ½ diện tích đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Kh từ năm 2005 đến nay. Mặc dù cả hai hợp đồng chuyển nhượng đều vô hiệu nhưng theo tinh thần hướng dẫn của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tại tiểu mục b.3, mục 2.3, mục 2 thì Tòa án tuyên công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Kh với ông M đối với diện tích đất 9.304m^2 ông M đang trồng cây lâu năm và đã làm nhà ở; hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 9.916,7m^2 còn lại ngoài diện tích được công nhận, đồng thời tuyên hoàn trả lại diện tích bị tuyên hủy cho bên chuyển nhượng. Tuy nhiên, phần diện tích đất bị tuyên hủy bên nhận chuyển nhượng (*ông M*) không sử dụng và phần diện tích này ông T, ông L (*người nhận chuyển nhượng của ông Kh theo hợp đồng khác*) đang quản lý, sử dụng và cũng được công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này là 9.916,7m^2 cho ông T, ông L và ngược lại; bên chuyển nhượng (*ông Kh*) không có ý kiến gì nên không tuyên hoàn trả cho ông Kh phần diện tích đất bị tuyên hủy là phù hợp.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đối với một phần diện tích đất bị tuyên vô hiệu: Do các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không đề cập. Trường hợp các bên đương sự không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác.

[2.3]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích nêu trên và căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án được làm rõ tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy: Nguyên nhân cả nguyên đơn và bị đơn mỗi bên đều cùng sử dụng khoảng ½ diện tích đất có nguồn gốc của ông Kh từ 2005 đến nay là do các bên đều có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Kh vào năm 2005. Theo đó

xác định, ông Kh nhận đặt cọc 15.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông H với giá 65.000.000 đồng, sau đó ông H không đủ tiền nên đã nhờ ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng và được ông Kh đồng ý. Vấn đề này được chứng minh bởi Giấy bán đất rẫy ngày 05-5-2005 và Giấy ủy quyền ngày 12-6-2005 giữa ông Kh với ông M. Ngoài ra, ông M khai rằng sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T, ông L đồng ý nhận chuyển nhượng lại với giá là 85.000.000 đồng nhưng ông T, ông L không thừa nhận.

Đối với việc chứng minh trả tiền nhận chuyển nhượng của ông Kh: Cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng đã trả đủ tiền cho ông Kh là 65.000.000 đồng. Tuy nhiên tài liệu, chứng cứ chỉ chứng minh ông T, ông L đã trả cho ông Kh 50.000.000 đồng; ông M đã trả cho ông H 15.000.000 đồng (*là số tiền ông Kh đã nhận đặt cọc*) theo văn bản ủy quyền của ông Kh. Như vậy, có việc ông T, ông L đồng ý nhận chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất có nguồn gốc của ông Kh với giá 85.000.000 đồng nhưng do ông Kh là chủ đất nên các bên xác lập hợp đồng trực tiếp với ông Kh, tuy nhiên sau đó ông T, ông L chỉ giao cho ông Kh 50.000.000 đồng mà không thanh toán đủ số tiền 85.000.000 đồng như đã thỏa thuận với ông M nên ông M đã chiếm dụng gần ½ diện tích đất nêu trên hay không? Vấn đề này các bên không thừa nhận và không có chứng cứ để chứng minh. Điều này chứng tỏ đây chính là nguyên nhân và là vấn đề mấu chốt dẫn đến mỗi bên đã chiếm dụng khoảng ½ diện tích đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Kh từ năm 2005 đến nay. Mặc dù vậy, tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện tồn tại hai hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn với ông Kh nên cần phải xem xét giá trị pháp lý của hai hợp đồng này.

Như đã nhận định, phân tích nêu trên thì cả hai hợp đồng đều được công nhận một phần và hủy một phần theo quy định của pháp luật nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 9.304m^2 là không có căn cứ. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 9.304m^2 cho nguyên đơn là không đúng. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[2.4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[4]. Về chi phí tố tụng khác:

- Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.274.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 9.020.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ số tiền này; buộc nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền chi phí định giá tài sản là 1.000.000 đồng mà bị đơn đã nộp tạm ứng.

- Số tiền chi phí giám định là 6.500.000 đồng. Do kết luận giám định thể hiện "*Chữ ký, chữ viết mang tên Hà Văn Kh trên tài liệu cần giám định so với chữ ký chữ viết của ông Hà Văn Kh trên tài liệu mẫu so sánh là do cùng 01 người viết ra*" và "*Chữ số "5" trong dãy số 2005 thuộc dòng chữ viết số 5 tính từ trên xuống là chữ số "5" trong dãy số 2005 thuộc dòng chữ viết số 32 tính từ trên xuống trên tài liệu cần giám định là chữ số đã được sửa từ chữ số "6" nguyên thủy (số "6 được viết trước, số "5" được viết sau*" nên cần buộc ông Kh và ông M, bà H mỗi bên phải chịu 3.250.000 đồng. Do ông Kh đã nộp tạm ứng số tiền này nên cần buộc ông M, bà H phải hoàn trả lại cho ông Kh 3.250.000 đồng.

[5]. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn M, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 04-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 688, Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 165, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; tiểu mục b.3, mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số: 02/2014/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị Đ và ông Lang Hồng L, bà Lang Thị L về việc buộc ông Vũ Văn M, bà Đào Thị H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 9.304,7m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T, đất bà Th, đất ông B dài 141,3m; phía Tây giáp đất ông T, ông L đang sử dụng dài 146,3m; phía Nam giáp đất suối dài, giáp đất ông B dài 42,11m; phía Bắc giáp đường liên thôn dài 48,59m.

2. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn Kh với ông Nguyễn Văn T, ông Lang Hồng L ngày 19-6-2005 đối với phần diện tích đất thực tế ông T và ông L đang quản lý, sử dụng là 9.916,7m^2 (*có vị trí, tứ cận theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc kèm theo*); hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn Kh với ông Nguyễn Văn T, ông Lang Hồng L ngày 19-6-2005 đối với phần diện tích đất thực tế ông Vũ Văn M đang quản lý, sử dụng là 9.304,7m^2 (*có vị trí, tứ cận theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc kèm theo*).

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn Kh với ông Vũ Văn M ngày 05-5-2005 đối với phần diện tích đất thực tế ông Vũ Văn M đang quản lý, sử dụng là 9.304,7m^2 (*có vị trí, tứ cận theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc kèm theo*); hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà Văn Kh với ông Vũ Văn M

ngày 05-5-2005 đối với phần diện tích đất thực tế ông Nguyễn Văn T, ông Lang Hồng L đang quản lý, sử dụng là 9.916,7m^2 (*có vị trí, tứ cận theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc kèm theo*).

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự đều không yêu cầu giải quyết nên không đề cập.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị Đ và ông Lang Hồng L, bà Lang Thị L phải liên đới chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 10.414.000đ (*mười triệu bốn trăm mười bốn nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số X ngày 22-5-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông; trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị Đ và ông Lang Hồng L, bà Lang Thị L số tiền 10.114.000đ (*mười triệu một trăm mười bốn nghìn đồng*).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Vũ Văn M số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 22-7-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

4. Về chi phí tố tụng khác:

4.1. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị Đ và ông Lang Hồng L, bà Lang Thị L phải liên đới chịu số tiền 7.274.000đ (*bảy triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 9.020.000đ (*chín triệu không trăm hai mươi nghìn đồng*) chi phí thẩm định giá tài sản. Ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị Đ và ông Lang Hồng L, bà Lang Thị L đã nộp đủ số tiền này.

4.2. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị Đ và ông Lang Hồng L, bà Lang Thị L phải liên đới hoàn trả cho ông Vũ Văn M, bà Đào Thị H số tiền 1.000.000đ (*một triệu đồng*) chi phí định giá tài sản, trong đó ông Nguyễn Văn T, bà Tô Thị Đ phải hoàn trả cho ông Vũ Văn M, bà Đào Thị H 500.000đ (*năm trăm nghìn đồng*); ông Lang Hồng L, bà Lang Thị L phải hoàn trả cho ông Vũ Văn M, bà Đào Thị H 500.000đ (*năm trăm nghìn đồng*).

4.3. Buộc ông Vũ Văn M, bà Đào Thị H phải hoàn trả cho ông Hà Văn Kh số tiền 3.250.000đ (*ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) chi phí giám định.

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

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

Nơi nhận:
- *TAND cấp cao tại TP.HCM;*
- *VKSND tỉnh Đắk Nông;*
- *TAND huyện K;*
- *Chi cục THADS huyện K;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: TDS, THCTP, HSVA.*

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

(*Đã ký tên, đóng dấu)*

Nguyễn Anh Ửng