

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 141/2023/DS-PT

Ngày: 30 - 3 - 2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình và bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 395/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar bị kháng cáo, kháng nghị theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2023/QĐ-PT ngày 03/02/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị H - Sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn 2, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Trường T - Luật sư Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Địa chỉ: Trịnh Văn C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn S - Sinh năm 1964 (có mặt).

- Bà Quách Thị V - Sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Quách Thị V: Ông Nguyễn Huy H - Luật sư Văn phòng luật sư N (có mặt).

Địa chỉ: 4 H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nguyễn Xuân T - Sinh năm 1981 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt) -
Địa chỉ: ấp C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chị Nguyễn Thị N - Sinh năm 1984 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

+ Chị Nguyễn Thùy D - Sinh năm 1985 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

+ Anh Nguyễn Xuân H - Sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: ấp C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chị Nguyễn Thị H - Sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: 2 Q, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị C - Sinh năm 1950 (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm 1958 (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Xuân T - Sinh năm 1960 (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Xuân L - Sinh năm 1963 (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị L - Sinh năm 1966 (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Xuân L - Sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn a, xã M, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

4. Người làm chứng.

- Bà Đàm Thị X - Địa chỉ: Liên gia A, tổ dân phố B, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị L - Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Đậu Viết N - Địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Ngô Thị H.

6. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Ngô Thị H trình bày:**

Khoảng năm 1985 vợ chồng bà Ngô Thị H và ông Nguyễn Xuân N khai hoang được khoảng 01 ha đất tại khu vực tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, nay là thửa đất số 78, 79 và 80 tờ bản đồ số 12. Sau khi khai hoang, gia đình bà H xây dựng nhà, trồng cây cà phê trên đất. Đến năm 2000 ông N kê khai và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 272006/QSĐĐ ngày 03/02/2001 đứng tên hộ ông Nguyễn Xuân N đối với thửa đất

số 79, tờ bản đồ số 12, diện tích 4450 m². Hai thửa đất số 78 và 80 kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận.

Năm 2002 bà H đi chấp hành án tại Trại giam Gia Trung (đóng tại tỉnh Gia Lai), ông N và anh Nguyễn Xuân T (con của ông N, bà H) tiếp tục, quản lý sử dụng các thửa đất này. Ngày 27/02/2006 ông N chết không để lại di chúc. Tháng 8/2006 anh T chuyển nhượng thửa đất số 79 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng không hoàn tất thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, anh T đã bàn giao thửa đất 79 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S, bà V, trên đất có 300 trụ tiêu bê tông, 700 cây cà phê trồng năm 1998. Thửa đất số 78, 80 chưa có giấy chứng nhận nên anh T không chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà V. Việc chuyển nhượng đất giữa anh T và vợ chồng ông S, bà V thì bà H và các con không biết. Do anh T và con ở xa nên thửa đất số 78 và 80 không ai quản lý, sử dụng. Ông S, bà V đã lấn chiếm, sử dụng thửa đất số 78 và 80. Năm 2012 bà H chấp hành án xong, trở về địa phương sinh sống, biết được sự việc và không đồng ý với việc làm của anh T nên đã yêu cầu vợ chồng ông S, bà V trả lại đất nhưng vợ chồng ông S, bà V không trả. Vì là anh em họ hàng nên bà H chỉ báo miệng với thôn nhờ can thiệp, hòa giải nhưng không thành nên kéo dài cho đến nay.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và vợ chồng ông S, bà V đối với thửa đất số 79; buộc vợ chồng ông S, bà V phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 79; buộc vợ chồng ông S, bà V phải trả lại thửa đất số 78, 79 và 80.

**** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V trình bày:***

Năm 2006 vợ chồng ông S, bà V nhận chuyển nhượng từ anh T thửa đất số 79, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.450 m² tại tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện C với giá 65.000.000 đồng. Hai bên viết giấy tay, anh T đã bàn giao đất, tài sản trên đất và giấy chứng nhận cho vợ chồng ông S, bà V quản lý, sử dụng. Khi bàn giao trên đất có 300 trụ tiêu và 450 cây cà phê. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông S, bà V thấy phần đất liền kề thửa 79 bỏ hoang, không người canh tác nên gia đình đã khai hoang, phục hóa và canh tác sử dụng từ năm 2006 đến nay không tranh chấp. Diện tích đất vợ chồng ông S, bà V khai hoang là thửa đất số 78 và 80. Nay bà H khởi kiện thì vợ chồng ông S, bà V không đồng ý vì thửa đất số 78 và 80 do vợ chồng ông S, bà V khai hoang, là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông; còn thửa đất số 79 bà H muốn lấy lại thì anh T phải mua lại mảnh đất khác có diện tích tương đương trả cho vợ chồng ông S, bà V.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân T trình bày:** Năm 2006 ông N chết không để lại di chúc. Bà H đang đi chấp hành án, anh T đi làm ăn xa, không có điều kiện để quản lý, sử dụng đất của cha mẹ để lại. Tháng 8/2006 anh T đã chuyển nhượng thửa đất số 79 cho ông S, bà V với giá 65.000.000 đồng. Thửa đất số 78 và 80 chưa có giấy tờ nên không chuyển nhượng. Do anh T và các anh chị em đều đi làm ăn xa, không ai quản lý nên ông S, bà V đã tự ý canh tác, sử dụng thửa đất 78 và 80. Vì là họ hàng nên anh T đồng ý để ông S, bà V sử dụng cho đến khi bà H chấp hành án xong về sẽ lấy lại. Nay bà H khởi kiện thì anh T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thùy D, anh Nguyễn Xuân H trình bày:** Các thửa đất 78, 79, 80 có nguồn gốc do ông N, bà H khai hoang. Sau khi ông N chết, bà H đi chấp hành án, các anh chị em đi làm ăn xa, anh T đã tự ý chuyển nhượng thửa đất 79 cho ông S, bà V khi chưa được sự đồng ý của các anh chị em. Thửa đất số 78 và 80 vợ chồng ông S, bà V tự ý lấn chiếm, sử dụng khi chưa được gia đình bà H đồng ý. Nay bà H khởi kiện thì các anh chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Xuân L, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Xuân L (là anh chị em ruột của ông Nguyễn Xuân N và là người thừa kế thế vị của bố mẹ ông N) trình bày:**

Các thửa đất đang tranh chấp do vợ chồng ông N, bà H khai hoang, tạo lập. Ông N chết thì các thửa đất này là tài sản của bà H và các con. Các ông, bà tự nguyện không tranh chấp gì, bà H và các con được toàn quyền quyết định và sử dụng.

*** Những người làm chứng bà Lê Thị D, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Ngọc T, bà Hoàng Thị C, ông Nguyễn Trung P, chị Lê Thị H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T trình bày:** Các ông bà là công nhân của Nông trường 01/5 nơi vợ chồng ông N, bà H công tác. Là người được Nông trường cho đất và cùng khai hoang đất gần đất nhà bà H hoặc là người được vợ chồng bà H thuê khai hoang, phát cỏ trên đất của vợ chồng bà H. Các ông bà đều xác định vợ chồng bà H, ông N khai hoang khoảng 01 ha đất rẫy ở dốc của đồi, giáp với đất của ông Bé (sau này ông Bé chuyển nhượng lại cho ông P), bà D, chị H. Quá trình sử dụng đất, gia đình bà H trồng cây hoa sữa, cây keo và trụ xi măng để bao vây quanh đất và làm ranh giới với các hộ liền kề, hiện nay vẫn còn. Năm 2006 thấy vợ chồng ông S, bà V đến canh tác trên các thửa đất, khi được hỏi thì vợ chồng ông S nói là mua lại từ anh T.

*** Những người làm chứng bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị N, ông Đậu Viết N, bà Đàm Thị X trình bày:** Năm 2006 vợ chồng ông S nhận chuyển nhượng thửa đất 79 từ anh T. Cạnh thửa đất 79 có một lô đất rừng, địa hình dốc, không ai canh tác nên đã phục hồi, cải tạo được khoảng 4000 m², không ai tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

“Áp dụng khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, 127, 134, 634, 635, 636, 676 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2006 giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Xuân T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thị V vô hiệu.

Buộc ông S, bà V có nghĩa vụ trả lại cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 79, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.450 m², địa chỉ tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 272006/QSĐĐ ngày 03/02/2001.

Ông S, bà V có nghĩa vụ trả lại cho gia đình bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 72006/QSĐĐ ngày 03/02/2001.

Bà Ngô Thị H có nghĩa vụ trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông S, bà V 10.006.600 đồng.

Anh Nguyễn Xuân T có nghĩa vụ trả lại cho ông S, bà V 227.747.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị H về việc yêu cầu ông S, bà V trả lại thửa đất số 78 và số 80, tờ bản đồ số 12, địa chỉ tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk”.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 21/9/2022 nguyên đơn bà Ngô Thị H không đồng ý với bản án sơ thẩm về việc buộc anh T và bà H phải thanh toán tiền cho vợ chồng ông S, bà V liên quan đến thửa đất 79 và không chấp nhận khởi kiện của bà về việc buộc vợ chồng ông S, bà V phải trả lại thửa đất số 78, 80 nên bà H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 22/9/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày nhất trí với quyết định của bản án đối với thửa đất số 79 nên rút một phần kháng cáo về việc buộc bà H và anh T phải thanh toán tiền cho vợ chồng ông S, bà V; chỉ kháng cáo về việc buộc vợ chồng ông S, bà V phải trả lại thửa đất số 78 và 80.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ông Phạm Trường T trình bày: Các thửa đất được vợ chồng ông N, bà H khai hoang, được các hộ khai hoang cùng thời điểm và các hộ có đất liền kề làm chứng. Thửa đất 79 đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên hộ ông N, thửa đất 80 được ông N kê khai và ghi tại sổ mục kê thị trấn Q. Các thửa đất 78, 79, 80 nằm liền kề nhau và bị bao vây bởi các thửa đất của ông Phở, bà Hà. Thời điểm năm 2006 thì không còn đất bỏ hoang để ông S, bà V khai hoang. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, ông Nguyễn Huy H trình bày: Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 79, vợ chồng ông S, bà V thấy diện tích đất bên cạnh bỏ hoang, không ai làm nên đã khai hoang, phục hóa và sử dụng ổn định từ đó đến năm 2016 mới phát sinh tranh chấp. Từ năm 2006 đến năm 2016 gia đình bà H sử dụng đất không ai có ý kiến, khiếu nại, tranh chấp gì. Bà H cho rằng thửa đất 78, 80 của vợ chồng bà H khai hoang nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh, do vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, bà H rút một phần kháng cáo về việc buộc bà H và anh T phải thanh toán tiền cho vợ chồng ông S, bà V liên quan đến xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với thửa đất số 79. Việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần kháng cáo này. Về nội dung, thửa đất 80 được ông N kê khai và được Ủy ban nhân dân thị trấn Q ghi vào sổ mục kê; thửa đất số 78 và 80 nằm liền kề với các thửa đất của ông P, bà H; những người làm chứng đều xác nhận các thửa đất này do vợ chồng ông S, bà V khai hoang từ trước năm 1990, sử dụng cho đến năm 2006; tại thời điểm năm 2006 thì khu vực này không còn đất trống bỏ hoang. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất số 78, và 80 có cây Sầu, cây Lòng mức trồng năm 2001, trên thửa đất số 79 cũng có cây Sầu trồng năm 2001. Như vậy, lời khai của bà H phù hợp với lời khai của người làm chứng, phù hợp với hiện trạng, tài sản trên đất. Bị đơn cho rằng thửa đất 78 và 80 do mình khai hoang nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh; những người làm chứng cho bị đơn xác nhận năm 2006 thấy vợ chồng ông S, bà V khai hoang, canh tác trên hai thửa đất này,

tuy nhiên những người làm chứng này không phải là người có đất liền kề và hay có đất gần với các thửa đất tranh chấp. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar và kháng cáo của bà Ngô Thị H; sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk và đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn quy định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Ngô Thị H rút một phần kháng cáo về việc buộc bà H và anh T phải thanh toán tiền cho vợ chồng ông S, bà V. Việc rút một phần kháng cáo của bà H là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần kháng cáo này.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Theo trình bày của nguyên đơn bà Ngô Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thùy D, anh Nguyễn Xuân H và những người làm chứng bà Lê Thị D, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Thị T, ông Bùi Ngọc T, bà Hoàng Thị C, ông Nguyễn Trung P, chị Lê Thị H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T thể hiện: Thửa đất 78, 79 và 80 do vợ chồng ông N, bà H khai hoang từ năm 1985, trồng cà phê và canh tác ổn định cho đến năm 2006. Các thửa đất này nằm cạnh thửa đất của ông Bé (sau này ông Bé chuyển nhượng lại cho ông P), chị H, đất của ông P, chị H bao vây xung quanh các thửa đất số 78, 79, 80 của bà H. Ranh giới giáp ranh giữa các thửa đất 78, 79, 80 của gia đình bà H với các hộ liền kề được trồng cây và trụ xi măng. Do bà H đi chấp hành án, ông N chết, các con đi làm ăn xa, 02 thửa đất này không ai quản lý, sử dụng. Năm 2006 anh T chỉ chuyển nhượng cho ông S, bà V thửa đất số 79, còn thửa đất số 78 và 80 không chuyển nhượng. Sau khi kháng cáo, nguyên đơn cung cấp chứng cứ mới là Sổ mục kê của UBND thị trấn Q, tại trang 02 Sổ mục kê thể hiện người sử dụng đất thửa đất số 80 được đăng ký tên Nguyễn Xuân N.

Theo trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Quách Thị V và những người làm chứng bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị N, ông Đậu Việt N, bà Đàm Thị X thể hiện: Năm 2006 ông S, bà V thấy thửa đất 78, 80 không có ai canh tác

nên đã khai phá, phục hồi. Tại thời điểm khai phá, phục hồi, trên đất có trồng cây cà phê.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2021 và trích lục các thửa đất thể hiện: Thửa đất 78 có vị trí phía đông giáp đất ông Nguyễn Trung P, tây giáp suối, nam giáp đường nội đồng, bắc giáp suối; thửa đất số 79 có vị trí phía đông giáp thửa đất số 80 của bà H và thửa đất 81 của ông Nguyễn Trung P, phía tây giáp đường nội đồng, phía nam giáp suối, phía bắc giáp đường nội đồng; thửa đất số 80 có vị trí phía đông giáp thửa đất 83 của chị Lê Thị H, phía tây giáp thửa đất 79, phía nam giáp suối, phía bắc giáp thửa 81 của ông Nguyễn Trung P. Tài sản trên thửa đất số 78 có 49 cây Muồng trồng năm 2001, thửa đất số 79 có 04 cây Sừa trồng năm 2001, thửa đất số 80 có 08 cây Sừa trồng năm 2001.

Như vậy, đối chiếu giữa lời khai của nguyên đơn, người làm chứng, Sổ mục kê và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện các thửa đất 78, 79, 80 nằm liền kề nhau, được bao quanh bởi các thửa đất của ông Nguyễn Trung P, chị Lê Thị H và suối, nên lời khai của nguyên đơn về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất từ năm 1985 cho đến năm 2006 đối với các thửa đất này là có căn cứ và phù hợp với thực tế và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Năm 2006 vợ chồng ông S, bà V tự ý canh tác, sử dụng thửa đất 78 và 80 khi chưa được sự đồng ý của nguyên đơn và các đồng thừa kế là xâm phạm quyền của người sử dụng đất theo Điều 255 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 163, 164 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại thửa đất 78 và 80 là phù hợp quy định Điều 166, 167 Bộ luật dân sự năm 2015. Do thửa đất 78 và 80 bị đơn đã trồng mới cây trồng trên đất nên cần buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị tài sản trên đất 988.900 đồng (thửa đất số 80) + 28.209.100 đồng (thửa đất số 78) = 29.198.000 đồng.

[3] Từ những phân tích đánh giá chứng cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy nhận thấy cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1]. Về án phí sơ thẩm:

- Do sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí DSST không có giá ngạch 300.000 đồng.

- Anh Nguyễn Xuân T phải chịu 11.387.000 đồng án phí DSST.

- Bà Ngô Thị H phải chịu 1.960.000 đồng án phí DSST. Bà H là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí nên Hội đồng xét xử quyết định miễn án

phí cho bà H.

[4.2]. Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

[4.3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 24.500.000 đồng, được khấu trừ vào 3.000.000 đồng đã nộp tạm ứng, ông S, bà V còn phải chịu 21.500.000 đồng. Số tiền này bà H đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong nên vợ chồng ông S, bà V có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà H 21.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự,

Đình chỉ một phần kháng cáo của bà Ngô Thị H về việc buộc bà Ngô Thị H và anh Nguyễn Xuân T phải thanh toán tiền cho ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V.

[2]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự,

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị H.
- Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 430/QĐ-VKS-DS ngày 22/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Điều 122, 128, 255, 689, 692 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 131, 163, 164, 166, 167 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị H.
- Tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 15/8/2006 âm lịch (tức ngày 22/7/2006 dương lịch), giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Xuân T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.450 m², địa chỉ tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện C, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 272006/QSDĐ ngày 03/02/2001 cho hộ ông Nguyễn Xuân N vô hiệu.
- Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V phải trả lại cho bà Ngô Thị H, anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thùy D, anh Nguyễn Xuân H các thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất, cụ thể như sau:

+ Thửa đất 78, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.400 m², địa chỉ tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí tứ cận, phía đông giáp đất ông Nguyễn Trung P, tây giáp suối, nam giáp đường nội đồng, bắc giáp suối. Tài sản trên đất gồm 48 cây Sầu, 49 cây Lòng Mực, 49 cây Muồng, 30 cây Núc Nác, 74 trụ bê tông (ngoài ra có cây Cà phê, cây Tiêu nhưng bị bỏ hoang, không chăm sóc, không còn giá trị).

+ Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 12, diện tích 4.450 m², địa chỉ tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 272006/QSĐĐ ngày 03/02/2001 cho hộ ông Nguyễn Xuân N. Thửa đất có vị trí tứ cận, phía đông giáp thửa đất số 80 của bà H và thửa đất 81 của ông Nguyễn Trung P, phía tây giáp đường nội đồng, phía nam giáp suối, phía bắc giáp đường nội đồng. Tài sản trên đất gồm 18 cây Lòng Mực, 13 cây Muồng, 82 cây Núc Nác, 04 cây Sầu (ngoài ra còn có 01 căn chòi không lợp mái, không tô trát, không có cửa, không còn giá trị; toàn bộ cây Cà phê, cây Tiêu bị bỏ hoang, không được chăm sóc, không còn giá trị).

+ Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 12, diện tích 737,4 m², địa chỉ tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí tứ cận, phía đông giáp thửa đất 83 của chị Lê Thị H, phía tây giáp thửa đất 79, phía nam giáp suối, phía bắc giáp thửa 81 của ông Nguyễn Trung P. Tài sản trên đất gồm 08 cây Sầu, 03 cây Lòng Mực (ngoài ra còn có cây Cà Phê và cây Tiêu bị bỏ hoang lâu năm không chăm sóc, đã suy kiệt, không còn giá trị).

- Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V phải trả lại cho bà Ngô Thị H, anh Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thùy D, anh Nguyễn Xuân H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 272006/QSĐĐ ngày 03/02/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân N.

- Buộc anh Nguyễn Xuân T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V 227.747.000 đồng.

- Buộc bà Ngô Thị H phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V 39.204.600 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng.

[4.1]. Về án phí.

- Ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V phải chịu 300.000 đồng án phí

DSST.

- Anh Nguyễn Xuân T phải chịu 11.387.000 đồng án phí DSST.
- Bà Ngô Thị H phải chịu 1.960.000 đồng án phí DSST. Miễn toàn bộ án phí DSST cho bà H.
- Trả lại cho bà Ngô Thị H 3.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 42339 ngày 29/6/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2]. Về án phí phúc thẩm: bà Ngô Thị H cáo không phải chịu án phí DSPT.

[4.3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Nguyễn Văn S và bà Quách Thị V phải chịu 24.500.000 đồng, được khấu trừ vào 3.000.000 đồng đã nộp tạm ứng, ông S, bà V còn phải chịu 21.500.000 đồng. Số tiền này bà H đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong nên vợ chồng ông S, bà V có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà H 21.500.000 đồng.

Trong 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 T thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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 M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hạnh Vân