

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 320/2023/DS-PT

Ngày 19/9/2023

“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
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huồn

Các thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn, ông Vũ Văn Tú

-Thư ký phiên tòa: Bà Khổng Thị Hoa là Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy- Kiểm sát viên

Mở phiên tòa ngày 19/9/2023, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 213/2022/TLPT-DS ngày 02/8/2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số:27/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:267/2023/QĐXXPT-DS ngày 17/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số:234/2023/QĐ-PT ngày 06/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy V (có mặt) và bà Lê Thị L (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Quang H- Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 10/11/2021)

Địa chỉ: Số S thôn H, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

Bị đơn: Bà Trần Thị M- Có mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Cao B- Có mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Nguyễn Văn N – vắng mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị H- Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022)

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị M- Có mặt

Địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19/02/2022 và quá trình tham gia giải quyết vụ án nguyên đơn là ông Nguyễn Duy V và bà Lê Thị L trình bày: Năm 2018, vợ chồng ông bà vay bà Trần Thị M 70.000.000đ không thời hạn và giao cho bà M giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 099315 do UBND huyện K cấp cho vợ chồng ông, bà vào ngày 29/12/2012 đối với thửa đất số 20d, tờ bản đồ số 10, diện tích 880m² tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc vay tiền bà M ghi vào sổ tay và vợ chồng ông, bà ký tên. Việc vợ chồng ông bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M không lập văn bản.

Sau khi vay tiền bà M do bà M liên tục yêu cầu vợ chồng ông, bà trả nợ nhưng vợ chồng ông, bà chưa có tiền để trả. Nên vợ chồng ông, bà thỏa thuận miệng với bà M là giao cho bà M quản lý, sử dụng thửa đất số 20d và diện tích đất liền kề với thửa đất 20d của vợ chồng ông, bà khoảng 4.795m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nào vợ chồng ông bà trả cho bà M khoản tiền đã vay và tiền lãi thì bà M trả lại cho ông, bà thửa đất số 20d và diện tích đất 4.795m² nêu trên cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi vợ chồng ông, bà chuẩn bị đủ tiền trả nợ cho bà M khoản tiền đã vay, yêu cầu bà M cho ông bà thanh toán khoản tiền nợ gốc, tiền lãi để bà M trả lại cho ông, bà toàn bộ diện tích đất nêu trên cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà M không đồng ý và ép buộc vợ chồng ông, bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà M nhưng vợ chồng ông bà không đồng ý. Gần đây, vợ chồng ông bà phát hiện ông Nguyễn Cao B đang sản xuất trên thửa đất số 20d cùng với diện tích đất 4.795m² nêu trên. Vì vậy, ông và bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị M, ông Nguyễn Cao B trả lại cho vợ chồng ông, bà quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20d và diện tích đất 4.795m² liền kề với thửa đất số 20d cùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 20d.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là Trần Thị M trình bày: Năm 2018, bà có cho vợ chồng V, bà L vay tiền 02 lần với tổng số tiền là 125.000.000đ nhưng không có việc ông V, bà L giao cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 20d. Năm 2020, ông V và bà L, đã chuyển nhượng cho bà và Nguyễn Cao B, ông Nguyễn Văn N quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20d và diện tích đất 4.795m² liền kề với thửa đất số 20d, tại thôn 10, xã E, huyện K, với giá chuyển nhượng 480.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực. Bà và ông B, ông N đã thanh toán cho ông V, bà L 373.000.000đ. Ông V, bà L đã chuyển giao đất cho bà và ông N, ông B quản lý sử dụng. Khoản tiền

còn lại 107.000.000đ các bên thỏa thuận khi nào ông V, bà L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán đủ. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà L.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Cao B trình bày: Ông đồng ý với lời trình bày của bà M, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, bà L.

Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 10/4/2023 và quá trình tham gia giải vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N trình bày: Năm 2020, ông V và bà L đã chuyển nhượng cho ông và bà M, ông B quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20d và diện tích đất 4.795m² liền kề với thửa đất số 20d, tại thôn 10, xã E, huyện K, đúng như bà M và ông B đã trình bày. Hiện nay ông đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20d. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông V và bà L phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông và bà M, ông B quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20d và diện tích đất 4.795m² liền kề với thửa đất số 20d.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của TAND huyện Không Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã áp dụng: Khoản 3 Điều 9, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 129 BLDS năm 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy V và bà Lê Thị L về việc buộc bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Cao B phải trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20d, tờ bản đồ số 10, diện tích 514,1m² và diện tích đất 4.379,2m² liền kề với thửa đất số 20d, tại thôn 10, xã E, huyện K, cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 20d.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N về việc buộc ông Nguyễn Duy V và bà Lê Thị L phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị M và ông Nguyễn Cao B đối với thửa đất số 20d, tờ bản đồ số 10 và diện tích đất 4.379,2m² liền kề với thửa đất số 20d, tại thôn 10, xã E, huyện K.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 28/6/2023, nguyên đơn là ông Nguyễn Duy V và Lê Thị L có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án, đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử

đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Duy V và bà Lê Thị L, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Ông Nguyễn Duy V và bà Lê Thị L khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị M và ông Nguyễn Cao B trả lại quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 20d và 4.795m² liền kề với thửa đất số 20d, tại thôn 10, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án về nguồn gốc diện tích đất 4.795m² nêu trên, hiện tại ai là người đang quản lý, sử dụng thửa đất số 20d. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể bỏ sung được, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Duy V và bà Lê Thị L, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thửa đất số 20d, tờ bản đồ số 10, tại thôn 10, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L vào ngày 29/10/2012. Diện tích đo đạc thực địa 514,1m² ông V và bà L khởi kiện cho rằng: Năm 2018, ông và bà vay bà Trần Thị M 70.000.000đ và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M giữ nhưng bà M không thừa nhận việc giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn N thừa nhận đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V và bà L khởi kiện yêu cầu bà M và ông Nguyễn Cao B trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20d nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ hiện tại ai là người đang quản lý, sử dụng thửa đất số 20d. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét để chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà L.

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 4.795m² liền kề với thửa đất số 20d (diện tích đo đạc thực địa 4.379,2m²): Quá trình tham gia giải quyết vụ án, ông V và bà L và vợ chồng ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Thị M thừa nhận: Năm 2016, ông L và bà M chuyển nhượng cho ông V và bà L 2.000m² đất, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 10, có diện tích 4.925m². Diện tích đất còn lại, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ về nguồn gốc. Quá trình tham gia giải quyết vụ án bà Trần Thị M, ông Nguyễn Cao B và ông Nguyễn Văn N cho rằng: Năm 2020, ông V và bà L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp cho bà M, ông B và ông N nhưng 03 người này không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Ông V và bà L khởi kiện yêu cầu bà M và ông B trả lại diện tích đất nêu trên nhưng hiện tại ông B là người đang quản lý, sử dụng 4.795m² đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để chứng minh lý do tại sao ông B quản lý, sử dụng diện tích đất nêu trên nhưng bà M, ông B và ông N đều thừa nhận cùng nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét để chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà L.

Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án, mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm, để xét xử sơ thẩm lại nên ông V và bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 BLTTDS: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số:27/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L không phải án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai số:0003198 và biên lai số:0003200 ngày 06/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

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 Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huồn