

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **198/2025/DS-PT**

Ngày 8 – 5 – 2025.

V/v: *Tranh chấp QSD 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:* Bà Lưu Thị Thu Hường.

*Các Thẩm phán:* Ông Y Phi Kbuôr; Ông Nguyễn Sỹ Thành.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/TLPT-DS ngày 20/01/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 279/2024/DSST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 162/2025/QĐXX-PT ngày 17/3/2025 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Hoàng Hải P, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: 170/1 Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Nay là số 01 đường Hoàng Minh Đ, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk).

**Bị đơn:** Ông Cao Xuân C, sinh năm 1978 và bà Trần Thị T, sinh năm 1980 (Ông C vắng mặt, bà T có mặt);

Địa chỉ: Tổ 5, thôn 4, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

**Đại diện theo ủy quyền của ông C, bà T:** Ông Đào Ngọc C, sinh năm 1977 (Có mặt);

Địa chỉ: Văn phòng luật sư H, số 02 đường V, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà T:** Ông Q – Luật sư Văn phòng luật sư H, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: số 02 đường V, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

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

1. Ông Trịnh Xuân O, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn 4, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

2. Ông Nguyễn Chí B, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn 4, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

Địa chỉ: 49 Chu Mạnh T, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

4. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1964; ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1963 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn 22, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng Hải P trình bày có nội dung:*

Năm 2013, ông có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất tại địa chỉ thôn 4, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của bà Nguyễn Thị Ph, ngày 12/02/2013 các bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có cùng bà Nguyễn Thị Ph vào xem đất cụ thể, chỉ đúng vị trí thửa đất và 2 bên thống nhất. Cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 813969, thửa đất số **282C**, tờ bản đồ số 33, tại thôn 4, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 290m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: 75m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, 215m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm do Ủy ban Nhân dân thành phố B cấp lần đầu ngày 06/5/2010, sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Ph, vào ngày 12/01/2011, bà Ph hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông P vào ngày 23/02/2022. Thửa đất có vị trí tứ cận: Phía Tây giáp đường bê tông; Phía Đông giáp thửa đất số 282B; Phía Nam giáp đường; Phía Bắc giáp đường hẻm đi vào nhà ông Nguyễn Đức H;

Đến đầu tháng 03 năm 2022, khi ông vào xem lại thửa đất để chuẩn bị làm nhà, thì thấy vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Cao Xuân C (Là chủ thửa đất thứ 3 tính từ thửa đất của ông tính vào, có GCNQSD đất là thửa số 282A), đã xây nhà trái phép trên thửa đất của ông, ông đã thương lượng với vợ chồng bà Nguyễn Thị Tịnh và ông Cao Xuân C theo hướng ông C, bà T trả lại cho ông số tiền tương ứng theo giá thị trường hiện tại (vì đất của ông là đất 3 mặt tiền); đồng thời chấp nhận bồi thường một phần số tiền hỗ trợ cho xây nhà cho vợ chồng bà T, mặc dù công trình đó không phù hợp với mục đích sử dụng của ông. Nhưng vợ chồng bà T, ông C không chấp nhận thương lượng.

Do đó ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C phải tháo dỡ công trình đã xây dựng trái phép trên thửa đất và trả lại nguyên trạng Quyền sử dụng thửa đất số 282C, tờ bản đồ số 33, tại thôn 4, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 290m<sup>2</sup> cho ông P. Tuy nhiên, vì ông C, bà T có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, vợ chồng đã lỡ xây dựng nhà và ở ổn định trên đất nên ông P đồng ý theo phương án: ông P là người quản lý, sử dụng thửa đất số 282A, tờ bản đồ số 33, diện tích 290m<sup>2</sup>; ông C, bà T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất 282C, tờ bản đồ số 33, diện tích 290m<sup>2</sup>; tuy nhiên ông C, bà T phải chịu trách nhiệm

làm thủ tục điều chỉnh về giấy tờ đất đai và phải bù chênh lệch giá trị tài sản cho ông theo quy định của pháp luật, vì lô đất của ông là đất 3 mặt tiền. Về kết quả đo đạc, thẩm định, định giá thì ông Hoàng Hải P đồng ý, không có ý kiến gì khác.

*2. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Đào Ngọc C và bị đơn bà Trần Thị T trình bày:*

Vào năm 2016, bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 290m<sup>2</sup> từ ông Trịnh Xuân O, cư ngụ tại thôn 4, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí như sau: Đông giáp đường nhựa liên xã; Tây giáp ao nhà ông Nguyễn Đức H; Nam giáp đường làng dân sinh; Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn K. Thửa đất này trước đây ông Trịnh Xuân O nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí B, cư ngụ tại thôn 4, xã K, thành phố B. Sau khi thống nhất giá chuyển nhượng, bà T đã trả tiền cho ông O, ông O đã giao đất tại thực địa, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Chí B là chủ đất cũ. Do không hiểu biết về pháp luật, bà T đã thỏa thuận với ông O và ông Nguyễn Chí B, theo đó, ông Nguyễn Chí B làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xác định ranh giới, bà T đã tiến hành xây dựng nhà ở vào tháng 6/2017, đã cư trú ổn định, không có ai tranh chấp gì. Ông Hoàng Hải P là người nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Ph thửa đất nằm sát ngay thửa đất mà bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Xuân O nhưng chưa xây dựng nhà ở, trong quá trình quản lý thửa đất này, ông P đã nhiều lần cấm băng rao bán đất cùng với số điện thoại ngay trên thửa đất mà ông P đã nhận chuyển nhượng từ ông K. Việc ông Nguyễn Chí B tiến hành thực hiện việc lập các thủ tục để được tách và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì bà T không biết, khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T chỉ cất vào trong tủ. Mãi cho đến khi ông P tranh chấp thì bà T mới biết là đã có sự nhầm lẫn vị trí. Tất cả nội dung trình bày trên đây là hoàn toàn đúng với sự thực và đều được thôn trưởng thôn 4 là ông Nguyễn Đức H, và ông Nguyễn Chí B, người chủ đất cũ biết.

Do đó, bà Trần Thị T, ông Cao Xuân C xác định đã sử dụng đúng lô đất mà ông O đã chuyển nhượng cho ông bà. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện buộc trả đất của ông P. Về việc làm các thủ tục pháp lý để xác nhận đúng thửa đất đang quản lý sử dụng thì ông bà đồng ý; tuy nhiên ông bà không đồng ý bù giá trị chênh lệch đất cho ông Hoàng Hải P mà chỉ đồng ý hỗ trợ chi phí điều chỉnh giấy tờ về đất đai với số tiền là 30.000.000đ. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bị đơn không có ý kiến, không có yêu cầu gì khác.

*3. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ph trình bày nội dung:*

Vào ngày 06/5/2010 bà Ph có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí B 01 lô đất thuộc thửa đất số 282C, tờ bản đồ số 33, diện tích 290m<sup>2</sup> tại xã K, thành phố

B, tỉnh Đắk Lắk, với giá tiền 180.000.000đ và bà đã trả đủ số tiền này cho ông B. Bà Ph có thỏa thuận với ông B lô đất nhận chuyển nhượng là lô có 2 mặt tiền. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã đăng ký biến động sang tên theo quy định của pháp luật. Vì thủ tục pháp lý đã đầy đủ nên bà cũng không có vào thăm nom đất đai. Đến khoảng năm 2013 thì gia đình bà có cần vốn thì bà có chuyển nhượng lô đất trên cho ông Hoàng Hải P, tuy nhiên khi đó chỉ viết giấy tờ viết tay với nhau, đến năm 2022 thì ông P có nhờ bà lên ký hợp đồng chuyển nhượng đối với lô đất trên thì bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông P. Sau đó ông Nguyễn Chí B có đến nhà nhờ bà Ph ký xác nhận giúp cho ông B về việc ông B đã trao nhằm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, do ông Hoàng Hải P muốn bán đất nhưng ông B phát hiện có sự sai sót, thì bà Ph không đồng ý. Lúc đó ông B nói mong muốn các bên thương lượng với nhau, tuy nhiên vì bà đã chuyển nhượng đất thời gian dài nên đến nay bà không còn liên quan đến nữa;

Quan điểm của bà Ph là bà T, ông C làm nhà trên đất của người khác là không đúng. Việc ông Hoàng Hải P với ông Cao Xuân C, bà Trần Thị T có tranh chấp với nhau thì bà hoàn toàn không liên quan, do đó bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà đến Tòa án trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án trên.

*4. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí B trình bày có nội dung:*

Ông có thửa đất số 282 tờ bản đồ 33, tại thôn 4, xã K, thành phố B, đứng tên Nguyễn Chí B. Do có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ông có làm thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng: Lô đất trên ông tách làm 3 thửa gồm 282A, 282B, 282C mỗi lô rộng  $10m \times 29m = 290m^2$ . Sau đó, ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trịnh Xuân O lô ngay góc ngã ba diện tích  $290m^2$ , có vị trí: phía Đông giáp với ông K, bà Ph; phía Tây giáp đường; phía Bắc giáp với anh H. Cùng lúc đó, ông có chuyển nhượng lô đất diện tích  $290m^2$  cho ông Nguyễn Văn K, bà Ph, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp với đất của ông; phía Tây giáp với đất ông Trịnh Xuân O; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp anh H. Ông đã chỉ đúng vị trí đất lô 1 là của ông O, lô 2 là của ông K, lô 3 là lô của ông. Sau đó, ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, ông O. Tuy nhiên, do sơ suất không kiểm tra thửa đất đã chuyển nhượng thực tế khác với thửa đất thể hiện trên bìa. Quá trình làm giấy tờ chuyển nhượng không phát hiện bị lộn bìa đồ. Sau khi chuyển nhượng cho ông O, ông K thì các bên không bên nào có ý kiến gì. Sau đó, ông O chuyển nhượng đất cho ông C, bà T thì ông cũng ra chỉ lô đất ngã ba của ông O cho ông C, bà T làm nhà. Sau đó ông P có đến hỏi ông đất ông K ở đâu, thì ông cũng chỉ lô đất ông O cho ông P, rồi ông P cầm biển bán đất và cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2022 thì ông P tranh chấp lô đất ông C, bà T đang sử dụng cho rằng lô đất đó bìa là của ông.

Đến nay ông P khởi kiện đòi lô đất của ông C, bà T thì ông xác nhận lô đất ông C, bà T đang sử dụng thuộc thửa 282C là thửa đất ông chuyển nhượng cho ông O nhưng nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 282A, lô đất chuyển nhượng cho ông K thực tế sát ông O là thửa 282B nhưng đã nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 282C. Đến năm 2022 ông có chuyển nhượng thửa 282B cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T. Ông xác định đối với tranh chấp đất giữa ông C, bà T và ông P thì ông không có liên quan gì vì ông đã giao đất rồi. Khi ông bán đất cho ông O, ông K không có viết giấy tờ gì chỉ đến nhận đất, ký hợp đồng và giao sổ đỏ, không có giấy tờ gì khác; đối với bà T cũng như vậy.

*5. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Xuân O trình bày nội dung:*

Năm 2010 gia đình ông có nhận chuyển nhượng 1 lô đất ngang 10m, dài 29m của ông Nguyễn Chí B có vị trí như sau: phía Bắc giáp anh Hoa H; phía Nam giáp đường liên xã; phía Đông giáp ông Phạm Văn K; phía Tây giáp đường làng. Gia đình ông đã trả đủ tiền và nhận đất từ năm 2010 trồng hoa màu. Ông Nguyễn Chí B là người chỉ vị trí thửa đất cho ông, là lô đất ngay ngã ba. Sau đó, ông B là người trực tiếp đi làm giấy tờ, tách thửa, và chuyển nhượng cho những người mua. Cùng thời điểm đó có ông K là người nhận chuyển nhượng với ông, ông K là người nhận chuyển nhượng lô đất sát với lô đất ông O nhận chuyển nhượng. Đến năm 2016 ông chuyển nhượng lô đất trên cho bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C. Ông có đi cùng ông B tới vị trí đất để chỉ trực tiếp cho ông C và bà T, sau đó vợ chồng ông C đã làm nhà ở trên thửa đất trên. Khi ông nhận giấy bìa đỏ ông B giao thì ông không kiểm tra vị trí thửa đất trên bìa đỏ có đúng vị trí thực tế thửa đất, vì tin tưởng ông B chủ đất đã chỉ đúng. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông C, bà T thì ông C, bà T cũng không có ý kiến gì về vị trí thửa đất trên. Sau đó ông C, bà T xây nhà cũng không ai có ý kiến gì hết. Ông K cũng không phải là người địa phương nên không biết ông Khánh có ý kiến gì không. Sau đó đến năm 2022 thì ông Hoàng Hải P (là người nhận chuyển nhượng đất của ông K) có tranh chấp đất với ông C, bà T, ông P cho rằng lô đất của ông C, bà T đang sử dụng là lô đất của ông.

Việc ông B chỉ đúng đất cho ông, ông chỉ đúng đất cho ông C, bà T. Ông đã chuyển nhượng cho ông C, bà T nhiều năm không ai có ý kiến gì khác. Do đó, ông không có liên quan đến tranh chấp đất trên. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông B thì ông và ông B thỏa thuận miệng với nhau. Sau đó ông B đi làm thủ tục tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ra không có giấy tờ gì. Trước đây có lúc ông khai có ghi giấy tay với nhau là không chính xác do ông nhớ nhầm.

*6. Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T trình bày có nội dung:*

Vào năm 2021, biết ông Nguyễn Chí B có rao bán 1 lô đất thửa đất số 282B, tờ bản đồ 33, diện tích 311,7m<sup>2</sup> tại xã K, thành phố B thì ông bà đồng ý mua. Trước khi mua thì ông bà có tìm hiểu biết được thửa đất 282B không có tranh chấp, ông B có xác nhận 2 thửa đất 2 bên là của ông P và bà T bị cấp nhầm bìa đỏ tại thời điểm chuyển nhượng. Lô đất của ông bà ở giữa hoàn toàn không có liên quan, đúng với thực tế. Do đó, vào năm 2022 chúng tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Chí B đối với thửa đất số 282B. Đến ngày 13/01/2023 gia đình ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T. Ông bà xác nhận ông Nguyễn Chí B có nói với ông bà chỉ có lô của ông Hoàng Hải P và lô của bà Trần Thị T bị cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn lô của ông bà không bị nhầm nên ông bà mới chấp nhận mua với giá 1.900.000.000 đồng, đã trả tiền đầy đủ và nhận đất từ năm 2022. Còn về việc tranh chấp giữa ông P, ông C, bà T ông bà không có liên quan.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 279/2024/TLST- DS ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 220; khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 166; 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 163; Điều 166; Điều 584; Điều 585; Điều 586 của Bộ luật Dân sự;

Điều 26; Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Hải P đối với bị đơn bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C;

Buộc bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C phải có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn ông Hoàng Hải P giá trị chênh lệch của thửa đất 282C tờ bản đồ số 33, diện tích 290m<sup>2</sup>, tại xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk so với trị giá thửa đất 282A tờ bản đồ số 33, diện tích 290m<sup>2</sup>, tại xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng);

Nguyên đơn ông Hoàng Hải P, bị đơn bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biên động về đất đai cho đúng với hiện trạng quyền sử dụng đất, cụ thể:

Bà Trần Thị T, ông Cao Xuân C được quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 282C, tờ bản đồ 33, diện tích 290m<sup>2</sup>, tại xã K, thành phố B, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông B (Thửa 282B); phía Tây giáp đường bê tông; phía Nam giáp đường liên thôn; phía Bắc giáp đất ông Hiền;

Ông Hoàng Hải P được quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 282A, tờ bản đồ 33, diện tích 290m<sup>2</sup>, tại xã K, thành phố B, có vị trí tứ cận: phía Đông giáp đất ông B, phía Tây giáp thửa số 282B, phía Nam giáp đường đi liên thôn; phía Bắc giáp đất ông H;

Án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, chỉ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng chi phí thực hiện thủ tục sang tên trên GCNQSD đất.

***Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:***

*Về tố tụng:* Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật;

*Về nội dung vụ án:* Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì việc cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 282C, tờ bản đồ số 33 tại xã K, thành phố B là của ông Hoàng Hải P là có căn cứ. Hiện nay, vợ chồng ông C, bà T đang thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất đã cấp cho ông C, bà T đối với thửa đất 282A tại Ngân hàng nhưng cấp sơ thẩm tuyên cho ông Hoàng Hải P sử dụng thửa đất số 282A, vợ chồng ông C, bà T được sử dụng thửa đất số 282C là không thể thi hành án được. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử P thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông C, bà T trả cho ông Hoàng Hải P thửa đất số 282C, ông P có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông C, bà T theo kết quả của Hội đồng định giá tài sản đã định giá.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về nội dung, nguồn gốc đất:

Ông Nguyễn Chí B là chủ sử dụng thửa đất số 282 tờ bản đồ 33, tại thôn 4, xã K, thành phố B, đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Chí B. Ngày 06 tháng 5 năm 2010, ông Nguyễn Chí B tách thửa đất trên thành 04 thửa gồm: Thửa đất số 282, tờ bản đồ 33, diện tích 750m<sup>2</sup>. Thửa đất số 282A, tờ bản đồ 33, diện tích 290m<sup>2</sup>. Thửa đất số 282B, tờ bản đồ 33, diện tích 290m<sup>2</sup> và Thửa đất số 282C, tờ bản đồ 33, diện tích 290m<sup>2</sup>. Các thửa đất đã được UBND thành phố B cấp GCNQSD vào năm 2010. Đến năm 2011 thì ông Nguyễn Chí B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ph và ông Trịnh Xuân O.

Nguyên đơn ông Hoàng Hải P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Cao Xuân C và bà Trần Thị T phải trả lại thửa đất số 282C, tờ bản đồ số 33, tại thôn 4, xã, K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với lý do cho rằng nguồn gốc thửa đất số 282C, tờ bản đồ số 33 là do vợ chồng bà Nguyễn Thị Ph nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Chí B, sau đó vào năm 2013 thì chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hải P, có viết giấy chuyển nhượng nhưng ông P chưa sử dụng, đến năm 2022 mới lập Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và thực hiện thủ tục sang tên. Còn vợ chồng ông Cao Xuân C, bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng thửa đất số 282A, tờ bản đồ 33 nhưng ông C, bà T đã xây dựng nhà ở lên thửa đất số 282C của ông P. Quá trình hòa giải tại cấp sơ thẩm, ông Hoàng Hải P đồng ý nhận sử dụng thửa đất số 282A của vợ chồng ông Cao Xuân C và bà Trần Thị T, ông C – bà T tiếp tục sử dụng thửa đất số 282C của ông P nhưng phải thanh toán giá trị chênh lệch của hai thửa đất theo kết quả định giá tài sản.

Bị đơn ông Cao Xuân C, bà Trần Thị T thì cho rằng vào năm 2016, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 290m<sup>2</sup> từ ông Trịnh Xuân O. Thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa 282C, được ông Trịnh Xuân O và chủ đất cũ là ông Nguyễn Chí B xác nhận khi bàn giao đất. Bà Trần Thị T, ông Cao Xuân C cho rằng đã sử dụng đúng lô đất mà ông O đã chuyển nhượng cho ông bà nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Chí B, ông Trịnh Xuân O đều cho rằng trên thực tế, vào cuối năm 2010, ông Nguyễn Chí B thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trịnh Xuân O thửa đất tại ngã ba đường (thửa 282C), chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ph thửa đất liền kề với thửa đất của ông O (thửa 282B), nhưng khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông O, và ông B đều không kiểm tra kỹ nên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông O thửa đất 282A và chuyển nhượng cho bà Ph thửa đất 282C. Tuy nhiên, bà Ph lại cho rằng bà Ph mới là người nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí B thửa đất có hai mặt tiền (tức là thửa đất số 282C). Ngoài lời trình bày thì ông Nguyễn Chí B, ông Trịnh Xuân O đều không lưu giữ giấy tờ về việc bàn giao đất trên thực tế hoặc văn bản thỏa thuận nào khác giữa những người tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã xác lập theo quy định của pháp luật và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để đánh giá.

[2.2] Hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp, thể hiện:

Năm 2010, ông Nguyễn Chí B thực hiện thủ tục tách thửa đất số 282 thành 04

thửa gồm Thửa 282, 282A, 282B và 282C. Trong đó:

Thửa đất số 282A, tờ bản đồ 33, diện tích 290m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 813967 do UBND thành phố B cấp ngày 06/5/2010 có vị trí: Hướng Đông giáp thửa 282 của ông Nguyễn Chí B, Hướng Tây giáp thửa 282B, Hướng Nam giáp đường, Hướng Bắc giáp thửa đất số 249 của ông H.

Thửa đất số 282C, tờ bản đồ 33, diện tích 290m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 813969 do UBND thành phố B cấp ngày 06/5/2010 có vị trí tứ cận: phía Đông giáp thửa số 282B, phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp thửa đất số 249 của ông H.

Ngày 12/01/2011, hộ ông Nguyễn Chí B ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ph thửa đất số 282C, tờ bản đồ số 33, diện tích 290m<sup>2</sup>. Ngày 23/02/2022, bà Nguyễn Thị Ph chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Hoàng Hải P.

Cùng ngày 12/01/2011, hộ ông Nguyễn Chí B ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trịnh Xuân O thửa đất số 282A, tờ bản đồ số 33, diện tích 290m<sup>2</sup>. Ngày 16/3/2017, vợ chồng ông Trịnh Xuân O chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Trần Thị T.

Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng theo quy định. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ông Hoàng Hải P, bà Trần Thị T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận và được giao quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Các thửa đất chuyển nhượng đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2010, trước thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện sơ đồ thửa đất, đối với thửa đất số 282A và 282B chỉ có một mặt (hướng Nam) giáp đường đi, còn thửa đất số 282C có hai mặt giáp đường. Tuy nhiên, khi ký Hợp đồng chuyển nhượng và nhận GCNQSD đất, ông Trịnh Xuân O không có ý kiến gì.

Đối với bà Nguyễn Thị Ph, bà Ph xác nhận nhận chuyển nhượng thửa đất 282C từ ông Nguyễn Chí B, phù hợp với nội dung của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Ph và ông Nguyễn Chí B.

Ông Hoàng Hải P và vợ chồng ông C, bà T đều là người nhận chuyển nhượng lại, không trực tiếp thỏa thuận với ông Nguyễn Chí B. Đáng lẽ, khi vợ chồng ông C, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trịnh Xuân O vào năm 2016, phải kiểm tra tính pháp lý của tài sản chuyển nhượng, kiểm tra, đối chiếu thông tin giữa thửa đất trong GCNQSD và thửa đất trên thực tế. Đây là trách nhiệm của các bên khi xác lập, thực hiện Hợp đồng. Mặc dù thửa đất trên GCNQSD chỉ có một hướng giáp đường nhưng ông C, bà T vẫn nhận sử dụng thửa đất có hai mặt giáp

đường là không phù hợp vì hoàn toàn có thể nhận biết được sai lệch về vị trí tứ cận giữa hai thửa đất. Giữa ông Nguyễn Chí B, ông Trịnh Xuân O và vợ chồng ông C, bà T có sai sót trong quá trình xác lập hợp đồng, bàn giao thửa đất là lỗi của các bên với nhau.

[2.4] Đối với tài liệu mà bị đơn cung cấp là bản phô tô từ bản đồ giải thửa thể hiện thửa 282C đứng tên ông Trịnh Xuân O, thửa 282B đứng tên ông Nguyễn Văn K, xét thấy: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn thành khi bên nhận chuyển nhượng được cơ quan có thẩm quyền (Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai) xác nhận chỉnh lý biến động trên GCNQSD đất. UBND xã K ghi tên chủ sử dụng đất trên tờ bản đồ nhưng không phù hợp với thông tin chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.5] Từ các nhận định nêu trên, có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị Ph nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Chí B thửa đất số 282C, sau đó chuyển nhượng lại cho ông P. Hợp đồng đã hoàn thành, được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên theo quy định. Do đó, ông Hoàng Hải P khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C phải trả lại cho ông P thửa đất số 282C tờ bản đồ số 33, diện tích 290m<sup>2</sup>, tại xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là có cơ sở.

Hiện nay ông Cao Xuân C, bà Trần Thị T đã xây dựng nhà ở ổn định trên thửa đất 282C từ năm 2017 nên ông Hoàng Hải P đưa ra phương án để ông C, bà T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ thửa 282C, ông đồng ý nhận thửa đất 282A, vợ chồng ông C, bà T phải trả chênh lệch giá trị tài sản cho ông P với số tiền là 100.000.000 đồng theo như kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản xác định thửa đất số 282A trị giá 1.400.000.000 đồng, thửa đất 282C trị giá 1.500.000.000 đồng. Hướng xử lý mà ông P nêu là phù hợp, tránh được thiệt hại về tài sản.

Tuy nhiên, theo cung cấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (BL 99) thì hiện nay vợ chồng ông C, bà T đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 282A tại Ngân hàng N – Chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch Đ ngày 31/3/2022. Cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng mà tuyên ông Hoàng Hải P được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 282A, tờ bản đồ 33, diện tích 290m<sup>2</sup>, tại xã K, thành phố B là không thể thi hành án được, ảnh hưởng quyền lợi của Ngân hàng và ông P. Do đó, cần buộc vợ chồng ông Cao Xuân C, bà Trần Thị T trả lại cho ông Hoàng Hải P thửa đất số 282C.

Đối với công trình trên đất, ông Hoàng Hải P yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, xét thấy: mặc dù bị đơn xây dựng không đúng vị trí thửa đất nhưng nếu buộc tháo dỡ sẽ gây thiệt hại lớn về vật chất, công trình đang còn giá trị sử dụng nên cần buộc ông P phải thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất cho vợ chồng ông C, bà T theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là 387.365.000 đồng và cây trồng trên đất trị giá 2.298.000 đồng. Tổng cộng: 389.663.000 đồng.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên cần sửa lại theo đúng quy định. Đây là tranh chấp xác định ai là người có quyền sử dụng đất nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng. Ông Hoàng Hải P phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền mà ông P phải thanh toán cho bị đơn.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T, ông Cao Xuân C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 279/2024/TLST- DS ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ các Điều 167, 168, 170 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 163, 166 của Bộ luật Dân sự;

- 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 và lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Hải P đối với bị đơn bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C.

[1.1] Buộc bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C phải trả lại cho ông Hoàng Hải P thửa đất 282C tờ bản đồ số 33, diện tích 290m<sup>2</sup>, (đo đạc thực tế: 208,8m<sup>2</sup>), đất tại xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 813969 do UBND thành phố B cấp ngày 06/5/2010 cho ông Nguyễn Chí B, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận thay đổi chủ sử dụng cho ông Hoàng Hải P vào ngày 23/02/2022 và tài sản trên đất gồm có: Nhà số 1 diện tích (5.02 x 20.3)m = 101.906m<sup>2</sup>; Nhà số 2 diện tích (4.9 x 5.02)m = 24.598m<sup>2</sup>; Nhà số 3 diện tích (5.1 x 5.8) = 29.58m<sup>2</sup>; Tường rào xây gạch dài 26m; Tường rào lưới B40 dài 7.5m; 03 cây mít, 01 cây chanh, 02 cây ổi, 01 cây chôm chôm.

Đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất Thửa 282B của ông Nguyễn Chí B; phía Tây giáp đường bê tông; phía Nam giáp đường liên thôn; phía Bắc giáp đất ông H.

[1.2] Ông Hoàng Hải P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C số tiền 389.663.000 đồng (*Ba trăm tám chín triệu sáu trăm sáu ba ngàn đồng*) là giá trị tài sản trên đất.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của*

số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**[2] Về chi phí tố tụng:**

Bị đơn bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C phải chịu 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*) tiền chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Nguyên đơn ông Hoàng Hải P được nhận lại 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*) tiền tạm ứng chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản khi cơ quan thi hành án dân sự thu được của bị đơn bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C.

**[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Bị đơn bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Hoàng Hải P phải chịu 19.483.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 8.750.000đ (*Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà nguyên đơn ông Hoàng Hải P đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0012795 ngày 29/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Hoàng Hải P còn phải chịu 10.733.000 đồng án phí.

[4] Về án phí P thẩm: Bà Trần Thị T và ông Cao Xuân C không phải chịu án phí P thẩm, được nhận lại 600.000 đồng tạm ứng án phí P thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013801 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

[5] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có 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.

*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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.*

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS tp B;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Lưu Thị Thu Hương**

