TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: **31**/2024/DS-PT
Ngày: 12/01/2024
V/v: Tranh chấp 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 Lê Thị Thanh Huyền

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Phan Thị Linh Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

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

Ngày 12 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 423/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 436/2023/QĐ-PT, ngày 07 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc E, sinh năm 1979; địa chỉ: TDP T, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1978; địa chỉ: 11 B, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Đăng T, sinh năm 1976; có mặt.

Địa chỉ nơi làm việc: 01 Đ, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi cư trú: Liên gia 4, TDP 7, phường T, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lại Nam H; địa chỉ: P310 nhà 13 – TT D, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị C – Luật sư Công ty luật TNHH MTV T và Cộng sự; địa chỉ: 97 P, phường T, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị H; địa chỉ: TDP T, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc B; địa chỉ: 11 B, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung ông Nguyễn Ngọc E trình bày:***

Ngày 09/10/2002, vợ chồng ông E nhận chuyển nhượng thửa đất 56, tờ bản đồ 22, diện tích 6.230m^2 (diện tích thực tế: 9.868,8m^2) tại thôn 4, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk của bà Nguyễn Thị Kim L và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 651083 của UBND huyện C cấp ngày 30/12/2016.

Trong ngày 09/10/2002, vợ chồng ông E còn nhận chuyển nhượng của bà L 01 mảnh đất khoảng 600m^2 tại thôn 4, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Khi chuyển nhượng, các bên chỉ viết giấy tay, cụ thể: "Giấy sang nhượng đất rẫy", với nội dung bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông E 01 hàng cây Cà phê, diện tích bằng 600m^2. Vị trí tứ cận của thửa đất: Phía Đông giáp đường đi Buôn P; Phía Tây giáp Suối; Phía Nam giáp đất của anh V; Phía Bắc giáp anh N. Diện tích thực tế: 542,2m^2; vị trí tứ cận; Phía Đông giáp đường nhựa (đường đi Buôn P), cạnh dài 3m; phía Tây giáp đất của vợ chồng ông E (thửa đất số 56), cạnh dài 3m; phía Nam giáp đất của ông Đ, cạnh dài 190,67m; phía Bắc giáp đất ông T đang quản lý, cạnh dài 189,22m. Ngoài ra bà L còn giao cho vợ chồng ông E bản gốc "Giấy sang nhượng đất rẫy" lập ngày 09/6/1998, với nội dung: Ông Vũ Ngọc T, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà L 01 hàng cây Cà phê diện tích bằng 600m^2 đất.

Khi xác lập giấy sang nhượng nêu trên, ngoài việc các bên ký nhận, còn có sự xác nhận của các chủ đất liền kề, cụ thể bà H'S; bà Vũ Thị B và người làm chứng ông Lê Quang K. Hơn nữa, bà L còn giao cho vợ chồng ông E bản gốc "Giấy sang nhượng đất rẫy" lập ngày 09/6/1998, với nội dung: Ông Vũ Ngọc T, bà Nguyễn Thị L (gọi tắt là vợ chồng ông T) chuyển nhượng cho bà L 01 hàng cây Cà phê diện tích bằng 600m^2 đất. Mục đích để chứng minh nguồn gốc mảnh đất mà bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông E theo "Giấy sang nhượng đất rẫy" lập ngày 09/10/2002. Khi nhận chuyển nhượng, tài sản trên đất gồm có: 60 cây Cà phê do vợ chồng ông T trồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông E đã trồng thêm 53 trụ Hồ tiêu (trụ bằng cây Hoa Sữa từ năm 2004 đến nay) và 02 cây Cau. Hiện tại tài sản gắn liền trên đất gồm có: 45 cây Cà phê, 53 trụ Hồ Tiêu, 02 cây Cau, đường ống tưới nước bằng nhựa đen phi 60 (trôn xuống mặt đất khoảng 40cm), dài khoảng 190m năm 2010 và đường dây điện 3 pha kéo trên mảnh đất từ năm 2010. Sau khi xác lập giấy sang nhượng nêu trên, vợ chồng ông E sử dụng ổn định, canh tác cây Cà phê và làm lối đường đi riêng của gia đình vào thửa đất số 56 nêu trên từ đó đến nay.

Do vậy, yêu cầu giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là "Giấy sang nhượng đất rẫy" lập ngày 09/10/2002 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với Nguyễn Ngọc E, Trần Thị H. Buộc ông Phạm Đăng T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông E mảnh đất có diện tích 542,2m^2; vị trí tứ cận; Phía Đông giáp đường nhựa (đường đi Buôn Pốt), cạnh dài 3m; phía Tây giáp đất của

vợ chồng ông E (thửa đất số 56), cạnh dài 3m; phía Nam giáp đất của ông Đ, cạnh dài 190,67m; phía Bắc giáp đất ông T đang quản lý, cạnh dài 189,22m.

**** Ý kiến bị đơn ông Phạm Đăng T trình bày:***

Ngày 25/01/2005, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 72, 90; tờ bản đồ số 22, diện tích 4760m^2 tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk của vợ chồng ông Đoàn Văn Y và bà Trần Thị Y. Ông Phạm Đăng T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 972318 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/02/2007. Ông T canh tác ổn định từ đó đến nay và không có tranh chấp với ai.

Mặt khác phần đất của ông Nguyễn Ngọc E nằm liền kề phía sau với phần đất của ông T và là hàng xóm của nhau, ông T cũng không ở trên đất nên cần có người đi lại trông nom rẫy cho nhau và ông T vẫn cho ông E đi nhờ qua đất. Thực tế ông T cũng đã nhiều lần hỏi mua lại đất của ông E và ông E cũng 02 lần đồng ý để ông T đặt cọc nhưng cả 02 lần ông E đã thay đổi ý định vì cùng lúc có người trả giá cao hơn. Sau 02 lần không bán đất cho ông T, ông E không bán được đất cho người khác vì đất không có đường đi nên ông E khởi kiện ông T và yêu cầu ông T trả lại 600m^2 cho ông là không đúng. Bởi lẽ, ông T là người mua đất của ông Đoàn Văn Y và bà Trần Thị Y sau khi mua thì ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, ông T không hề bán cho ai. Do đó ông T không chấp nhận yêu cầu trong đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc E.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:**

Tôi là vợ của ông Nguyễn Ngọc E, tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông E

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 705, 706, 707, 708, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 500, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Ngọc E

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/10/2002 giữa bà Nguyễn Thị Kim L với ông Nguyễn Ngọc E, bà Trần Thị H.

Buộc ông Phạm Đăng T phải trả cho ông Nguyễn Ngọc E và bà Trần Thị H 542,2m^2 đất tại các thửa số 90 và 72 tờ bản đồ số 22 (nay là thửa số 53, 61 tờ bản đồ số 61) tại thôn 4, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Tại thửa số 90 tờ bản đồ số 22 (nay là thửa số 53, tờ bản đồ số 61) có diện tích 65,5m^2, có tứ cận như sau:

Phía Đông Bắc giáp đường dài 3m;

Phía Tây Bắc giáp đất ông T dài 21, 81m

Phía Đông Nam giáp đất của ông Đ, cạnh dài 21,69m;

Phía Tây Nam giáp lối đi, cạnh dài 3m.

- Tại thửa số 72 tờ bản đồ số 22 (nay là thửa số 61, tờ bản đồ số 61) có diện tích 476,7m^2, có tứ cận như sau:

Phía Đông Bắc giáp đường dài 3m;

Phía Đông Bắc giáp đường mương nước có cạnh dài 3m;

Phía Tây Bắc giáp đất của ông T cạnh dài 167,41m;

Phía Đông Nam giáp đất của ông Đ, cạnh dài 168,98m;

Phía Tây Nam giáp đất ông E rộng 3m.

Trên đất có 55 cây cà phê, 60 cây trụ tiêu, 02 cây Cau, 01 đường ống nước phi 60 và 01 đường dây điện 3 pha.

Ông Nguyễn Ngọc E và bà Trần Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Đăng T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất tại thửa đất số 90 và 72 tờ bản đồ số 22 (nay là thửa số 53, 61 tờ bản đồ số 61) tại thôn 4, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 28/9/2023, bị đơn ông Phạm Đăng T kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

- Về tố tụng: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc E, bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị Kim L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà L vào tham gia tố tụng với tư cách bị đơn để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Diện tích đất đang tranh chấp từ trước đến nay đều do gia đình ông E quản lý, sử dụng ổn định nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Phạm Đăng T phải trả lại diện tích đất 542,2m^2 và các tài sản trên đất cho vợ chồng ông E là không có căn cứ. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để đảm bảo giải quyết triệt để vụ án. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng, nhiều nội dung chưa được làm rõ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đăng T - Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí, nên được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2002 giữa vợ chồng ông Nguyễn Ngọc E, bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị Kim L, xét thấy: Ngày 09/10/2002, giữa vợ chồng ông E, bà H và bà L có lập "Giấy sang nhượng đất rẫy" viết tay, nội dung bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông E, bà H 01 hàng cây cà phê, diện tích 600m^2, vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường đi Buôn P; phía Tây giáp Suối nước E; phía Nam giáp đất của anh Vũ Đình B – Vũ Thị B; phía Bắc giáp đất anh Nguyễn Ngọc T. Sau khi chuyển nhượng bà L đã giao cho vợ chồng ông E bản gốc "Giấy sang nhượng đất rẫy" lập ngày 09/6/1998, với nội dung: Ông Vũ Ngọc T, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho bà L 01 hàng cây cà phê diện tích bằng 600m^2 đất. Vợ chồng ông E đã giao đủ tiền và nhận đất quản lý, canh tác ổn định trên đất từ đó đến nay. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập lời khai của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kim L, những người làm chứng ký vào Giấy sang nhượng là ông Lê Quang K, bà H'S; những chủ đất cũ là vợ chồng ông Vũ Ngọc T, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Ngọc T, ông Đoàn Văn Y để làm rõ việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Kim L vào tham gia tố tụng với tư cách bị đơn để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc ông Phạm Đăng T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông E mảnh đất có diện tích 542,2m^2, xét thấy: Quá trình giải quyết ở cấp phúc

thẩm ông T trình bày *"Việc ông khai cho ông E đi nhờ qua đất để trông nom hộ rẫy là không đúng, nay xác định lại diện tích đất đang tranh chấp là do ông Nguyễn Ngọc E nhận chuyển nhượng lại, từ trước đến nay ông E là người quản lý, sử dụng, không liên quan đến ông T. Nguồn gốc đất của ông T là do nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn Y và bà Trần Thị Y, thời điểm nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên chỉ ghi diện tích đất và bàn giao đúng như diện tích đất ông T đang quản lý, sử dụng; quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T cơ quan có thẩm quyền chỉ căn cứ diện tích trên giấy tờ chuyển nhượng giữa các bên mà không tiến hành đo đạc lại diện tích đất trên thực tế".* Như vậy, diện tích đất đang tranh chấp từ trước đến nay do gia đình ông Nguyễn Ngọc E quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Phạm Đăng T phải trả lại diện tích đất 542,2m^2 và các tài sản trên đất cho vợ chồng ông E, bà H là không đúng, không đảm bảo công tác thi hành án.

[2.3] Việc đánh giá tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 972318 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/02/2007 cho ông Phạm Đăng T, thửa đất số 72, 90; tờ bản đồ số 22, diện tích 4760m^2 tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại cấp phúc thẩm, ông Phạm Đăng T cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, quá trình giải quyết lại vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đưa cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là UBND huyện C và Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mới đảm bảo giải quyết triệt để vụ án.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, thiếu người tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đăng T - hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đăng T

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng:

[2.1] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại theo theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Đăng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền số AA/2021/0014581 ngày 28/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- . . . . . .;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền