

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 54/2022/DS-ST

Ngày: 30-8-2022

Về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

CỘNG HOÀ 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 HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Dương Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Huỳnh; ông Lý Viết Chấn

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nông Thị Lường, chức vụ: Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa - chức vụ: Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án huyện Krông Pắc - tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 152/2022/TLST-DS, ngày 01 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 131/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 79/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 2003; Nơi cư trú: Thôn X, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T:

1. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1981; có mặt

2. Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1982; có mặt

Cùng trú tại: Thôn X, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970 và bà Ngô Thị Tr, sinh năm 1975. Cùng trú tại: Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; (đều có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị Tr:

Ông Phan Đình Th, sinh năm 1972; có mặt

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đoàn Quốc K1, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1967. Nơi ĐKNKTT: Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Chỗ ở hiện nay: phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ông Đoàn Quốc K1 có mặt, bà Nguyễn Thị C có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Trần Đình H1, sinh năm 1964 và bà Lê Thị T, sinh năm 1967. Cùng trú tại: Thôn Z, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; (đều có mặt)

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K. Địa chỉ: tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lăng Trọng D, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K: Ông Nguyễn Thanh T1, chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K; (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

4. Ủy ban nhân dân huyện K. Địa chỉ: tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện K tham gia tố tụng tại Tòa án: Ông Phan Xuân L, chức vụ: Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện K; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

5. Phòng Công chứng A. Địa chỉ tại: tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật của Phòng Công chứng A: Ông Nguyễn Quốc S, Chức vụ: Phó Trưởng phòng - Phụ trách Phòng Công chứng A (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ tại: tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

6. Ông Nguyễn Đình V, sinh năm: 1982 (có mặt).

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

- Người làm chứng:

1. Ông Lê Trung H3, sinh năm 1954. Địa chỉ: Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; (có mặt).

1. Ông Nguyễn Cao B, sinh năm 1967. Địa chỉ: Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T và quá trình tham gia tố tụng của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T tại Tòa án, ông Nguyễn Đình V trình bày: Vào ngày 31/7/2020, bà Nguyễn Thị Huyền T có nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C thường trú tại thôn Y, xã E, huyện K các thửa đất số 83, 79, 80, 81 và thửa 78a của tờ bản đồ số 07, đất trồng lúa một vụ; tổng diện tích của các thửa đất là 6330m²; địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng các thửa đất này thì ông K1 đã được UBND huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số K 521681, ngày 08/9/1997 đứng tên ông Đoàn Quốc K1.

Ngoài việc nhận chuyển nhượng diện tích đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số K 521681, ngày 08/9/1997 đứng tên ông Đoàn Quốc K1 thì bà Nguyễn Thị Huyền T còn nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C diện tích đất theo GCNQSDĐ số K 521682 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 08-9-1997 đứng tên ông Đoàn Quốc K1; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 157215 QSD/CH. Cụ thể như sau: Thửa đất số: 82; tờ bản đồ số 7; Địa chỉ thửa đất: xã E,

huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Diện tích: 10500m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 10500m²; Sử dụng chung: không; Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 10100m²...

Tuy nhiên vào ngày 31/7/2020, ông K1 - bà C còn nợ tiền vay của Ngân hàng M Việt Nam - Chi nhánh E nên bà T cùng với ông K1, bà C đến Ngân hàng M Việt Nam - Chi nhánh E để trả nợ Ngân hàng và rút các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Bà T đã đưa cho ông K1, bà C số tiền 320.000.000 đồng để ông bà trả nợ, số tiền ông K1 - bà C trả nợ cho Ngân hàng là 316.000.000 đồng. Số tiền còn lại 170.000.000 đồng bà T cũng đã trả đủ cho ông K1, bà C. Tổng số tiền chuyển nhượng là 490.000.000 đồng. Số tiền này là nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất là: Đất ở cộng với đất trồng cây lâu năm diện tích 10.500m² và đất ruộng (đất lúa: LUC) diện tích 6.330m². Sau khi trả đủ tiền cho Ngân hàng, ông K1 - bà C đã lấy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ra và đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc để xóa thế chấp.

Tại thời điểm ngày 31/7/2020, do bà T chưa đủ 18 tuổi nên không thể thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được. Do vậy hợp đồng này chỉ có ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C ký vào hợp đồng, bà T chưa ký vào hợp đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chưa ghi ngày tháng năm. Sau đó các bên gửi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này tại Phòng công chứng A lưu giữ giúp. Cũng trong ngày 31/7/2020, ông K1 - bà C đã bàn giao diện tích đất chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất trên cho bà T trên thực địa.

Đến ngày 20/7/2021 bà T đã đủ 18 tuổi, nên bà T đã đến Phòng công chứng A để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đi một mình chứ không có ông K1 - bà C và bà T yêu cầu Phòng công chứng chứng A cho bà T được ký vào hợp đồng, sau đó bà T yêu cầu Phòng công chứng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số công chứng: 6503, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày công chứng 20/7/2021.

Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản lưu tại Phòng công chứng và bản công chứng mà Phòng công chứng A giao cho bà T có những chỗ khác nhau thì đây là lỗi của Phòng công chứng A, bà T không liên quan.

Thời điểm bà Nguyễn Thị Huyền T nhận chuyển nhượng đất, do ông K1 - bà C gian dối, không nói cho bà T biết ông bà còn nợ Ngân hàng D một khoản tiền nhưng chưa trả nợ cho Ngân hàng. Khi bà T đi làm thủ tục chuyển nhượng thì bị Ngân hàng D ngăn chặn nên không làm được thủ tục sang tên. Đến ngày 18/11/2021, bà T phải bỏ ra số tiền là 41.547.819 đồng (*Bốn mươi một triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn, tám trăm mười chín đồng*) để trả cho Ngân hàng D. Sau khi bà T nộp thay cho ông K1 - bà C số tiền nợ trên thì Ngân hàng D mới có Công văn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến ngày 11/01/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã chấp nhận hồ sơ chuyển nhượng và điều chỉnh trang 4 Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị Huyền T, theo hồ sơ số CN 019.

Như vậy việc ông K1, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là hợp pháp, được công chứng, được nhà nước thừa nhận và đã chỉnh lý quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm: 2003, CMND số 241992766 thường trú tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hồ sơ số CN019 ngày 11/1/2021. Bà T đã giao

đủ tiền, ông K1 - bà C đã giao đất cho bà T trên thực địa.

Sau khi được quyền sử dụng hợp pháp các thửa đất trên, trong quá trình sử dụng đất để sản xuất thì bà T phát hiện ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr trú tại thôn Y, xã E, huyện K đã lấn chiếm toàn bộ 02 thửa đất là thửa đất số 80 và 81 có diện tích đất khoảng 2300m² của bà T. Hiện nay ông H, bà Tr đang trồng lúa, thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất anh H3; phía Tây giáp thửa đất 78 (thửa đất của bà T); phía Bắc giáp đất nhà anh L; phía Nam giáp đất nhà anh Q. Bà T đã gặp ông H, bà Tr và yêu cầu ông bà trả lại đất cho bà T, vì thửa đất trên bà T đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, được cơ quan Nhà nước công nhận thế nhưng ông H, bà Tr không trả.

Ngày 20/01/2022 bà T đã có đơn đề nghị UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk xem xét hòa giải, căn cứ Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr phải trả cho bà T số diện tích đất đã lấn chiếm là 2300m². Ngày 04/3/2022, UBND xã E, huyện K lập biên bản hoà giải để bà T với ông H, bà Tr thoả thuận giải quyết, nhưng hoà giải không thành. Ông H, bà Tr cho rằng 02 thửa đất mà ông bà sử dụng là do mua của ông Trần Đình H1, có Giấy viết tay về việc mua, bán. Do đó bà Nguyễn Thị Huyền T đã có đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị Tr đến Tòa án.

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Huyền T thửa đất số 80 và 81, thuộc tờ bản đồ số 07, có tổng diện tích 2.300m², tọa lạc tại thôn 7, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số K 521681 đã được UBND huyện Krông Pắc cấp cho ông Đoàn Quốc K1 vào ngày 08-9-1997. Và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Huyền T vào ngày 11/1/2022 (theo hồ sơ số CN 019). Các thửa đất số 80, 81 tờ bản đồ số 07 có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất anh H3; phía Tây giáp thửa đất 78 (thửa đất của bà T); phía Bắc giáp đất nhà anh L; phía Nam giáp đất nhà anh Q. Tổng diện tích đất 2.300m² có trị giá là 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng).

Bà T không khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông K1, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng bàn giao đất đối với thửa 80, 81 của tờ bản đồ số 7, có tổng diện tích 2300m². Mà kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr về việc: Buộc ông H, bà Tr phải trả lại cho bà T tổng diện tích đất 2300m² thuộc thửa 80 và 81 của tờ bản đồ số 7, GCNQSDĐ đang đứng tên của bà T. Tuy nhiên diện tích đo đạc thực tế hiện nay có tổng diện tích 3292,8m² (đã sáp nhập thửa và có một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nên đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr phải trả lại cho bà T tổng diện tích đất 3292,8m² thuộc thửa 80, 81 của tờ bản đồ số 7, GCNQSDĐ đang đứng tên của bà T. Ngoài ra không có yêu cầu gì thêm.

* Bà Vũ Thị L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T trình bày: Thống nhất như lời trình bày của ông Nguyễn Đình V nêu trên nên không bổ sung gì thêm.

* Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Phan Đình Th là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị Tr trình bày:

Ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr là vợ chồng. Diện tích đất mà bà Nguyễn Thị

Huyền T hiện đang khởi kiện ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr đến Tòa án có nguồn gốc như sau: Đây là diện tích đất được ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Đình H1, bà Lê Thị T trú tại thôn Z, xã E, huyện K. Thời gian ông H, bà Tr nhận chuyển nhượng của ông Đình H1, bà T1 là vào ngày 22-10-2021 (mua bán giấy tờ viết tay với nhau). Đất ông H, bà Tr nhận chuyển nhượng của ông Đình H1, bà T1 thì đã được ông H, bà Tr tìm hiểu về nguồn gốc đất. Cụ thể:

Ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng cho ông Trần Đình H1 vào ngày 10 tháng 5 năm 2003 (do ông Đoàn Quốc K1 trực tiếp đứng ra xác lập giao dịch với ông Trần Đình H1). Thời điểm ông K1, bà C chuyển nhượng cho ông Đình H1 là chuyển nhượng diện tích đất 2400m², đất khai hoang, không có ghi thửa đất và một phần đất đã được cấp cho ông bà. Ông K1, bà C đã bàn giao đất, chỉ ranh giới đất cụ thể cho ông H, bà T1 và đã được ông H, bà T1 trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng từ lúc nhận chuyển nhượng năm 2003 cho đến trước ngày 22-10-2021.

Quá trình sử dụng thì ông H, bà T1 chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ pháp lý đất theo quy định của pháp luật mặc dù ông bà đã nhận chuyển nhượng của ông K1 từ năm 2003. Ông H, bà T1 cũng đã 02 lần yêu cầu ông K1, bà C làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật để ông bà đăng ký biến động đất đai theo quy định nhưng ông K1, bà C vẫn chưa làm.

Thời điểm ông Đoàn Quốc K1 chuyển nhượng cho ông Trần Đình H1 diện tích 2.400m² (có giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 10-5-2003 giữa người sang nhượng: Đoàn Quốc K1 với người được sang nhượng: Trần Đình H1) thì đất có tứ cận: phía Đông giáp biên ruộng ông H4, phía Nam giáp ông H, phía Tây giáp ông K1, phía Bắc giáp ruộng ông Ch. Diện tích đất 2400m² mà ông K1 chuyển nhượng cho ông Trần Đình H1 có giá là 6.200.000đồng (Sáu triệu hai trăm nghìn đồng) đã được ông H giao đủ tiền cho ông K1 và ông H, bà T1 đã nhận bàn giao đất.

Và ngoài diện tích đất 2400m² thì ông Trần Đình H1 có nhận chuyển nhượng của ông Lê Trung H3 (có giấy sang nhượng đất ruộng viết tay đề ngày 16-1-2011 giữa người sang nhượng: Lê Trung H3 với người được sang nhượng: Trần Đình H1). Diện tích đất 1000m² mà ông Trần Đình H1 mua của ông Lê Trung H3 có tứ cận: phía Tây giáp rẫy anh K1, phía Nam giáp ông U, phía Đông giáp ông H. Thời điểm ông Lê Trung H3 sang nhượng cho ông Trần Đình H1 thì diện tích đất 1000m² có giá là 16.000.000đồng (Mười sáu triệu đồng). Diện tích đất này cũng được ông bà Hùng Thủy chuyển nhượng cho ông bà H-Tr.

Tổng diện tích đất mà ông H, bà Tr mua/nhận chuyển nhượng của ông H, bà T1 là 3.400m² nhưng đo đạc tại thời điểm ông H, bà Tr mua thì diện tích đất thực tế chỉ có 3.300m² nên khi viết giấy tờ tay mua bán với nhau vào ngày 22-10-2021 ghi diện tích là 3.300m².

Việc chuyển nhượng giữa ông Trần Đình H1, bà Lê Thị T cho ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr hai bên giao dịch là bằng giấy tờ viết tay với nhau. Sau khi lập giấy tờ mua bán ông H, bà Tr đã nhận đất và sử dụng từ đó cho đến nay.

Trong quá trình ông H - bà Tr quản lý, canh tác, sử dụng sau khi nhận chuyển nhượng của gia đình ông H, bà T1 thời gian đầu không có ai tranh chấp. Cho đến đầu tháng 3 năm 2022 thì có bà Nguyễn Thị Huyền T đến đòi lại diện tích đất mà ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr đã mua của vợ chồng ông Trần Đình H1. Và cho rằng

đất này là của bà, đất đã được bà nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Quốc K1, hai bên có giấy tờ mua bán với nhau theo quy định của pháp luật và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang mang tên của bà. Sau đó bà T đã có đơn khởi kiện ông H, bà Tr đến Tòa án. Với nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T đối với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr thì ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr hoàn toàn không đồng ý, bác bỏ toàn bộ nội dung khởi kiện của bà T. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T. Lý do không chấp nhận như sau:

Ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C đã chuyển nhượng một phần diện tích cho ông H, bà T1 sử dụng từ năm 2003 cho đến nay và diện tích này đang nằm trong tổng diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ số K 521681 mang tên ông Đoàn Quốc K1 do UBND huyện K cấp vào ngày 08-9-1997. Nên gia đình ông K1, bà C có trách nhiệm tách toàn bộ thửa đất 81 và một phần diện tích thửa đất 80, tờ bản đồ số 7 cho ông H, bà T1 để ông H, bà T1 chuyển nhượng cho ông H, bà Tr theo quy định; Đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng đã được ông K1, bà C đã xác lập trước khi chuyển nhượng cho bà T và xem xét cả hợp đồng tại thời điểm xác lập với bà T để có cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Ông H, bà Tr không có đơn khởi kiện phản tố đối với vụ án này.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr trình bày:* Thông nhất như lời trình bày của ông Phan Đình Th nêu trên nên không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình V trình bày:*

Khi ông K1, bà C có nhu cầu bán đất và con gái tôi Nguyễn Thị Huyền T có nhu cầu mua đất nên tôi có gặp ông K1 hỏi có bán đất hay không. Sau khi ông K1, bà C đồng ý việc bán đất thì tôi về thông báo lại cho con gái tôi được biết, cháu đồng ý mua thì tôi chờ cháu T đến gặp ông K1, bà C thỏa thuận việc mua bán đất. Ông K1, bà C đồng ý bán, cháu T đồng ý mua, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng thì cháu T chấp nhận. Cháu T đã giao đủ tiền, sau đó hai bên đến Phòng công chứng A để làm thủ tục chuyển nhượng.

Khi hai bên đi đến Phòng công chứng để công chứng hợp đồng thì tôi chờ cháu T đi. Tiền cháu T trả cho ông K1, bà C là tiền của cháu T, không liên quan đến tôi. Do vậy ông K1 cho rằng tôi giao dịch với ông K1 là không đúng. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quốc K1 trình bày:*

Ngày 10/5/2003, thì vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Trần Đình H1 diện tích 2.400m² (có giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 10-5-2003 giữa người sang nhượng: Đoàn Quốc K1 với người được sang nhượng: Trần Đình H1) do tôi trực tiếp đứng ra xác lập giấy sang nhượng với ông Trần Đình H1. Diện tích đất 2.400m² mà ông Trần Đình H1 mua của tôi có tứ cận: phía Đông giáp biên ruộng ông H4, phía Nam giáp ông H3, phía Tây giáp ông K1, phía Bắc giáp ruộng ông Ch.

Thời điểm sang nhượng cho ông Trần Đình H1 thì diện tích đất 2400m² có giá là 6.200.000đồng (Sáu triệu hai trăm nghìn đồng). Ông Trần Đình H1 đã đưa được cho gia đình tôi số tiền 2.000.000đồng (theo giấy sang nhượng đất viết tay với nhau). Số tiền còn lại thì gia đình ông Đình H1 cũng đã thanh toán cho gia đình tôi nhưng hai

bên không có lập biên bản giao nhận tiền. Gia đình tôi cũng đã bàn giao diện tích đất 2400m² cho nhà ông Đình H1 canh tác sử dụng từ lúc mua (ngày 10/5/2003).

Tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất 2400m² cho gia đình ông Trần Đình H1 thì đất này đã có giấy tờ đất đai theo quy định nhưng do gia đình tôi vay tiền tại Ngân hàng M - Chi nhánh E, đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2400m² theo quy định của pháp luật và cũng chưa làm thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định. Và từ lúc bán diện tích đất 2400m² cho gia đình ông Đình H1, đã bàn giao đất cho gia đình ông Đình H1 sử dụng nhưng cho đến nay thì gia đình tôi vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang cho gia đình ông Đình H1 theo quy định. Lý do chưa làm thủ tục là do nợ tiền vay ngân hàng nên chưa rút GCNQSDĐ ra được để làm thủ tục xóa thế chấp và làm hồ sơ chuyển nhượng đối với diện tích đất 2400m² đã bán theo quy định của pháp luật.

Diện tích đất 2400m² mà tôi bán cho ông Trần Đình H1 tôi cũng không biết thuộc thửa đất nào của tờ bản đồ số 7 trong tổng diện tích đất lúa mà UBND huyện K đã cấp cho tôi vào ngày 08-9-1997. Tuy nhiên nếu ra thực địa để kiểm tra hiện trạng thì tôi chỉ được đối với diện tích đất 2400m² mà tôi đã sang nhượng cho ông Đình H1. Và khi áp vào bản đồ địa chính thì xác định được diện tích đất tôi sang nhượng cho ông Đình H1 thuộc thửa đất nào của GCNQSDĐ mà UBND huyện K đã cấp cho tôi.

Kể từ thời điểm bán diện tích đất 2400m² cho gia đình ông Đình H1 vào ngày 10/5/2003 và được gia đình ông Đình H1 canh tác sử dụng từ đó cho đến trước ngày xóa thế chấp ngày 31/7/2020, thì gia đình ông Đình H1 cũng đã 02 lần yêu cầu tôi và vợ là bà Nguyễn Thị C làm thủ tục tách thửa, xác lập hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục giấy tờ đất cho ông bà (Trần Đình H1 - Lê Thị T) nhưng chúng tôi chưa làm được.

Sau đó, ngày 31/7/2020 ông Nguyễn Đình V là bố của bà Nguyễn Thị Huyền T là người đứng ra trực tiếp trả tiền vay tại Ngân hàng M - Chi nhánh E cho chúng tôi. Ông V đã trả cho chúng tôi số tiền 316.000.000đồng (*Ba trăm mười sáu triệu đồng*), cùng ngày thì ông V đi cùng vợ chồng tôi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K để xóa thế chấp và đã được xóa thế chấp trong ngày 31/7/2020.

Khi ông V đứng ra trả số tiền 316.000.000đồng (*Ba trăm mười sáu triệu đồng*) tại Ngân hàng cho chúng tôi thì hai bên có lập giấy sang nhượng đất rẫy với diện tích 1,5ha (giấy sang nhượng đất rẫy viết tay không đề ngày tháng năm sang nhượng) và giấy này ông V để cho con gái ông đứng ra giao dịch sang nhượng.

Tại thời điểm này, bà T con ông V chưa đủ 18 tuổi nên lập giấy này để lưu và không đề ngày tháng năm, giấy sang nhượng đất rẫy viết tay không đề ngày tháng năm sang nhượng có nội dung "...Tôi có lô đất rẫy sang nhượng lại tại thôn Y với diện tích là 1,5hecta sang nhượng lại cho chị Nguyễn Thị Huyền T...với giá là 490 triệu đồng. Anh K đã nhận trước với số tiền là 316 triệu đồng chẵn còn số tiền còn lại là làm giấy tờ thủ tục xong bà T sẽ chồng nốt số tiền còn lại." có chữ ký và họ tên của bên được sang nhượng là chị Nguyễn Thị Huyền T. (Bản gốc này hiện đang được tôi lưu giữ, không có tẩy xóa).

Trong quá trình vợ chồng ông Trần Đình H1 canh tác sử dụng thì tôi được biết ông bà không có nhu cầu sử dụng nên ông bà đã bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn

H, bà Ngô Thị Tr để ông bà canh tác sử dụng, còn thời điểm bán cho vợ chồng H- Tr thì tôi không biết.

Tôi và bà C chuyển nhượng diện tích đất lúa cho bà T là chỉ chuyển nhượng diện tích đất lúa còn lại và diện tích này đã được tôi kê khai, xác nhận vào tháng 5 năm 2020 tại xã E. Cụ thể: Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 208, tờ bản đồ số 62; diện tích: 2391,2m²; mục đích sử dụng: LUC; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 216, tờ bản đồ số 62; diện tích: 1317,0m²; mục đích sử dụng: LUC; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 214, tờ bản đồ số 62; diện tích: 1573,1m²; mục đích sử dụng: LUC.

Các diện tích đất này đo đạc theo dự án (công trình): Xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu QLDD xã E; đơn vị thi công: Công ty TNHH Tin học Đồng P; Địa chỉ thửa đất: Thôn Y xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Được đo đạc vào ngày 4/5/2020 và được người sử dụng đất: ông Đoàn Quốc K1 ký xác nhận thông tin về các thửa đất vào ngày 6/5/2020. Như vậy, tổng diện tích đất lúa thực tế còn lại mà tôi và bà C chuyển nhượng cho bà T là 5281,3m² (thuộc các thửa 208, 214, 216 của tờ bản đồ 62 của xã E được đo đạc vào năm 2020). Bên nhận chuyển nhượng biết rõ diện tích đất này tại thời điểm nhận chuyển nhượng.

Chúng tôi chỉ chuyển nhượng diện tích đất thực tế còn lại chứ không chuyển nhượng toàn bộ theo như hợp đồng chuyển nhượng mà bà T cung cấp. Vì đất đã chuyển nhượng một phần cho người khác, tôi không còn quyền đối với diện tích đất đã chuyển nhượng trước đó.

Theo hợp đồng bà T cung cấp tôi nhận thấy việc này đã làm ảnh hưởng đến người nhận chuyển nhượng trước đó (ông Trần Đình H1 nhận chuyển nhượng vào năm 2003, diện tích 2400m²). Việc chuyển nhượng của gia đình tôi với ông Trần Đình H1 vào năm 2003 là có thật, do khách quan nên chúng tôi chưa làm thủ tục tách thửa và đăng ký biến động sang cho ông Đình H1. Cho nên đề nghị xem xét bảo vệ quyền lợi của gia đình ông Trần Đình H1 (nay ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị Tr đang sử dụng).

Bản thân tôi và bà C sau ngày 31/7/2020 thì chúng tôi không có sinh sống tại Đắk Lắk và không có mặt ở địa phương, chúng tôi vào làm việc tại Tp. B, tỉnh Đồng Nai. Và vào ngày 20/7/2021 chúng tôi cũng không có mặt tại địa phương huyện K, không có mặt tại Phòng Công chứng A để công chứng hợp đồng. Cho nên đề nghị vô hiệu đối với hợp đồng này. Lý do vô hiệu hợp đồng này là: vợ chồng tôi nhận thấy hợp đồng mà ông V soạn thảo không đúng với diện tích chúng tôi thỏa thuận bàn giao cho bà Nguyễn Thị Huyền T. Hợp đồng chuyển nhượng công chứng được lưu tại Phòng công chứng A so với Hợp đồng chuyển nhượng công chứng do bà T cung cấp (bản photocopy) cho Tòa án là không giống nhau về lời chứng, không giống nhau về nội dung chỉnh sửa tại trang 01, 02 của Hợp đồng chuyển nhượng. Việc chỉnh sửa chúng tôi hoàn toàn không biết. Mặt khác, tại thời điểm mà tôi và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T vào ngày 31/7/2020 thì hợp đồng này được bên nhận chuyển nhượng là bà T soạn thảo tại tiệm photocopy (tiệm này đối diện với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hiện nay), hợp đồng để trống ngày tháng năm.

Giá chuyển nhượng tổng diện tích 15.000m² (1,5ha) đất cho bà T vào ngày 31/7/2020 là 490.000.000 đồng, trả vào ngày 31/7/2020 là 316.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng M - Chi nhánh E để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó

tra tiếp số tiền là 154.000.000 đồng. Tổng cộng là 470.000.000 đồng. Tôi bớt 10.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng bà T trừ vào tiền thuế. Tất cả thành tiền là 490.000.000 đồng. Tôi thừa nhận số tiền này bà T đã trả xong; Việc bà T cho rằng vợ chồng tôi đã giao đất trên thực địa cho bà T là không đúng sự thật, đề nghị bà T cung cấp cho Tòa án biên bản giao đất trên thực địa có chữ ký của vợ chồng tôi thì tôi mới chấp nhận.

Với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án tôi hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T. Lý do không đồng ý đã được nêu ở trên. Bản thân tôi và bà Nguyễn Thị C sẽ có đơn khởi kiện bằng một vụ án độc lập riêng liên quan đến hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tôi với bà Nguyễn Thị C đã xác lập với bà Nguyễn Thị Huyền T. Tôi và bà C không khởi kiện cùng trong vụ án này. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

* *Quá trình làm việc tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C khai:* đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

* *Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình H1 trình bày:*

Tôi và bà Lê Thị T là vợ chồng, chúng tôi sinh sống tại thôn Z, xã E từ năm 1991 đến nay; Chúng tôi với vợ chồng ông Nguyễn Văn H - bà Ngô Thị Tr có quen biết với nhau vì ở cùng xã, sống khác thôn và ông bà là người mua diện tích đất ruộng của vợ chồng tôi và diện tích đất ruộng này hiện nay bà T đang khởi kiện.

Chúng tôi với vợ chồng ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C có quen biết với nhau vì ở cùng xã, sống ở khác thôn và ông K1 - bà C là người đã chuyển nhượng diện tích đất ruộng của ông bà cho chúng tôi vào ngày 10 tháng 5 năm 2003. Sau khi chuyển nhượng cho chúng tôi (bằng giấy viết tay) thì ông bà cũng đã bàn giao đất cho chúng tôi canh tác từ năm 2003, đến ngày 22/10/2021 do tuổi cao sức yếu nên vợ chồng tôi chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr (chuyển nhượng bằng giấy tay).

Cụ thể của việc ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng cho chúng tôi sau đó chúng tôi chuyển nhượng cho Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr như sau:

- Vào ngày 10-5-2003, vợ chồng tôi có mua diện tích đất của vợ chồng ông Đoàn Quốc K1, cụ thể như sau: Ông Đoàn Quốc K1 chuyển nhượng cho ông Trần Đình H1 diện tích 2.400m² (có giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 10-5-2003 giữa người sang nhượng: Đoàn Quốc K1 với người được sang nhượng: Trần Đình H1). Diện tích đất 2.400m² mà tôi mua của ông Đoàn Quốc K1 có tứ cận: phía Đông giáp biên ruộng ông H4, phía Nam giáp ông H3, phía Tây giáp ông K1, phía Bắc giáp ruộng ông Ch.

Thời điểm ông K1 sang nhượng cho vợ chồng tôi thì diện tích đất 2400m² có giá là 6.200.000đồng (Sáu triệu hai trăm nghìn đồng). Đã đưa được cho gia đình ông K1 số tiền 2.000.000đồng (theo giấy sang nhượng đất viết tay với nhau). Số tiền còn lại thì sau này gia đình tôi cũng đã thanh toán cho gia đình ông K1 nhưng hai bên không có lập biên bản giao nhận tiền, gia đình tôi cũng đã nhận diện tích đất 2400m² và trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng từ lúc mua (ngày 10/5/2003) và không có tranh chấp với ai. Và cho đến ngày 22/10/2021, do tuổi cao sức yếu không còn khả năng để làm ruộng nên vợ chồng tôi đã sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr trú ở thôn Y ở cùng xã với vợ chồng tôi để vợ chồng ông H, bà Tr canh tác, sử dụng.

Thời điểm sang nhượng cho vợ chồng ông H, bà Tr thì ngoài diện tích đất mà chúng tôi nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Đoàn Quốc K1 thì chúng tôi có sang nhượng thêm cho ông H, bà Tr diện tích 1000m² mà vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông Lê Trung H3 (có giấy sang nhượng đất ruộng viết tay đề ngày 16-1-2011 giữa người sang nhượng: Lê Trung H3 với người được sang nhượng: Trần Đình H1). Diện tích đất 1000m² mà chúng tôi nhận chuyển nhượng của ông Lê Trung H3 có tứ cận: phía Tây giáp rẫy anh K1, phía Nam giáp ông U, phía Đông giáp ông H. Thời điểm ông Lê Trung H3 sang nhượng cho tôi thì diện tích đất 1000m² có giá là 16.000.000đồng (*Mười sáu triệu đồng*).

Tổng diện tích đất mà chúng tôi mua của ông Đoàn Quốc K1 và ông Lê Trung H3 là 3.400m² nhưng đo đạc lại thì diện tích đất thực tế chỉ có 3.300m² nên khi viết giấy tờ tay mua bán với nhau vào ngày 22/10/2021 ghi diện tích là 3.300m².

Ngày 22/10/2021, gia đình không có nhu cầu sử dụng đất ruộng để trồng lúa nữa nên chúng tôi đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr.

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K1 với tôi và giữa ông H3 với tôi: Tại thời điểm tôi nhận chuyển nhượng các diện tích đất trên thì các bên xác lập hợp đồng đều bằng hình thức giấy tờ mua bán viết tay với nhau, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Chúng tôi đã nhận đất từ lúc nhận sang nhượng và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp với ai.

Kể từ thời điểm gia đình ông Đoàn Quốc K1 sang nhượng cho gia đình tôi diện tích đất lúa vào ngày 10/5/2003 và được gia đình tôi canh tác sử dụng từ đó cho đến trước ngày 22/10/2021, thì gia đình tôi cũng đã 02 lần yêu cầu ông K1, bà C làm thủ tục tách thửa, xác lập hợp đồng chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục giấy tờ đất cho chúng tôi (Trần Đình H1 - Lê Thị T) nhưng ông K1, bà C vẫn chưa làm cho chúng tôi. Lý do gì ông K1, bà C vẫn chưa làm thủ tục tách thửa, tách thửa cho tôi và làm thủ tục giấy tờ đất đai theo quy định thì chúng tôi không biết. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật đất đai 2013, Điều 82 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và tại Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình tôi với ông K1, bà C.

Tôi khẳng định trong quá trình mà vợ chồng tôi quản lý, canh tác, sử dụng diện tích đất mà ông K1 chuyển nhượng vào ngày 10/5/2003 đến ngày 21/10/2021 thì không có ai tranh chấp. Mãi đến sau này lúc UBND xã E mời lên làm việc thì vợ chồng tôi mới được biết ông K1, bà C đã chuyển nhượng phần đất mà ông bà đã chuyển nhượng cho chúng tôi vào ngày 10/5/2003 sang cho bà Nguyễn Thị Huyền T.

Nay bà Nguyễn Thị Huyền T khởi kiện ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr đến Tòa án thì tôi (Trần Đình H1) cùng vợ là bà Lê Thị T với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì tôi hoàn toàn không đồng ý. Lý do không đồng ý là vì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị Huyền T là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi và bà Lê Thị T. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, bà T không tìm hiểu hiện ai đang canh tác đối với thửa đất 80, 81 của tờ bản đồ số 7 vì diện tích đất bà T khởi kiện đã được ông K1, bà C đã chuyển nhượng cho gia đình tôi

và đã được gia đình tôi quản lý, canh tác, sử dụng từ năm 2003 nên hợp đồng chuyển nhượng mà bà T đã xác lập với ông K1, bà C (theo giấy mua bán viết tay và hợp đồng được công chứng) là không đúng, vô hiệu đối với phần diện tích đất lúa (đất ruộng) mà ông K1, bà C đã chuyển nhượng cho chúng tôi vào năm 2003 (sau này được vợ chồng tôi chuyển nhượng cho ông bà Hùng Trung). Do bà T không khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được bà với vợ chồng ông K1, bà C xác lập mà bà T lại khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông H, bà Tr nên tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T. Bản thân tôi không có đơn khởi kiện độc lập trong vụ án này mà tôi và bà Lê Thị T sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:* Nhất trí như ông Trần Đình H1 nêu nên không trình bày bổ sung gì.

** Quá trình làm việc tại Tòa án, tại bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc, ông Phan Xuân L khai:*

- Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Quốc K1: Năm 1995 Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk tiến hành đo đạc thành lập bản đồ địa chính xã E và đã được phê duyệt vào tháng 11 năm 1995, sau đó bản đồ được bàn giao về UBND huyện Krông Pắc, UBND xã E để tiến hành kê khai đăng ký tập trung, cấp giấy CNQSDĐ cho nhân dân của xã E.

Năm 1997, UBND xã E tổ chức kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt. Ngày 21/5/1997, ông Đoàn Quốc K1 có đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có đăng ký các thửa đất sau: Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 7, diện tích 10.500m² (400m² thổ cư và 10.100m² đất màu); Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.770m² (đất màu); Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.195m² (đất màu); Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 7, diện tích 780m² (đất màu); Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.565m² (đất màu); Thửa đất số 78a, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.030m² (đất màu). Tất cả các thửa đất đều có nguồn gốc: Khai hoang. Tọa lạc tại xã E.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Quốc K1 là căn cứ theo đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Quốc K1, căn cứ theo hiện trạng, căn cứ theo ý kiến của hội đồng đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã E, căn cứ vào bản đồ địa chính do Sở địa chính đo đạc và đã được phê duyệt, căn cứ theo quy định của Luật Đất đai 1993. Do vậy, việc UBND huyện Krông Pắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 521681 cho ông Đoàn Quốc K1 vào ngày 08-9-1997 là đúng với trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, trong quá trình sử dụng thì ông Đoàn Quốc K1 không có ý kiến gì về diện tích, ranh giới đất được cấp cho ông theo như GCNQSDĐ thể hiện.

- Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C cho bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Huyền T: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Hợp đồng công chứng số 6503, quyển số 1/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-7-2021 tại Phòng công chứng A giữa bên chuyển

nhượng ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Huyền T.

Tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện diện tích đất bà Nguyễn Thị Huyền T nhận chuyển nhượng như sau:

“1. Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số K 521682 do UBND huyện K cấp ngày 08-9-1997; vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 157215 QSD/CH. Cụ thể như sau:

Thửa đất số: 82.

Tờ bản đồ số 7.

Địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Diện tích: 10500m²;

Hình thức sử dụng:

Sử dụng riêng: 10500m²;

Sử dụng chung: không.

Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn 400m²; đất trồng cây lâu năm 10.100m²...

...

2. Quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số K 521681 do UBND huyện K cấp ngày 08-9-1997; vào sổ cấp GCNQSDĐ số 157216 QSDĐ/CH. Cụ thể như sau:

Thửa đất số: 78^a, 79, 80, 81, 83;

Tờ bản đồ số 7;

Địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Diện tích: 6330m²;

Hình thức sử dụng: 6330m²;

...”.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022 quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số K 521681 do UBND huyện K cấp ngày 08-9-1997; vào sổ cấp GCNQSDĐ số 157216 QSDĐ/CH đã được đăng ký biến động pháp lý sang tên bà Nguyễn Thị Huyền T, theo hồ sơ số CN 019.

- Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện K về yêu cầu của người khởi kiện: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T cùng tài liệu chứng cứ do bà Nguyễn Thị Huyền T và các bên liên quan cung cấp gồm: biên bản hòa giải đất đai của UBND xã E đề ngày 04-3-2022 + đơn đề nghị về việc giải quyết tranh chấp đất đai + GCNQSDĐ số K 521681, có tổng diện tích 6330m², gồm các thửa: 83 (diện tích 1770m²), 79 (diện tích 1195m²), 80 (diện tích 780m²), 81 (diện tích 1565m²), 78a (diện tích 1020m²) đều thuộc tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: một lúa. Được UBND huyện K cấp cho ông Đoàn Quốc K1 vào ngày 08-9-1997 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Huyền T vào ngày 11/1/2022 (theo hồ sơ số CN 019) + giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 10-5-2003 giữa người sang nhượng: Đoàn Quốc K1 với người được sang nhượng: Trần Đình H1 (diện tích 2400m²) + giấy sang nhượng đất ruộng viết tay đề ngày 16-1-2011 giữa người sang nhượng: Lê Trung H3 với người được sang nhượng: Trần Đình H1 (diện tích 1000m²) + giấy sang nhượng đất viết tay không đề ngày tháng năm sang nhượng (với diện tích 2400m²) do ông Trần Đình H1 là người viết giấy. Đồng thời theo tài liệu hồ sơ lưu trữ tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện K về

kết quả đo đạc tổng thể vào năm 2020 của xã E: Việc đo đạc theo dự án (công trình) xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai xã E do Công ty TNHH Tin học Đồng P thi công thì thửa đất mà bà Nguyễn Thị Huyền T hiện đang khởi kiện đã được ông Trần Đình H1 (sau đó là ông Nguyễn Văn H) kê khai xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất vào ngày 22/5/2020, thửa đất số 201, tờ bản đồ số 62 (cũ là tờ bản đồ số 7), có diện tích 3364,9m². Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì Ủy ban nhân dân huyện K đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu chứng cứ được thu thập, căn cứ theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai để xem xét giải quyết.

** Quá trình làm việc tại Tòa án, tại bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, ông Nguyễn Thanh T1 khai:*

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu chứng cứ được thu thập, căn cứ theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai để xem xét về tính hợp pháp của từng hợp đồng do ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C đã xác lập vào từng thời điểm (xác lập vào năm 2003 với diện tích 2400m² giữa ông Đoàn Quốc K1 đối với ông Trần Đình H1 sau đó ông Trần Đình H1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr; và năm 2021 ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Huyền T đối với diện tích đất đã được chuyển nhượng cho ông Trần Đình H1 vào năm 2003). Sau khi xem xét tính hợp pháp của từng hợp đồng đã xác lập thì quyết định về diện tích đất mà bà Nguyễn Thị Huyền T khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

** Quá trình làm việc tại Tòa án, tại bản tự khai của người đại diện theo pháp luật của người có quyền nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng A, ông Nguyễn Quốc S khai:*

- Ngày 20 tháng 7 năm 2021, Phòng Công chứng A có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6503, quyền số 1/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-7-2021 tại Phòng công chứng A giữa bên chuyển nhượng: ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C với bên nhận chuyển nhượng: bà Nguyễn Thị Huyền T.

- Về thủ tục công chứng: Nội dung, hình thức, mục đích của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6503, quyền số 1/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-7-2021 tại Phòng công chứng A đã được công chứng đúng theo quy định của Luật công chứng năm 2014, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng các bên giao kết có mặt, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng, đã đồng ý với toàn bộ nội dung trong hợp đồng và ký Hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Chính vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng đúng theo quy định pháp luật.

Quá trình làm việc tại Tòa án bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng khai là hợp đồng được ký ngày 31/7/2020 là không có cơ sở. Vì tài liệu lưu trữ tại cơ quan công chứng đều thể hiện ngày thực hiện việc công chứng là ngày 20/7/2021.

Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T đối với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr. Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì Phòng công chứng A đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu chứng cứ được thu thập, căn cứ theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai để xem xét về tính hợp pháp của từng hợp đồng do ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C đã xác lập vào từng thời điểm (xác lập vào năm 2003 với diện tích 2400m² giữa ông Đoàn Quốc K1 đối với ông Trần Đình H1 sau đó ông Trần Đình H1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr; và năm 2021 ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C lại tiếp tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Huyền T đối với diện tích đất đã được chuyển nhượng cho ông Trần Đình H1 vào năm 2003). Sau khi xem xét tính hợp pháp của từng hợp đồng đã xác lập thì quyết định về diện tích đất mà bà Nguyễn Thị Huyền T khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr.

** Tại biên bản lấy khai của người làm chứng ông Nguyễn Cao B (ông Nguyễn Cao B là thôn trưởng thôn Y, xã E), ông Nguyễn Cao B khai:*

Tôi vào thôn Y, xã E, huyện K làm ăn, sinh sống từ tháng 6 năm 1999 cho đến nay. Và là thôn trưởng thôn Y, xã E từ năm 2010 cho đến nay. Trước năm 2010 thì những ông sau là thôn trưởng của thôn Y cụ thể: Ông Nguyễn Văn Th làm thôn trưởng từ lúc thành lập thôn cho đến năm 2002; ông Nguyễn Tiến V làm thôn trưởng thôn Y từ năm 2002 cho đến hết năm 2006; ông Nguyễn Thái S1 làm thôn trưởng từ đầu năm 2007 đến hết tháng 12 năm 2009. Hiện nay ông Nguyễn Thái S1 đang là trưởng Ban công tác mặt trận của thôn Y.

Ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C là công dân sinh sống tại thôn Y, xã E; ông Trần Đình H1, bà Lê Thị T là công dân sinh sống tại thôn Z, xã E; ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr là công dân sinh sống tại thôn Y, xã E; bà Nguyễn Thị Huyền T không phải là công dân sinh sống tại thôn Y, xã E.

Nguồn gốc đất mà bà Nguyễn Thị Huyền T khởi kiện ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr có nguồn gốc như sau: Ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C được UBND huyện K cấp quyền sử dụng đất vào ngày 08-9-1997 theo GCNQSDĐ số K 521681 có tổng diện tích 6330m², gồm các thửa: 83 (diện tích 1770m²), 79 (diện tích 1195m²), 80 (diện tích 780m²), 81 (diện tích 1565m²), 78a (diện tích 1020m²) đều thuộc tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng: Một lúa.

Quá trình sử dụng thì được biết ông Đoàn Quốc K1 có chuyển nhượng một phần diện tích đất lúa cho ông Trần Đình H1, bà Lê Thị T vào năm 2003 và được ông H, bà T1 canh tác, sử dụng cho đến năm 2021. Sau này được biết ông H, bà T1 không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr. Diện tích đất lúa mà ông Đoàn Quốc K1 chuyển nhượng cho ông Trần Đình H1, bà Lê Thị T vào năm 2003 khoảng 2400m² còn thửa đất cụ thể thì theo hiện trạng bà T đang khởi kiện. Quá trình ông H, bà T1 canh tác từ năm 2003 cho đến trước lúc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr thì không có tranh chấp gì. Chính quyền thôn không thấy có xảy ra tranh chấp giữa các bên, họ canh tác sử dụng bình thường.

Đến năm 2021 (không rõ thời gian) thì được biết ông Trần Đình H1, bà Lê Thị T không canh tác mà ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr canh tác trên đất này. Việc hai bên chuyển nhượng như thế nào thì chính quyền thôn cũng không rõ. Tôi khẳng

định diện tích đất mà bà T đang khởi kiện tại Tòa án đã được ông K1 chuyển nhượng cho ông H, bà T1 vào năm 2003. Đã được ông K1 bàn giao cho ông H, bà T1 từ năm 2003.

Việc bà Nguyễn Thị Huyền T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C theo hợp đồng chuyển nhượng mà bà T cung cấp cho Tòa án khi khởi kiện thì địa phương hoàn toàn không biết.

Bản thân bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C mà không tìm hiểu diện tích đất nhận chuyển nhượng đã bán cho ai khác trước đó hay không, có ai sinh sống canh tác ở trên đất đó hay không là lỗi của bà T. Tại thời điểm bà nhận chuyển nhượng, một phần diện tích đất đã được chuyển nhượng cho người khác trước đó mà bà vẫn xác lập hợp đồng với ông K1, bà C là không đúng, đã ảnh hưởng đến quyền lợi của những người đang trực tiếp canh tác và sử dụng trên đất này. Và hiện nay ngoài việc bà T khởi kiện ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr thì bà T cũng đang khởi kiện bà Phan Thị Ph và ông Dương Đình L cũng diện tích đất đã được ông K1, bà C chuyển nhượng cho ông L, bà Ph vào năm 1999. Do đó đề nghị Tòa án xem xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập giữa bà Nguyễn Thị Huyền T với ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C để bảo vệ những người đã nhận chuyển nhượng trước đó. Cụ thể là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T đối với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr; và việc khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T đối với bà Phan Thị Ph, ông Dương Đình L tại Tòa án. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

** Quá trình làm việc và tại phiên tòa người làm chứng ông Lê Trung H3 trình bày:* Nguyên diện tích đất mà bà T đang khởi kiện ông H, bà Tr thì thửa đất này là của ông Đoàn Quốc K1 và bà Nguyễn Thị C. Năm 2003 đã được ông K1, bà C chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho gia đình ông Trần Đình H1. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông K1, bà C đã bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông bà H1 - T. Trong quá trình sử dụng thì ông H1, bà T lại tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, bà Tr và nay bà T đang tranh chấp với ông H, bà Tr.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án cho các đương sự và tiến hành hòa giải giữa các đương sự theo quy định. Tuy nhiên, các đương sự không thỏa thuận được với nhau. Vì vậy, căn cứ vào Điều 203, Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

- Ông Nguyễn Đình V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T (đồng thời ông Nguyễn Đình V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án) tranh luận: Việc khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr là hoàn toàn có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T.

Bà T không khởi kiện: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông K1, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng bàn giao đất đối với thửa 80, 81 của tờ bản đồ số 7, có tổng diện tích 2300m². Mà kiện: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr về việc buộc ông H, bà Tr phải trả lại đất đã lấn chiếm cho bà T tổng diện tích đất 2300m² thuộc thửa 80, 81 của tờ bản đồ số 7, GCNQSDĐ đang đứng tên của

bà T. Tuy nhiên diện tích đo đạc thực tế hiện nay có tổng diện tích 3292,8m² (đã sáp nhập thửa và có một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nên đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr phải trả lại cho bà T tổng diện tích đất 3292,8m² thuộc thửa 80, 81 của tờ bản đồ số 7, GCNQSDĐ số K 521681 đã được UBND huyện K cấp cho ông Đoàn Quốc K1 vào ngày 08-9-1997. Đất đã được đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Huyền T vào ngày 11/1/2022 (theo hồ sơ số CN 019). Đối với diện tích đất dôi dư 992,8m² còn lại sau đo đạc không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (của thửa 80, 81) thì bà T vẫn sử dụng căn cứ vào đo đạc đất đai khoản 5 Điều 98 của Luật đất đai năm 2013 có sự chênh lệch là do đo đạc bằng thủ công và đo đạc bằng máy sẽ có sự chênh lệch cho nên diện tích dư thừa trên bà T vẫn sử dụng bình thường và có trách nhiệm kê khai để nộp thuế cho nhà nước theo quy định. Bà T không có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr diện tích dôi dư 992,8m² này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T.

- Bà Vũ Thị L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T tranh luận: Thông nhất với quan điểm mà ông Nguyễn Đình V đưa ra nên không tranh luận gì thêm.

- Ông Phan Đình Th là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr tranh luận: Vẫn giữ nguyên quan điểm không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T. Đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng đã được ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C đã xác lập trước khi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Huyền T và xem xét cả hợp đồng tại thời điểm xác lập với bà T để có cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr tranh luận: Thông nhất như ông Phan Đình Th nêu trên nên không tranh luận gì.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quốc K1 tranh luận: Vẫn giữ nguyên quan điểm không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T. Chúng tôi chỉ chuyển nhượng diện tích đất còn lại chứ không chuyển nhượng toàn bộ theo như hợp đồng chuyển nhượng mà bà T cung cấp. Vì đất đã chuyển nhượng một phần cho người khác, tôi không còn quyền đối với diện tích đất đã chuyển nhượng trước đó.

Hợp đồng chuyển nhượng công chứng được lưu tại Phòng công chứng A so với Hợp đồng chuyển nhượng công chứng do bà T cung cấp (bản phô tô) cho Tòa án là không giống nhau về lời chứng, không giống nhau về nội dung chỉnh sửa tại trang 01, 02 của Hợp đồng chuyển nhượng. Việc chỉnh sửa chúng tôi hoàn toàn không biết. Mặt khác, tại thời điểm mà tôi và bà C ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T vào ngày 31/7/2020 thì hợp đồng này được bên nhận chuyển nhượng là bà T soạn thảo tại tiệm photô (tiệm này đối diện với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hiện nay), hợp đồng để trống ngày tháng năm.

Việc bà T cho rằng vợ chồng tôi đã giao đất trên thực địa cho bà T là không đúng sự thật, đề nghị bà T cung cấp cho Tòa án biên bản giao đất trên thực địa có chữ ký của vợ chồng tôi thì tôi mới chấp nhận.

Theo hợp đồng bà T cung cấp tôi nhận thấy việc này đã làm ảnh hưởng đến người nhận chuyển nhượng trước đó (ông Trần Đình H1 nhận chuyển nhượng vào năm 2003,

diện tích 2400m²). Việc chuyển nhượng của gia đình tôi với ông Trần Đình H1 vào năm 2003 là có thật, do khách quan nên chúng tôi chưa làm thủ tục tách thửa và đăng ký biến động sang cho ông Đình H1. Cho nên đề nghị xem xét bảo vệ quyền lợi của gia đình ông Trần Đình H1 (nay ông Nguyễn Văn H và bà Ngô Thị Tr đang sử dụng). Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình H1 tranh luận:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị Huyền T là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi và bà Lê Thị T. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng bà T không tìm hiểu hiện ai đang canh tác đối với thửa đất 80, 81 của tờ bản đồ số 7 vì diện tích đất bà T khởi kiện đã được ông K1, bà C đã chuyển nhượng cho gia đình tôi được gia đình tôi trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng từ năm 2003 nên hợp đồng chuyển nhượng mà bà T đã xác lập với ông K1, bà C (theo giấy mua bán viết tay và hợp đồng được công chứng) là không đúng, vô hiệu đối với phần diện tích đất lúa (đất ruộng) mà ông K1, bà C đã chuyển nhượng cho bà T vì đất đã được chuyển nhượng cho chúng tôi vào năm 2003 (sau này được vợ chồng tôi chuyển nhượng cho ông bà H - Tr). Do bà T không khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được bà với vợ chồng ông K1, bà C xác lập mà bà T lại khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông H, bà Tr nên tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T tranh luận:* Như ý kiến tranh luận của ông Trần Đình H1 nên không tranh luận gì.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Không Pắc, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa:

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện tương đối đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Điều 123, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng khoản 10, khoản 29 Điều 3; Điều 167; khoản 1 Điều 169; Điều 202; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T về việc: Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Huyền T thửa đất số 80 và 81, thuộc tờ bản đồ số 07, có tổng diện tích đo đạc thực tế 3292,8m² (đã sáp nhập thửa), tọa lạc tại Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số K 521681 đã được UBND huyện K cấp cho ông Đoàn Quốc K1 vào ngày 08-9-1997. Và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Huyền T vào ngày 11/01/2022 (theo hồ sơ số CN 019).

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 tố tụng:

- *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn tại thời điểm thụ lý, Tòa án đã thụ lý quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, quá trình làm việc đương sự đã cung cấp tài liệu, chứng cứ và căn cứ lời khai của các đương sự thì thấy đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (cụ thể là: Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2021 về việc giao quyền sử dụng đất trên thực tế của ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C đối với bà Nguyễn Thị Huyền T). Tòa án đã lập biên bản làm việc, giải thích cho nguyên đơn về việc khởi kiện phải đúng với bản chất của sự việc tranh chấp nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T là ông Nguyễn Đình V và bà Vũ Thị L vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr chứ không khởi kiện tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2021 về việc giao quyền sử dụng đất trên thực tế của ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C đối với bà Nguyễn Thị Huyền T. Do đó, căn cứ Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án xem xét trong phạm vi nguyên đơn khởi kiện về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

- *Về thẩm quyền:* Tại thời điểm bà Nguyễn Thị Huyền T khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr đăng ký hộ khẩu thường trú tại thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Và bất động sản đang tranh chấp tọa lạc tại xã E, huyện K nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- *Về sự tham gia của đương sự tại phiên tòa:* Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Phòng công chứng A (do ông Nguyễn Quốc S là người đại diện theo pháp luật), Ủy ban nhân dân huyện K (do ông Phan Xuân L là người đại diện theo ủy quyền), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K (do ông Nguyễn Thanh T1 là người đại diện theo ủy quyền) và bà Nguyễn Thị C vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Xét nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Theo nội đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T, lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Quốc K1 - bà Nguyễn Thị C xác định: Việc bà Nguyễn Thị Huyền T tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị Huyền T đã được Phòng công chứng A công chứng ngày 20/7/2021 Số công chứng: 6503, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo hợp đồng, ông K1 - bà C chuyển nhượng cho bà T tổng diện tích đất lúa (LUC) là 6.330m² tại thửa đất số 78^a, 79, 80, 81, 83 của tờ bản đồ số 7. Đất đã được

UBND huyện K cấp giấy CNQSD số K 521681 mang tên ông Đoàn Quốc K1 ngày 08-9-1997 và 10.500m² (trong đó có 400m² đất thổ cư, 10.100m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất 82, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã E, huyện K, đất đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSDĐ đất số K 521682 ngày 08 tháng 09 năm 1997 mang tên ông Đoàn Quốc K1. Hiện nay bà T kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr diện tích theo đơn khởi kiện là 2300m² của thửa đất số 80, 81 tờ bản đồ số 7. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng (tại Điều 2) là 30.000.000đồng, giá thực tế hai bên thỏa thuận là 490.000.000 đồng, số tiền này bà T đã trả đủ cho ông K1 - bà C. Ngày 11/1/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã chỉnh lý tại trang 4 của giấy chứng nhận thay đổi cơ sở pháp lý đứng tên người sử dụng đất theo hợp đồng Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm: 2003, CMND số 241992766 thường trú tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, hồ sơ số CN019 ngày 11/1/2022. Về mặt pháp lý, diện tích đất của thửa 80, 81 của tờ bản đồ số 7 thuộc quyền sử dụng của bà T.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng vào ngày 11/1/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã chỉnh lý thay đổi cơ sở pháp lý sang tên bà Nguyễn Thị Huyền T đối với Giấy CNQSDĐ số K 521681. Tuy nhiên ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C chưa giao đất trên thực địa cho bà T, điều đó được chứng minh qua lời khai của ông K1 - bà C xác nhận: Ông K1, bà C chưa giao đất cho bà T trên thực địa, ông bà chuyển nhượng diện tích đất lúa cho bà T là chỉ chuyển nhượng diện tích đất lúa còn lại và diện tích này đã được kê khai, xác nhận vào tháng 5 năm 2020 tại xã E. Hiện trạng là thửa đất số 208, tờ bản đồ số 62, diện tích: 2391,2m²; thửa đất số 216, tờ bản đồ số 62, diện tích: 1317,0m²; thửa đất số 214, tờ bản đồ số 62, diện tích: 1573,1m²; mục đích sử dụng: LUC. Được đo đạc vào ngày 4/5/2020 và được người sử dụng đất: ông Đoàn Quốc K1 ký xác nhận thông tin về thửa đất vào ngày 6/5/2020. Đo đạc theo dự án (công trình): Xây dựng hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu QLĐĐ xã E; đơn vị thi công: Công ty TNHH Tin học Đồng P; Địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, tổng diện tích đất lúa thực tế còn lại mà ông K1, bà C chuyển nhượng cho bà T là 5281,3m² (thuộc các thửa 208, 214, 216 của tờ bản đồ 62 của xã E được đo đạc vào năm 2020). Bên nhận chuyển nhượng biết rõ diện tích đất này tại thời điểm nhận chuyển nhượng.

Quá trình làm việc và tại phiên tòa phía nguyên đơn bà T cho rằng ông K1, bà C đã giao đất cho bà T trên thực địa nhưng bà T không có chứng cứ để chứng minh sự việc trên. Mặt khác, trong quá trình làm việc và tại phiên tòa ông Trần Đình H1, bà Lê Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án xác nhận diện tích đất mà bà T khởi kiện ông H, bà Tr đã được vợ chồng ông bà trực tiếp quản lý, sử dụng từ ngày 10/5/2003 cho đến ngày 22/10/2021 sau đó được ông bà chuyển nhượng lại cho ông H, bà Tr.

Qua xem xét thẩm định thực tế tại đất tranh chấp vào ngày 06/5/2022, thì diện tích đất 2300m² theo đơn khởi kiện của bà T đo thực tế là 3292,8m² (trong đó có 1579,2m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là do ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr trực tiếp quản lý, sử dụng (từ ngày 22/10/2021 đến nay còn trước ngày 22/10/2021 do ông Trần Đình H1, bà Lê Thị T trực tiếp quản lý, sử dụng).

Do vậy có đủ cơ sở để xác định: Yêu cầu khởi kiện của bà T phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 20/7/2021, do vậy bà T phải khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2021 về việc giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80, 81 của tờ bản đồ số 7 trên thực tế cho bà T và bị đơn trong vụ án là ông Đoàn Quốc K1, bà Nguyễn Thị C; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là: ông Trần Đình H1 - bà Lê Thị T và ông Nguyễn Văn H - bà Ngô Thị Tr. Do bà Nguyễn Thị Huyền T khởi kiện không đúng quan hệ pháp luật tranh chấp nên trong quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án đã tiến hành lập biên bản làm việc thể hiện tại biên bản lấy lời khai đối với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, biên bản đối chất, biên bản hòa giải, Tòa án đã giải thích cho nguyên đơn hiểu việc khởi kiện phải đúng với bản chất của sự việc tranh chấp nhưng người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Nguyễn Đình V, bà Vũ Thị L vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông H - bà Tr, chứ không khởi kiện tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2021 về việc yêu cầu ông K1 - bà C bàn giao quyền sử dụng đất trên thực tế tại các thửa đất số 80, 81 của tờ bản đồ số 7 thuộc Giấy CNQSDĐ số K 521681 cho bà T. Do đó, căn cứ Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự về “*quyền quyết định, định đoạt của đương sự*” thì Tòa án vẫn tiến hành xem xét, giải quyết và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện của nguyên đơn theo quy định.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr không yêu cầu phản tố; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình H1 - bà Lê Thị T và ông Đoàn Quốc K1 - bà Nguyễn Thị C không có đơn khởi kiện độc lập đề nghị Tòa án xem xét hợp đồng gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông K1 - bà C được công chứng ngày 20/7/2021; không yêu cầu công nhận hợp đồng giữa ông Đoàn Quốc K1 - bà Nguyễn Thị C với ông Trần Đình H1 - bà Lê Thị T nên Tòa án không có căn cứ để xem xét tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng mà bà T với ông K1 - bà C đã xác lập ngày 20/7/2021; giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 10-5-2003 giữa người sang nhượng: Đoàn Quốc K1 với người được sang nhượng: Trần Đình H1.

Xét thấy, tại mục 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng thể hiện: “*Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất cho bên B vào thời điểm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật*”, tuy nhiên đến ngày 11/1/2022 bà T đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động đất đai sang tên bà nhưng từ đó đến nay ông K1 - bà C chưa giao đất cho bà T nên về mặt pháp lý bà T chưa quản lý, sử dụng trên thực tế đối với thửa đất số 80, 81 của tờ bản đồ số 7 đã nhận chuyển nhượng. Do vậy việc bà T cho rằng ông H - bà Tr có hành vi lấn chiếm đất của bà và khởi kiện yêu cầu ông H, bà Tr phải trả cho bà là không có căn cứ.

[2.2] Theo kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 06/5/2022 của Tòa án tại diện tích đất tranh chấp (đo đạc do Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài Gòn - Chi nhánh Đắc Lắc thực hiện) thì: Các thửa đất theo GCNQSDĐ số K 521681 hiện nay đã thay đổi hiện trạng từ 05 thửa đất theo như Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K 521681 hiện còn 04 thửa, và diện tích có sự thay đổi: Thửa số 01 có diện tích 1305,1m²; Thửa số 02 có diện tích 1586,4m²; Thửa số 03 có diện tích

2081,5m²; Thửa số 04 có diện tích 3292,8m². Tổng diện tích là 8265,8m². Và thửa 80, 81 tờ bản đồ số 7 hiện trạng được sáp nhập lại thành thửa số 04 (nguyên đơn khởi kiện). Cụ thể:

- Đối với thửa số 80 tờ bản đồ số 7: hiện nay một phần nằm ở thửa đất 82, tờ bản đồ số 7 (đất của bà T đã nhận chuyển nhượng từ ông Đoàn Quốc K1); một phần đã nhập vào thửa số 3 hiện nay của tờ bản đồ số 7 (đất của bà T), và một phần nhập vào thửa số 4 sáp nhập hiện nay và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với thửa 81 tờ bản đồ số 7: hiện nay đã nhập một phần diện tích của thửa 80, một phần của đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và diện tích của thửa 81; một phần diện tích của thửa 81 hiện nay không được sử dụng.

Hiện trạng của thửa 80, 81 tờ bản đồ số 7 hiện nay sau khi sáp nhập một phần của thửa 80, thửa 81 và diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 3292,8m² (trong đó có 1579,2m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tài sản trên đất: không có.

Trong tổng diện tích đất đo thực tế 3292,8m² (đơn khởi kiện là 2300m²) mà bà T yêu cầu ông H, bà Tr phải trả cho bà do có hành vi lấn chiếm thì có: 1713,6m² nằm trong GCNQSDĐ thuộc một phần thửa đất số 80, một phần thửa đất số 81 của tờ bản đồ số 07, theo GCNQSDĐ số K 521681 đã được cấp cho ông Đoàn Quốc K1 vào ngày 08-9-1997. Và diện tích đất này được ông K1 - bà C chuyển nhượng cho bà T và được Phòng công chứng A công chứng ngày 20/7/2021; Đối với diện tích đất còn lại 1579,2m² thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Quốc K1 và không thuộc thửa đất số 80, 81 (theo trích đo địa chính thửa đất ngày 06/5/2022 do Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài Gòn - Chi nhánh Đắk Lắk thực hiện) nên diện tích đất này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng số K 521681 của ông Đoàn Quốc K1 và diện tích đất này ông K1 - bà C *không chuyển nhượng* cho bà T theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 20/7/2021. Do vậy bà T không chứng minh được quyền sở hữu của mình đối với diện tích đất trên nên bà T không có quyền khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đối với diện tích đất này. Theo biên bản định giá tài sản ngày 02/6/2022 của Hội đồng định giá tài sản thì trị giá của diện tích đất 3292,8m² theo giá thị trường tại thời điểm định giá, có giá là: 131.712.000 đồng (*Một trăm ba mươi một triệu, bảy trăm mười hai nghìn đồng*).

Như đã phân tích tại mục [2.1] do bà T khởi kiện không đúng chủ thể nên cần bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Huyền T về việc buộc ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr phải trả cho bà Nguyễn Thị Huyền T diện tích đất 3292,8m² (đã sáp nhập thửa) thuộc thửa đất số 80 và 81, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số K 521681 đã được UBND huyện K cấp cho ông Đoàn Quốc K1 vào ngày 08-9-1997. Và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Huyền T vào ngày 11/01/2022 (theo hồ sơ số CN 019). Diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất anh H dài 67,04m; phía Tây giáp thửa đất 78 (thửa đất của bà T) dài 92,79; phía Bắc giáp đất nhà anh L dài 41,76m; phía Nam giáp đất nhà anh Q dài 49,92m. Trị giá của diện tích đất tranh chấp là 131.712.000 đồng (*Một trăm ba mươi một triệu, bảy trăm mười hai nghìn đồng*).

[3] Về các chi phí tố tụng (chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí cho việc định giá tài sản): Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T đã nộp tổng số tiền 11.000.000đồng (*Mười một triệu đồng*) là tiền chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí cho việc định giá tài sản. Số tiền này đã được Tòa án chi phí xong (bao gồm: chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 9.100.000đồng và chi phí cho việc định giá tài sản với số tiền là 1.900.000đồng).

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nên HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng (đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản) với tổng số tiền là 11.000.000đồng (*Mười một triệu đồng*). Bà T đã nộp đủ số tiền 11.000.000đồng và đã được chi phí xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 24, Điều 26 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.

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T phải chịu 6.585.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (theo mức: 131.712.000 đồng x 5% = 6.585.600 đồng).

Được khấu trừ số tiền 750.000 đồng bà Nguyễn Thị Huyền T đã nộp (do bà Vũ Thị L nộp thay) theo biên lai số AA/2021/0015965 ngày 23/03/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc. Bà Nguyễn Thị Huyền T còn phải tiếp tục nộp 5.835.600 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét thấy ý kiến quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ ý kiến quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lý trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 123, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 10 Điều 3; Điều 167; khoản 1 Điều 169; Điều 202; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 24, Điều 26 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T về việc: Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Ngô Thị Tr phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Huyền T thửa đất số 80 và 81, thuộc tờ bản đồ số 07, có tổng diện tích đo đạc thực tế 3292,8m² (đã sáp nhập thửa), tọa lạc tại Thôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số K 521681 đã được UBND huyện Krông Pắc cấp cho ông Đoàn Quốc K1 vào ngày 08-9-1997. Và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Huyền T vào ngày 11/01/2022 (theo hồ sơ số CN 019). Đất có tứ cận: phía Đông giáp đất anh H dài 67,04m; phía Tây giáp thửa

đất 78 (thửa đất của bà T) dài 92,79; phía Bắc giáp đất nhà anh L dài 41,76m; phía Nam giáp đất nhà anh Q dài 49,92m (Có bảng trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

Trị giá của diện tích đất tranh chấp là: 131.712.000 đồng (*Một trăm ba mươi một triệu, bảy trăm mười hai nghìn đồng*).

2. Về chi phí tố tụng (chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí cho việc định giá tài sản): Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T phải chịu toàn bộ các chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền 11.000.000 đồng (*Mười một triệu đồng*). Bà T đã nộp đủ số tiền 11.000.000 đồng và đã được chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền T phải chịu 6.585.600 đồng (*Sáu triệu, năm trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm (theo mức: 131.712.000 đồng x 5% = 6.585.600 đồng).

Được khấu trừ số tiền 750.000 đồng bà Nguyễn Thị Huyền T đã nộp (do bà Vũ Thị L nộp thay) theo biên lai số AA/2021/0015965 ngày 23/03/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc. Bà Nguyễn Thị Huyền T còn phải tiếp tục nộp 5.835.600 đồng (*Năm triệu, tám trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

“Trong trường hợp bản án 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, 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 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”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

**T.M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Phan Thị Dương Thanh