

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **155/2020/DS-PT**

Ngày: 09 – 9 – 2020.

*“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 toà:*** Ông Nguyễn Văn Bằng.

***Các Thẩm phán:*** Ông Trần Duy Phương và bà Đinh Thị Tuyết

***Thư ký ghi biên bản phiên toà:*** Ông Lê Khắc Anh - Thư ký Tòa án.

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

Ngày 09 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 137/2020/DSPT ngày 10 tháng 7 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2020/DSST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2020/DS-PT ngày 20/8/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

**1- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Như M, sinh năm 1947 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Như M:* Bà Nguyễn Thị T.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T:* Luật sư Trần Trọng Hùng thuộc Văn phòng Luật sư Công Tâm, đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 170/16B Mai Hắc Đế, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

**2- Bị đơn:** Ông Lê Văn U, sinh năm 1948 và bà Phan Thị S, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông U: Phan Thị S.

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

**3.1** Chị Lê Thị L, sinh năm 1983. Địa chỉ: Đường T, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

**3.2** Chị Lê Thị G, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Thôn N, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Long và chị Nga: Bà Phan Thị S.

**3.3** Anh Lê Văn N, sinh năm 1990 và chị Trần Thị Ngọc B sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của chị B: Anh Lê Văn N.

**4. Người làm chứng:**

+ Bà Hồ Thị O, sinh năm 1968; Địa chỉ: Buôn E, xã H, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị I, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị H. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

+ Bà Hoàng Thị A, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

+ Ông Đặng Xuân L. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

+ Ông Dương Văn H, sinh năm 1954. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

+ Bà Hoàng Thị Gt, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

+ Ông Y K Ê Nuôl, sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt).

+ Bà Đặng Thị C. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Đình H. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1952. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn H. Địa chỉ: Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

**Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn; Ông Lê Văn U và bà Phan Thị S là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Như M cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T trình bày:*

Vào năm 1990 bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Như M nhận sang nhượng của ông Y K thừa số 7704, tờ bản đồ số 32, có diện tích 6.850m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn A, xã E, huyện C. Sau hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng và được cấp GCNQSDĐ đến khoảng tháng 12/1993 do hoàn cảnh khó khăn, lại không có đất để ở nên vợ chồng bà S năn nỉ bà T và ông M chuyển nhượng lại 1.000m<sup>2</sup> đất để ở và canh tác. Để tạo điều kiện cho gia đình bà S, bà T và ông M đã đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà S diện tích đất là 1.000m<sup>2</sup> với giá 3 chỉ vàng, vợ chồng bà S mới chỉ đặt cọc được 70 kg cà phê quả khô. Do điều kiện kinh tế khó khăn vợ chồng bà S

xin nợ lại 03 chỉ vàng để trả dần. Hai bên thoả thuận khi nào vợ chồng bà S trả đủ vàng thì bà T và ông M sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà S. Lô đất chuyển nhượng có tứ cận như sau:

Phía đông: Giáp đất của gia đình bà T, ông M;

Phía nam: Giáp đất ông Q;

Phía tây: Giáp đất bà H;

Phía bắc: Giáp đất ông B;

Khi giao đất cho gia đình bà S sử dụng thì trên đất có 128 cây Cà phê, 01 cây Xoài, 01 cây Bơ, 01 cây Mít, 01 cây Sầu Riêng; 50 mét chè Tàu ở phía Tây và 23 mét chè Tàu ở phía Nam. Tuy nhiên, kể từ đó đến nay đã 30 năm nhưng vợ chồng bà S vẫn không thanh toán tiền cho bà T và ông M mặc dù bà T và ông M đã đòi nhiều lần. Ngoài ra, gia đình bà S còn lấn chiếm thêm 140m<sup>2</sup> đất của gia đình bà T ông M nên hiện nay diện tích đất vợ chồng bà S sử dụng đã lên đến 1.140m<sup>2</sup>. Gia đình bà T, ông M đã tạo rất nhiều điều kiện thuận lợi cho vợ chồng bà S. Tuy nhiên xét thấy vợ chồng bà S không biết điều và ngày càng quá đáng. Khi mua bán sang nhượng không làm giấy tờ và khi cho nợ vàng cũng không có giấy tờ gì.

Theo đơn khởi kiện ngày 05/8/2013 bà T và ông M yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên và buộc gia đình bà S phải trả lại 1.140m<sup>2</sup> đất. Sau khi vụ án được nhiều cấp Tòa án xét xử và hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm thì tại Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 16/4/2020 bà T yêu cầu Tòa án áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên và buộc gia đình bà S phải toán cho bà T tổng số tiền là 1.134.000.000đ (*Một tỷ, một trăm ba mươi tư triệu đồng*) bao gồm tiền đất, tiền tài sản cây cối trên đất, tiền hóa đơn, vé máy bay và chi phí đi lại tham gia tố tụng từ năm 2013 cho đến nay. Trường hợp gia đình bà S không đồng ý trả hoặc trả không đủ cho bà T số tiền nêu trên thì bà T yêu cầu gia đình bà S phải di dời toàn bộ tài sản công trình của bà S để trả lại cho bà T diện tích đất là 1.140m<sup>2</sup>, đồng thời gia đình bà T phải thanh toán số tiền sản lượng các cây trồng trên đất mà gia đình bà S đã chặt hạ của bà T gồm 128 cây Cà phê, 01 cây Xoài, 01 cây Bơ, 01 cây Mít, 01 cây Sầu Riêng; 50 mét chè Tàu ở phía Tây và 23 mét chè Tàu ở phía Nam từ năm 1990 đến năm 2020. Đối với 70 kg cà phê quả khô vì gia đình bà S đặt cọc đã 30 năm là quá lâu nên bà T không đồng ý trừ số cà phê này cho gia đình bà S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án áp dụng điểm b.1 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích 1.140m<sup>2</sup> đất và thanh toán cho nguyên đơn các số tiền về tài sản, cây cối trên đất mà bị đơn chặt hạ của nguyên đơn và toàn bộ tiền hóa đơn, vé máy bay, chi phí đi lại tham gia tố tụng từ năm 2013 cho đến nay theo quy định của pháp luật.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn là ông Lê Văn U và bà Phan Thị S trình bày như sau:*

Năm 1990, ông U và bà S có mua của ông M bà T cùng ở tại Thôn A, xã E, huyện C một mảnh vườn diện tích hơn 01 sào với giá là 03 chỉ vàng, trên diện tích đó đã trồng cây cà phê. Khi mua bán hai bên không lập giấy tờ mua bán, ông U bà S trả vàng và ông M bà T giao đất cho ông U bà S sử dụng. Lúc giao vàng cho vợ chồng ông M bà T vì tin tưởng bà S và bà T là chị em con cô, con cậu nên không làm giấy tờ giao nhận. Năm 1993 ông U bà S làm nhà và đào giếng, nhổ cây cà phê đó và trồng lại cây mới và trồng thêm một số cây ăn quả. Quá trình sử dụng đất ông U và bà S yêu cầu ông bà M, T làm giấy chuyển nhượng đất để gia đình bị đơn làm GCNQSD đất nhưng bà T nói GCNQSD đất của bị đơn chưa có nên chưa làm được cho anh chị. Hàng năm bị đơn đều gửi tiền để bà T đóng thuế. Vì nghĩ chị em nên bị đơn tin tưởng và sinh sống từ đó đến nay mà không nghĩ gì. Thời gian gần đây do mâu thuẫn giữa vợ chồng bị đơn và bà T nên bà T quay sang đòi đất và làm đơn kiện nói bị đơn chưa trả vàng mà chỉ trả 70 kg cà phê quả khô. Bị đơn xác định đã trả vàng cho ông M và bà T chứ không trả bằng cà phê. Từ năm 1990 cho đến nay bị đơn đang quản lý sử dụng và làm nhà ở, trồng cây lâu năm trên đất không có tranh chấp với ai. Vì vậy, gia đình bị đơn không chấp nhận đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn N trình bày:* Năm 1990 bố mẹ anh là ông U bà S có nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn lúc đó anh N còn nhỏ không có đóng góp tài sản gì để nhận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, từ khi sinh ra lớn lên đến khi lấy vợ cho đến nay anh Ngộ vẫn ở trên đất mà bố mẹ anh nhận chuyển nhượng của nguyên đơn. Nay nguyên đơn khởi kiện thì anh Ngộ không đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Bích N trình bày:* Chị Ngọc kết hôn với anh Ngộ vào năm 2016. Sau khi kết hôn chị Ngọc về sống chung với gia đình bên chồng trên đất mà bố mẹ chồng nhận chuyển nhượng của nguyên đơn. Chị N không biết rõ việc chuyển nhượng và tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn như thế nào nên chị ủy quyền lại cho anh N tham gia tố tụng cho đến khi vụ án kết thúc, mọi ý kiến và quyết định của anh N là ý kiến và quyết định của chị Ngọc.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị G trình bày:* Năm 1990 bố mẹ chị là ông U bà S có nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn lúc đó chị G chưa được sinh ra nên không có đóng góp tài sản gì để nhận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, từ khi sinh ra và lớn lên chị G đều ở trên đất mà bố mẹ chị nhận chuyển nhượng của nguyên đơn, đến năm 2015 chị G lập gia đình và ra ở riêng. Việc chuyển nhượng như thế nào chị G không biết rõ nhưng trong thời gian ở trên đất chị G có nghe ông M hứa làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình chị nhưng không thấy làm. Nay nguyên đơn khởi kiện thì chị G cũng như bố mẹ chị là không chấp nhận đối với các yêu cầu của nguyên đơn. Do công việc bận rộn nên chị G ủy quyền cho bà S tham gia tố tụng cho đến khi vụ án kết thúc.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị L trình bày:* Năm 1990 bố mẹ chị là ông U bà S có nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn lúc đó chị L con nhỏ nên không có đóng góp tài sản gì để nhận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng chị L ở trên đất mà bố mẹ chị nhận chuyển nhượng của nguyên đơn, đến năm 2000 thì chuyển vào tỉnh Đồng Nai làm việc và lập gia đình ở riêng từ đó cho đến nay. Việc chuyển nhượng như thế nào chị L không biết. Do công việc bận rộn và ở xa nên chị L ủy quyền cho bà S tham gia tố tụng cho đến khi vụ án kết thúc.

*Những người làm chứng:*

*Bà Nguyễn Thị V trình bày:* Bà V là người hàng xóm với 02 gia đình ông bà T M và S U. Trước đây bà Vân có ở tập thể gần với gia đình bà S nên vào tháng 11 năm 1991 bà S có nhờ bà Vân đỡ giúp hai bao cà phê quả khô lên xe đạp để bà S chở đi đặt cọc mua đất của ông M bà T, số lượng cà phê cụ thể bao nhiêu và việc chuyển nhượng đất như thế nào bà Vân không biết.

*Bà Nguyễn Thị I trình bày:* Bà I có mối quan hệ hàng xóm với 02 gia đình ông bà T M và S U. Năm 1992 bà I cùng gia đình vào lập nghiệp sinh sống tại Thôn A, xã E, huyện C cho đến nay. Về lô đất đang tranh chấp giữa ông bà S U và T M bà I xác định do gia đình bà vào lập nghiệp thời gian sau này, khi gia đình bà I tới thì đã thấy 02 hộ trên ở ổn định trên đất. Đến năm 1993 ông bà S U làm 01 căn nhà trên đất cà phê để ở. Quá trình làm nhà ở cũng như sử dụng đất bà I không thấy ông bà T M ngăn cản làm nhà hay đòi lại đất của ông bà S U. Thời gian gần đây thì bà I mới thấy bà M đòi đất của ông bà S U. Việc mua bán đất giữa hai bên như thế nào thì bà I hoàn toàn không biết, bà I xác định ông bà S U sử dụng đất từ trước giờ không có tranh chấp lấn chiếm đất của ai.

*Ông Dương Văn H trình bày:* Ông H là hàng xóm cùng chung sống với hai gia đình ông bà T, M và S, U từ năm 1993 đến bây giờ. Gia đình ông H vào đây từ năm 1991 cư trú tại Buôn E, xã B. Đến năm 1993 thì gia đình ông chuyển lên sinh sống tại Thôn A, xã E. Việc mua bán đất giữa hai bên như thế nào thì ông không biết. Quá trình sinh sống không có ai tranh chấp đất của ông bà S, U.

*Bà Hoàng Thị G trình bày:* Bà Nguyệt là hàng xóm cùng chung sống với hai gia đình ông bà T, M và S U. Năm 1990 bố mẹ bà G mua đất để ra ở riêng, cùng mua chung với một chủ cùng với ông bà M T. Mảnh đất của ông bà M, T ở trước mảnh đất nhà bà G. Sau đó ông bà M, T cắt 01 mảnh ra bán cho ông bà S, U và đổi cho gia đình bà G và mấy gia đình sau 01 con đường đi lại. Năm 1991 gia đình bà G cất nhà ở lúc đó đã thấy ông bà S, U làm màu trên mảnh đất đó và năm 1993 làm 01 căn nhà để ở từ đó đến nay không có ai tranh chấp với bất cứ ai. Thời gian sau này do mâu thuẫn giữa hai gia đình và được biết ông bà T, M làm đơn kiện và đòi lại đất, bà G chứng kiến gia đình ông bà S, U ở từ đó đến nay là đúng sự thật. Việc mua bán đất giữa hai bên có chỉ ranh giới mua bán đất hay không thì bà không biết. Nhưng khi cắt đổi đất để làm đường thì ông bà T M trực tiếp chỉ đất để làm đường, con đường đã chia đất của ông bà S, U và T, M làm hai mảnh do trực tiếp ông M và

bà T chỉ đất để cất đường. Bà G chỉ nghe nói ông bà S, U mua đất với giá 03 chỉ vàng, còn việc các bên giao nhận thì bà không chứng kiến.

*Bà Hoàng Thị A trình bày:* Bà A là hàng xóm cùng chung sống với hai gia đình ông bà T, M và S U. Năm 1991 gia đình bà A đã sinh sống lập nghiệp tại Thôn A, xã E, huyện C. Về lô đất đang tranh chấp giữa ông bà S, U và T, M bà A xác định khi gia đình bà tới thì đã thấy 02 hộ canh tác trên đất. Khi đó trên đất ông bà S, U chỉ mới trồng cây cà phê chứ chưa có nhà ở. Đầu năm 1993 ông bà S, U làm 01 căn nhà để ở. Khi làm nhà ở cũng như sử dụng đất bà Hải không thấy ông bà T, M ngăn cản làm nhà hay đòi lại đất của ông bà S, U. Thời gian gần đây thì bà A mới thấy bà T đòi đất của ông bà S, U. Việc mua bán đất giữa hai bên như thế nào thì bà không biết. Bà A chỉ nghe nói ông bà T, M bán đất với giá 03 chỉ vàng, còn việc các bên giao nhận và chỉ đất cho nhau như thế nào thì bà không chứng kiến, ông bà S, U sử dụng đất từ trước giờ không có tranh chấp lấn chiếm đất của ai.

*Bà Hồ Thị O trình bày:* Bà O là hàng xóm với gia đình ông bà S, U. Năm 1990 bà U có cho ông bà S, U mượn 01 chỉ vàng về trả tiền đất mua của bà T, ông M. Hiện nay ông bà đã trả cho bà. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

*Ông Y K Ê Nuôl trình bày:* Năm 1990 ông Y K có bán đất cho bà T và ông M cụ thể ngày tháng và diện tích bao nhiêu không nhớ rõ, trước khi bán đất gia đình ông Y K có trồng một số cây trên đất, việc mua bán đất giữa bà T và ông M và bà S, ông U vào thời gian nào ông không biết.

*- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2014/DS-ST ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, quyết định:*

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Như M về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất diện tích 1.097m<sup>2</sup> tại Thôn A, xã E, huyện Cư Kuin.

Bà Phan Thị S và ông Lê Văn U được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất 1.097 m<sup>2</sup> tại Thôn A, xã E, huyện C (có ghi rõ tứ cận) và các tài sản trên đất: Nhà cấp 4 diện tích 45,5 m<sup>2</sup>, nhà bếp diện tích 20,8 m<sup>2</sup>, sân xi măng 92,7m<sup>2</sup>, bể nước 3,6 m<sup>2</sup>, giếng khoan sâu 43m đường kính 152mm, hàng rào B40 dài 135,7m, 100 cây cà phê, tiêu 4 cây, 3 trụ bê tông tiêu, bơ 10 cây, chuối 20 cây, đu đủ 12 cây, dứa 6 bụi, sầu riêng 2 cây, chôm chôm 1 cây, xoài 1 cây, chè xanh 11 cây, me 1 cây, cau lấy quả 2 cây, ổi 2 cây, mai cảnh đường kính trên 7 cm 1 cây, lộc vùng cao trên 50 cm 7 cây, si cảnh 3 cây, sung cảnh 4 cây, khế 1 cây, hàng rào cây sống dài 138,7m.

Bà Phan Thị S và ông Lê Văn U có nghĩa vụ đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh lại diện tích đất của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Như M tại thửa đất số 7704 tờ bản đồ số 32 tại Thôn A, xã E,

huyện Cư Kuin theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A085591 do UBND huyện Krông Ana cấp ngày 10/9/1991 cho ông Nguyễn Như M.

Ngoài ra, bản án còn tuyên chi phí tố tụng, về án phí, quyền về thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 20/01/2014, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Như M có Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 107a/DSPT ngày 28/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 43/2019/DS-GĐT ngày 05/9/2019 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 107a/DSPT ngày 28/8/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2014/DS-ST ngày 14/01/2014 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin tỉnh Đắk Lắk để xét xử theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 27-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị T với ông Lê Văn U và bà Phan Thị S có hiệu lực.

- Ông Lê Văn U và bà Phan Thị S được quyền tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 1.107m<sup>2</sup> đất tại Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 22,1m.

Phía Nam giáp thửa đất ông Quý cạnh dài 23m.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 49m.

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 48,9m.

Và các tài sản, công trình kiến trúc trên đất gồm: Nhà cấp 4 diện tích 45m<sup>2</sup>, nhà giữa diện tích 48m<sup>2</sup>, chuồng gà bò heo diện tích 66m<sup>2</sup>; sân xi măng 178m<sup>2</sup>, bể nước 04m<sup>3</sup>, giếng khoan sâu 41,6m đường kính 15 cm, hàng rào B40 dài 96,5m; hàng rào cây chè tàu dài 42m; 02 trụ cổng cao 02m, rộng 04m; hai cánh cổng sắt mỗi cánh có diện tích 2,89 m<sup>2</sup>; 151 cây Tiêu: trong đó loại A 10 cây, loại B 80 cây (trong đó có 29 cây leo trụ bê tông và 51 cây leo trụ sống), loại C 61 cây; 109 cây Gòn có tiêu leo; 03 cây Gòn không có tiêu leo; 29 trụ bê tông; 08 cây Muồng đen có tiêu leo; 09 cây Bơ loại B (trong đó có 05 cây có Tiêu leo và 04 cây không có Tiêu leo); 01 cây Chôm Chôm loại A; 03 cây Sầu Riêng; 01 cây Xoài; 02 cây Mít ghép; 02 cây Quýt; 02 cây Đu Đủ; 16 cây Chuối; 01 cây Sung; 03 cây Hoa Mai; 02

cây Lộc Vừng; 16 cây Chè xanh; 02 cây Đinh Lăng; 02 cây Chanh; 32 cây Cau (đặc điểm, kích thước và chủng loại tài sản theo biên bản xem xét thẩm định ngày 09/01/2020 và biên bản định giá ngày 06/3/2020).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Lê Văn U và bà Phan Thị S liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Kiến nghị UBND huyện C điều chỉnh lại diện tích đất của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Như M tại thửa đất số 7704 tờ bản đồ số 32 tại Thôn A xã E, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A085591 do UBND huyện Krông Ana cấp ngày 10/9/1991 cho ông Nguyễn Như M.

- Ông Lê Văn U và bà Phan Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị T số tiền 107.933.000 đồng (một trăm lẻ bảy triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/6/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa phúc thẩm tuyên buộc ông vợ chồng ông U và bà S phải trả lại đất và sản lượng thu hoạch trên 27 năm qua theo quy định của pháp luật. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm; yêu cầu định giá lại giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất; việc xét xử không tuân thủ quy định về thời hạn; đề nghị ông Lê Văn U và bà Phan Thị S phải trả lại đất và sản lượng thu hoạch trên đất 27 năm qua. Tới ngày 28/8/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận được đơn kháng cáo bổ sung của bà Nguyễn Thị T với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm thời hạn tố tụng, kháng cáo biên bản định giá và thẩm định tài sản.

Ngày 10/6/2020 bị đơn ông U và S, kháng cáo đề nghị Tòa án xem xét lại số tiền mà bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông bà phải thanh toán cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T cùng người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn ông Lê Văn U và bà Phan Thị S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm khẳng định Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.



## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

**[1] Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; của bị đơn ông Lê Văn U và bà Phan Thị S làm trong hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin thụ lý vụ án ngày 02/10/2019, ngày 03/02/2020 quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án, ngày 17/02/2020 quyết định tiếp tục giải quyết vụ án, đến ngày 11/5/2020 quyết định đưa vụ án ra xét xử thì không vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo điểm b khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Vậy kháng cáo của nguyên đơn về vấn đề này là không có cơ sở.

### **[2] Về nội dung:**

Vào năm 1990 gia đình ông M bà T đã sang nhượng cho gia đình ông U và bà S diện tích khoảng 1000m<sup>2</sup> với giá 03 chỉ vàng. Khi chuyển nhượng các bên không lập văn bản giấy tờ, sau đó gia đình ông M bà T đã giao đất cho ông U và bà S để quản lý sử dụng và làm nhà ở, trồng cây lâu năm trên đất từ thời gian đó cho đến nay. Vợ chồng ông M bà T cho rằng vợ chồng ông U bà S chỉ đặt cọc bằng việc đưa 70kg cà phê quả khô nhưng chưa trả tiền cho vợ chồng ông bà, trong khi đó vợ chồng bà S lại cho rằng đã trả toàn bộ 03 chỉ vàng cho vợ chồng bà T. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xác định có sự chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà T, bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng bà S với diện tích đất chuyển nhượng 1.107m<sup>2</sup>. Tại Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vào năm 1990, vợ chồng bà T đã nhận 70 kg cà phê quả khô để thanh toán tiền chuyển nhượng đất là có căn cứ.

**[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, về yêu cầu, bị đơn vợ chồng bà S phải trả lại đất đã chuyển nhượng và sản lượng thu hoạch cà phê trên 27 năm qua , Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:**

**[3.1]** Quá trình giải quyết vụ án xác định được việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1990 tuy không được lập thành văn bản theo quy định nhưng là có thật. Các bên đã bàn giao đất tài sản trên đất cho nhau quản lý sử dụng từ thời gian đó đến nay là 30 năm, ông U và bà S đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, đào giếng và trồng cây lâu năm, ông M và bà T không có ý kiến phản đối hay khiếu kiện gì nên cấp sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là phù hợp với điểm b mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Như M cho rằng ngoài diện tích đất nhận chuyển nhượng ra bị đơn còn lấn chiếm thêm 140m<sup>2</sup> đất của gia đình bà là không có cơ sở. Bởi lẽ, căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ 01/10/2013 và ngày 09/01/2020 thì diện tích đất thực tế của gia đình bà Phan Thị S và ông Lê Văn U hiện đang quản lý và sử dụng là

1.107m<sup>2</sup> có ba cạnh đều giáp với đường đi, cạnh còn lại giáp với đất nhà ông Q. Hơn nữa khi chuyển nhượng, không thể hiện diện tích chuyển nhượng khoảng 1000m<sup>2</sup>. Do đó, không có cơ sở để cho rằng bà S và ông U lấn chiếm thêm đất của vợ chồng ông M bà T. Về yêu cầu thanh toán sản lượng cà phê 27 năm qua của vợ chồng bà T là không có cơ sở. Bởi khi các bên chuyển nhượng bao gồm chuyển nhượng đất và tài sản trên đất nên yêu cầu kháng cáo này không có căn cứ để chấp nhận.

**[3.2]. Xét về nội dung kháng cáo về thanh toán tiền khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nhận thấy:**

Bị đơn ông U bà S cho rằng đã thanh toán 3 chỉ vàng cho nguyên đơn nhưng ông M bà T không thừa nhận và bị đơn ông U bà S cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh về việc đã thanh toán cho vợ chồng bà T 3 chỉ vàng. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay vợ chồng bà S không thừa nhận đã thanh toán 70kg cà phê quả khô cho vợ chồng bà T nhưng phía vợ chồng bà T lại thừa nhận có nhận 70kg cà phê quả khô của vợ chồng bà S. Như vậy, xác định được việc vợ chồng ông U bà S đã thanh toán cho vợ chồng ông M-T được 70kg cà phê quả khô, là có cơ sở và quy đổi ra thành vàng tại thời điểm chuyển nhượng thì vợ chồng ông U bà S đã thanh toán được 1/4 giá trị diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà T. Do đó, bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông U-S phải thanh toán số tiền của 3/4 giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M-T là phù hợp. Tại công văn số 2200/STC-CSVG ngày 28/8/2014 của Sở tài chính Đắc Lắc cung cấp giá vàng và giá cà phê nhân xô tại thời điểm chuyển nhượng, cụ thể: Giá vàng 98% là 259.000 đồng/chỉ, giá cà phê nhân xô là 3.772 đồng/kg. Như vậy, vợ chồng bà S đã thanh toán được cho vợ chồng bà T 46,9 kg cà phê nhân xô bằng 187.000 đồng và tương đương với 1/4 giá trị diện tích đất chuyển nhượng. Căn cứ vào kết quả định giá tài sản ngày 06/3/2020 thì giá trị của 1.107m<sup>2</sup> đất mà các bên tranh chấp có giá trị theo thị trường là 143.910.000 đồng. Vì vậy, cần buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 3/4 số tiền chuyển nhượng còn lại tương đương là 143.910.000 đồng x 3/4 = 107.932.500 đồng (tính tròn 107.933.000 đồng). Tòa cấp sơ thẩm giải quyết về nội dung này là có căn cứ nên không chấp nhận nội dung kháng cáo của cả nguyên đơn và bị đơn ở mục [3.2] này.

**[3.3]** Xét nội dung kháng cáo của vợ chồng bà T yêu cầu cấp phúc thẩm đi thẩm định và định giá lại đất và tài sản trên đất, thì thấy: Sau khi định giá ngày 06/3/2020 thì bà T đã đồng ý và ký vào văn bản định giá, sau một thời gian về suy nghĩ bà T đã làm đơn khiếu nại về việc định giá. Tại Biên bản làm việc ngày 16/4/2020 tại Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin thì bà T: “ Tôi không có ý kiến và yêu cầu gì khác và không có yêu cầu định giá lại, đồng ý với kết quả định giá ngày

06/3/2020”, (thể hiện tại bút lục số 299 trong hồ sơ) Do đó, yêu cầu kháng cáo này của bà T là không có cơ sở để chấp nhận.

**[3.4]** Xét yêu cầu của bà T về hủy bản án sơ thẩm và buộc bị đơn phải thanh toán tổng số tiền là 1.134.000.000đ là tiền hóa đơn, vé máy bay và chi phí đi lại, chi phí tham gia tố tụng từ năm 2013 cho đến nay. Xét thấy, việc tham gia tố tụng và nộp các khoản chi phí tố tụng là nghĩa vụ của nguyên đơn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

Từ những phân tích ở các mục [3.1];[3.2];[3.3] và [3.4] ở trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà T, ông M và bị đơn ông U bà S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2020/ DSST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

**[4]. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản:**

Do yêu cầu của nguyên đơn không có căn cứ nên bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Như M phải chịu 2.500.000 đồng tiền chi phí xét thẩm định và định giá tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án.

**[5] Về án phí:** Nguyên đơn và bị đơn đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn và bị đơn.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**[1]** Áp dụng: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn U và bà Phan Thị S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/ DSST ngày 27/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng các Điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Căn cứ Điều 12; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

**Tuyên xử:**

[1]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị T với ông Lê Văn U và bà Phan Thị S có hiệu lực.

- Ông Lê Văn U và bà Phan Thị S được quyền tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 1.107m<sup>2</sup> đất tại Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường đi cạnh dài 22,1m.

Phía Nam giáp thửa đất ông Quý cạnh dài 23m.

Phía Tây giáp đường đi cạnh dài 49m.

Phía Đông giáp đường đi cạnh dài 48,9m.

Và các tài sản, công trình kiến trúc trên đất gồm: Nhà cấp 4 diện tích 45m<sup>2</sup>, nhà giữa diện tích 48m<sup>2</sup>, chuồng gà bò heo diện tích 66m<sup>2</sup>; sân xi măng 178m<sup>2</sup>, bể nước 04m<sup>3</sup>, giếng khoan sâu 41,6m đường kính 15 cm, hàng rào B40 dài 96,5m; hàng rào cây chè tàu dài 42m; 02 trụ cổng cao 02m, rộng 04m; hai cánh cổng sắt mỗi cánh có diện tích 2,89 m<sup>2</sup>; 151 cây Tiêu: trong đó loại A 10 cây, loại B 80 cây (trong đó có 29 cây leo trụ bê tông và 51 cây leo trụ sống), loại C 61 cây; 109 cây Gòn có tiêu leo; 03 cây Gòn không có tiêu leo; 29 trụ bê tông; 08 cây Muồng đen có tiêu leo; 09 cây Bơ loại B (trong đó có 05 cây có Tiêu leo và 04 cây không có Tiêu leo); 01 cây Chôm Chôm loại A; 03 cây Sầu Riêng; 01 cây Xoài; 02 cây Mít ghép; 02 cây Quýt; 02 cây Đu Đủ; 16 cây Chuối; 01 cây Sung; 03 cây Hoa Mai; 02 cây Lộc Vừng; 16 cây Chè xanh; 02 cây Đinh Lăng; 02 cây Chanh; 32 cây Cau (đặc điểm, kích thước và chủng loại tài sản theo biên bản xem xét thẩm định ngày 09/01/2020 và biên bản định giá ngày 06/3/2020).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Lê Văn U và bà Phan Thị S liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Kiến nghị UBND huyện C điều chỉnh lại diện tích đất của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Như M tại thửa đất số 7704 tờ bản đồ số 32 tại Thôn A xã E, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A085591 do UBND huyện Krông Ana cấp ngày 10/9/1991 cho ông Nguyễn Như M.

- Ông Lê Văn U và bà Phan Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị T số tiền 107.933.000 đồng (*một trăm lẻ bảy triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

**[2]. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản:** Ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị T và phải chịu tổng số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xét thẩm định và định giá tài sản nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản đã nộp theo Phiếu thu số 23 ngày 30/8/2013 và Phiếu thu số 04 ngày 30/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

### **[3] Về án phí**

Ông Lê Văn U, bà Phan Thị S và ông Nguyễn Như M, bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Như M và bà Nguyễn Thị T số tiền: 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0014260 ngày 09/8/2013; số tiền 200.000

đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai 0022296 ngày 24/01/2014; số tiền 242.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0009978 ngày 15/4/2015, tại 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.

*Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Cư Kuin;
- Chi cục THADS H. Cư Kuin;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Văn Bằng**