

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 202/2022/DS-PT

Ngày 26 - 9 - 2022

V/v: “Kiện đòi tài sản”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Thị Thu Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Kim Khánh.

Ông Nguyễn Văn Bằng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2022/TLPT-DS ngày 13/7/2022 về việc “Kiện đòi tài sản”. Do bản án dân sự sơ thẩm 29/2022/DS-ST ngày 12/5/2022, của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Thành N, sinh năm 2001, địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị L, địa chỉ: 29 Đ, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 29/8/2022) - Có mặt.

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1971, địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk - Có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Ông Phan Ngọc Nh, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Thanh Nh, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 57 đường A, thôn 1, xã C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

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

+ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1965, địa chỉ: Thôn 5, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

+ Ông Nguyễn Đức M1, sinh năm 1974 và bà Trần Thị Thúy H, sinh năm 1978, địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị L, địa chỉ: 29 Đ, phường A, thành phố B (theo văn bản ủy quyền ngày 22/8/2022) - Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Trong đơn khởi kiện ngày 12/3/2021 của nguyên đơn và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 06/02/2015, bố mẹ tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất với diện tích 292,9m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 78 theo GCNQSD đất số BN 586465. Đất có tứ cận là Nam giáp đường liên thôn, Bắc giáp đất ông bà TB, Tây giáp đất ông bà TC và Đông giáp đường nhựa trung tâm chợ xã T.

Quá trình sử dụng thì bố mẹ tôi có cho bà Nguyễn Thị M thuê một phần đất và căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 93,7m<sup>2</sup> để kinh doanh tạp hóa với thời hạn 3 năm, từ năm 2015 đến năm 2018. Việc cho thuê chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau và mặc dù đã hết thời hạn thuê nhưng bà M không chịu bàn giao đất và nhà.

Ngày 28/4/2020, bố mẹ tôi làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tôi là Nguyễn Thành N. Việc tặng cho có làm hợp đồng và tôi đã được đăng ký biến động sang tên trong giấy tờ quyền sử dụng đất. Sau khi được tặng cho thì tôi có yêu cầu bà Nguyễn Thị M giao trả nhà với diện tích 93,7m<sup>2</sup> cho tôi để sửa sang lại nhà ở để kinh doanh nhưng bà M không đồng ý.

Nay tôi đề nghị bà Nguyễn Thị M phải giao trả lại nhà và đất có diện tích khoảng 93,7m<sup>2</sup> có tứ cận: Nam giáp đường bê tông liên thôn rộng 6m, Bắc giáp đất ông T, bà B rộng 8,4m, Tây giáp đất ông bà TC dài 13m và Đông giáp đường nhựa trung tâm xã T dài 13m tại thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất và nhà nằm trong tổng diện tích 292,9m<sup>2</sup> tại thửa số 85, tờ bản đồ số 78 theo GCNQSD đất số BN 586465 đã được đăng ký biến động sang tên tôi.

***\* Tại các biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:***

Về nguồn gốc diện tích 292,9m<sup>2</sup> tại thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk là đất của tôi và ông Nguyễn Văn D. Cuối năm 2011 thì chúng tôi ly hôn và chỉ giải quyết về hôn nhân và con chung, về phần tài sản và nợ thì chúng tôi không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không đề cập.

Mặc dù đã ly hôn nhưng tôi và ông Nguyễn Văn D vẫn ở trên diện tích đất này và trong thời gian này thì ông D đã tự ý đi làm thủ tục cấp GCNQSD đất. Khi ông D đi làm thủ tục cấp bìa thì có ông S địa chính xã T (thời điểm khoảng năm 2014) gọi điện thoại cho tôi nói làm bìa đỏ đứng tên ông Nguyễn Văn D và khi làm xong bìa đỏ thì ông S sẽ tự tay giao bìa đỏ cho tôi.

Đến năm 2015 (ngày, tháng thì tôi không nhớ cụ thể), ông Nguyễn Văn D có đưa cho tôi 01 tờ giấy viết tay về việc mua bán đất giữa ông D và ông Nguyễn Đức M1 và 01 tờ giấy viết tay về việc thỏa thuận chia tài sản giữa tôi và ông D. Lúc này, ông D và ông M1 có đặt 01 bọc tiền tại bàn trong nhà tôi và nói là số tiền

1.000.000.000 đồng để tôi ký vào các giấy tờ này và ký xong sẽ giao cho tôi 500.000.000 đồng. Khi tôi ký xong các giấy tờ đó thì ông D mở bọc tiền nhưng chỉ có 400.000.000 đồng, tôi nói là tôi sẽ lấy hết số tiền này thì ông D nhảy lên đánh tôi, tôi đòi lại giấy mua bán đất mà tôi đã ký nhưng ông M1 không trả và ông M1 có hẹn tôi là sau mười ngày sau sẽ trả đủ tiền cho tôi nhưng ông M1 cũng không chịu trả. Khi ông M1 không chịu trả tiền thì tôi vẫn sử dụng trên nửa phần đất của tôi cho đến nay.

Đối với yêu cầu của anh Nguyễn Thành N đòi lại diện tích 93,7m<sup>2</sup> đất tại thôn Đ, xã T, huyện N mà tôi đang sử dụng thì tôi không chấp nhận vì ông Nguyễn Đức M1 chưa giao tiền cho tôi.

**\* Tại biên bản lấy lời khai và đơn yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Văn D trình bày:**

Về nguồn gốc diện tích 292,9m<sup>2</sup> đất tại thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk là đất của tôi được nhà nước giao vào khoảng năm 1998 - 1999. Đến ngày 26/12/2014 thì tôi được UBND huyện N cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 605049, tại thửa 85, tờ bản đồ số 78 với diện tích 292,9m<sup>2</sup>.

Ngày 29/12/2014, tôi chuyển nhượng diện tích 292,9m<sup>2</sup> đất này và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Đức M1 và bà Trần Thị Thúy H. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và được công chứng tại Phòng công chứng số X. Giá trị chuyển nhượng thực tế là 1.800.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng thì chúng tôi chỉ ghi là 450.000.000 đồng. Khi ký xong hợp đồng thì cả hai bên cùng đi đóng thuế, làm thủ tục sang tên cho ông M1, bà H. Ngày 06/02/2015, ông M1, bà H được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 586465 với diện tích đất như trên.

Mặc dù việc chuyển nhượng đã xong, ông M1 và bà H đã được sang tên cũng như tôi đã giao đất, tài sản gắn liền với đất cho ông M1, bà H nhưng về số tiền theo giá trị thực tế thì ông M1, bà H vẫn còn nợ của tôi 85.000.000 đồng. Về số tiền nợ cụ thể thì tôi có “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đã được hai bên ký xác nhận vào ngày 08/01/2015. Nay tôi đề nghị giải quyết để buộc ông M1, bà H phải trả số tiền còn lại là 85.000.000 đồng.

Đối với việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của ông M1 với bà M như thế nào thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì với tư cách tôi là người chủ sử dụng đất, tôi đã chuyển nhượng cho ông M1, bà H theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Ông M1, bà H đã được sang tên và tôi cũng đã giao tài sản cho ông M1, bà H sử dụng.

Theo tôi được biết là ông M1, bà H có nợ của bà M số tiền là 200.000.000 đồng và việc nợ này có viết giấy, ông M1 và bà H có ký nhận. Nguồn gốc của số tiền này là tiền bán đất, tài sản gắn liền với đất và tôi thống nhất là trích ra 200.000.000 đồng trong tổng số tiền giá trị đất, tài sản gắn liền với đất để ông M1, bà H giao cho bà M. Giấy nợ của số tiền 200.000.000 đồng thì tôi không ký nhưng ông M1, bà H đã ký nhận và giấy này bà M giữ.

***\* Tại biên bản lấy lời khai, ông Nguyễn Đức M1 trình bày:***

Tôi ngày 28/12/2014, tôi và ông Nguyễn Văn D đã thỏa thuận tại nhà của tôi về việc ông D sẽ bán diện tích 292,9m<sup>2</sup> đất tại thôn Đ, xã T, huyện N với giá tiền 1.750.000.000 đồng và tôi đã đưa cọc cho ông D số tiền 100.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ. Khoảng 11 giờ ngày 29/12/2014, tôi và vợ tôi là Trần Thị Thúy H vào nhà ông D để làm giấy tờ thì ông D lật lại là chuyển nhượng với mức giá 1.770.000.000 đồng và tôi cũng chấp nhận nên chúng tôi có lập “Giấy chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất”, nội dung, chữ viết do ông D viết sau đó hai bên đã ký nhận.

Về nội dung trong “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” thì sáng ngày 08/01/2015, tại nhà ông D thì ông D có nói số tiền 70.000.000 đồng đã thống nhất vào ngày 29/12/2014 không đủ để làm thủ tục sang tên doanh nghiệp cho tôi, phải tầm khoảng 180.000.000 đến 200.000.000 đồng thì tôi có nói là ngoài số tiền 70.000.000 đồng như đã thống nhất, tôi sẽ đưa thêm cho ông D 30.000.000 đồng để ông D làm cho tôi trong khoảng từ 01 đến 03 tháng, tôi có đưa thêm cho ông D được 15.000.000 đồng thì ông D lên quán cà phê trước cổng UBND xã T đánh máy nội dung và ông D lấy số tiền 70.000.000 đồng như đã thống nhất vào ngày 29/12/2014 với số tiền tôi đã thỏa thuận (còn thiếu là 15.000.000 đồng), thành 85.000.000 đồng như đã thể hiện trong “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 08/01/2015. Sau khi hai bên đã ký vào nội dung thì tôi và ông D có lên B để làm thủ tục sang tên doanh nghiệp cho tôi.

Nay đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D yêu cầu trả 85.000.000 đồng còn lại thì chúng tôi không chấp nhận, vì sau khi tôi gọi điện thoại liên lạc nhiều lần nhưng ông D không có thông tin, không trả lời tôi nên bản thân tôi đã tự đi làm các thủ tục với các cơ quan hữu quan. Khi làm xong thì tôi có lên Sở công thương Đắk Lắk để lấy kết quả thì họ trả lời là ai là người nộp hồ sơ ban đầu thì người đó mới được quyền nhận nên ông D đã nhận kết quả là các giấy tờ như ông D đang giữ và cung cấp cho Tòa án.

Quá trình giải quyết, nguyên đơn có đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là: Đề nghị bà Nguyễn Thị M phải giao trả lại diện tích 73m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất mà bà Nguyễn Thị M đang chiếm giữ tại thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích này nằm trong diện tích 292,9m<sup>2</sup> theo GCNQSD đất số BN 586465, tại thửa số 85, tờ bản đồ số 78.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã quyết định:*

Căn cứ Điều 115, Điều 166, Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 279 và khoản 1 Điều 280 BLDS; Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành N và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị M phải giao trả cho anh Nguyễn Thành N diện tích 73m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất theo thửa số 85, tờ bản đồ 78 tại thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk; có các cạnh: Phía Đông giáp hành lang đường trung tâm xã T dài 11m; phía Tây giáp đất anh Nguyễn Thành N có các cạnh dài 8,86m + 1,95m + 3,45m, phía Nam giáp phần đất anh Nguyễn Thành N rộng 3,4m, phía Bắc giáp đất ông bà TB rộng 4,3m.

1.2. Buộc ông Nguyễn Đức M1, bà Trần Thị Thúy H phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 85.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS.

2. Ông Nguyễn Văn D phải giao trả cho ông Nguyễn Đức M1, bà Trần Thị Thúy H bản gốc: Giấy phép xây dựng số 06/GPXD của UBND huyện N cấp ngày 28/10/2005; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp doanh nghiệp tư nhân, mã số doanh nghiệp 6001488990 ngày 19/01/2005 của Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đắk Lắk; Biên bản kiểm tra về phòng cháy và chữa cháy ngày 22/10/2015 của Phòng CSPCCC số 2- Cảnh sát PC&CC tỉnh Đắk Lắk; Giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu số 103/GCNĐĐK-SCT của Sở công thương – UBND tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/5/2022, ông Nguyễn Đức M1 kháng cáo với nội dung buộc ông Nguyễn Văn D phải giao thêm cho ông M1 bộ hồ sơ thiết kế xây dựng. Sau khi ông D hoàn tất thủ tục đăng ký hồ sơ thiết kế xây dựng thì ông M1 sẽ trả ông D 85.000.000 đồng.

Ngày 30/5/2022, bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Thửa đất số 85, tờ bản đồ 78 diện tích 292,9m<sup>2</sup> và tài sản trên đất là tài sản chung của bà M và ông D trong thời kỳ hôn nhân, khi ly hôn chưa tiến hành phân chia nhưng ông D đã tự ý kê khai cấp GCNQSD đất và chuyển nhượng cho ông M1, bà H là xâm phạm đến quyền và lợi ích của bà M. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nguồn gốc đất mà buộc bà M phải giao trả đất cho nguyên đơn là không khách quan. Vì vậy đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

#### **Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Toà án đã thụ lý đúng thẩm quyền, xác định quan hệ đúng pháp luật, tư cách người tham gia tố tụng cũng như việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia phiên tòa đều đảm bảo, đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Cấp sơ thẩm còn có một số vi phạm như sau:

Về vị trí của thửa đất: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2021, diện tích bà M đang sử dụng là 93,7m<sup>2</sup> có vị trí phía Đông nằm trong

khu hành lang đường xã T dài 10,4m (BL 53); biên bản xác minh ngày 10/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng cũng thể hiện phía Đông giáp hành lang đường trung tâm xã T dài 10,4m (BL 124). Nhưng tại phần Quyết định của Bản án số 29/2022/DS-ST ngày 12/5/2022, lại tuyên buộc bà M phải trả cho anh N diện tích 73m<sup>2</sup> phía Đông giáp hành lang đường trung tâm xã T dài 11m.

Về tài sản trên đất: Cấp sơ thẩm khi thẩm định phải tách phần diện tích 73m<sup>2</sup> đất có GCNQSD đất với phần diện tích 20,7m<sup>2</sup> chưa có GCNQSDĐ để buộc bà M phải trả lại cho anh N diện tích 73m<sup>2</sup> mới phù hợp, nhưng lại lấy tổng diện tích 93,7m<sup>2</sup> có tứ cận nêu trên để buộc bà M phải trả cho anh N 73m<sup>2</sup>. Về tài sản trên đất gồm mái tôn kẽm, song thẳng, 03 dàn cửa cuốn chưa xác định được đang nằm trên diện tích 20,7m<sup>2</sup> hay diện tích 73m<sup>2</sup>, mà lại tuyên buộc bà M phải trả lại tài sản trên đất là tuyên án chưa rõ ràng. Ngoài ra, theo đơn khởi kiện của anh N buộc bà M phải trả lại ngôi nhà cấp 4, nhưng cấp sơ thẩm không đề cập đến ngôi nhà cấp 4 buộc bà M phải trả cho anh N là chưa đúng với nội dung đơn khởi kiện của anh N.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, xác minh làm rõ nguồn gốc đất và các tài sản trên đất như cây xăng, nhà ở, bồn chứa xăng....có phải là tài sản chung của vợ chồng ông D, bà M có trong thời kỳ hôn nhân hay không, sau ly hôn đã được phân chia hay chưa, mà lại tuyên buộc bà M phải trả cho anh N diện tích 73m<sup>2</sup> cùng tài sản trên đất là chưa phù hợp.

Do đó đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của bà M, ông M1: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Về nội dung: Anh Nguyễn Thành N khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị M giao trả nhà và diện tích 73m<sup>2</sup> đất tại thửa số 85, tờ bản đồ 78 theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 586465 của UBND huyện N cấp ngày 06/02/2015. Ông Nguyễn Văn D có đơn yêu cầu độc lập đề nghị ông Nguyễn Đức M1, bà Trần Thị Thúy H phải hoàn trả số tiền 85.000.000 đồng.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn cho rằng diện tích 292,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 78 tại thôn Đ, xã T, huyện N là tài sản chung của vợ chồng bà M, ông D chưa chia nhưng cấp sơ thẩm không xem xét nguồn gốc, buộc bà M phải trả một phần diện tích đất cho nguyên đơn là không khách quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích 292,9m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 78 tại thôn Đ, xã T, huyện N:

Tại biên bản đối chất ngày 11/8/2022 do TAND tỉnh Đắk Lắk lập thì ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị M cùng xác định đây là tài sản do ông D, bà M mua của ông Ngô Duy U vào năm 1998, đến năm 2005 thì ông D, bà M xây dựng

cây xăng và làm nhà ở trên đất. Toàn bộ tài sản (đất và tài sản trên đất) là tài sản chung của vợ chồng ông D, bà M. Khi ông D, bà M làm thủ tục ly hôn vào năm 2011 thì ông bà không yêu cầu Tòa án phân chia tài sản này.

Sau khi ly hôn, ông Nguyễn Văn D đăng ký kê khai và được UBND huyện N cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 605049 ngày 26/12/2014 cho ông Nguyễn Văn D đối với thửa đất trên. Quá trình giải quyết vụ án, bà M thừa nhận khi ông D làm thủ tục để được cấp GCNQSD đất thì bà M có biết.

Ngày 29/12/2014, ông Nguyễn Đức M1 và bà Trần Thị Thúy H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D diện tích 292,9m<sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất gồm Cửa hàng bán lẻ xăng dầu, bồn chứa xăng.... Ngày 06/02/2015, ông Nguyễn Đức M1 và bà Trần Thị Thúy H được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 586465, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 78 với diện tích là 292,9m<sup>2</sup>.

Ngày 28/4/2020, ông Nguyễn Đức M1 và bà Trần Thị Thúy H tặng cho đất, tài sản gắn liền với đất cho anh Nguyễn Thành N, việc tặng cho đã được đăng ký biến động sang tên trong GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 586465.

[2.2] Xét diễn biến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và vợ chồng ông Nguyễn Đức M1 và bà Trần Thị Thúy H, thấy rằng:

Theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất viết tay lập ngày 29/12/2014 và ngày 08/01/2015, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 29/12/2014 (BL 74, 95, 119) thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D, người nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Đức M1, bà Trần Thị Thúy H.

Tuy nhiên, lời khai của bà Nguyễn Thị M trong quá trình giải quyết vụ án đều thể hiện bà M biết việc ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản cho vợ chồng ông M1, bà H, nhưng do vợ chồng ông M1, bà H còn thiếu tiền nên bà M không đồng ý giao trả nhà và đất mà bà M đang ở (BL 79; 80; 86; 87; 111; 117; 118).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2021, bà M trình bày: “Đầu năm 2015, ông D có đưa cho tôi 01 tờ giấy viết tay về việc mua bán đất giữa ông D và ông M1 và 01 tờ giấy viết tay về việc thỏa thuận phân chia tài sản giữa tôi và ông D. Ông M1 và ông D có đặt cọc tiền trên bàn nhà tôi và nói là số tiền 1.000.000.000 đồng, bảo tôi ký các giấy tờ xong sẽ giao cho tôi 500.000.000 đồng. Sau khi ký giấy tờ, ông D mở cọc tiền nhưng chỉ có 400.000.000 đồng, tôi đòi lấy hết số tiền này nhưng ông D đánh tôi. Tôi đòi lấy lại giấy mua bán đất nhưng ông M1 không trả và hẹn 10 ngày sau sẽ trả tiền cho tôi nhưng cũng không chịu trả”.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của TAND huyện Krông Năng (BL 52- 53) thì trong diện tích 292,9m<sup>2</sup> của thửa đất số 85, tờ bản đồ số 78, bà Nguyễn Thị M chỉ sử dụng diện tích 93,7m<sup>2</sup> (gồm 73m<sup>2</sup> đất nằm trong GCNQSD đất đã

cấp cho anh N và 20,7m<sup>2</sup> nằm trong hành lang quy hoạch đường liên xã) tài sản trên diện tích đất bà M đang sử dụng chỉ là 03 dàn cửa cuốn, mái tôn (BL 124), diện tích đất còn lại do anh Nguyễn Thành N sử dụng.

Từ năm 2015 đến nay, bà M không có yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và vợ chồng ông M1, bà H. Qua xác minh, vào năm 2016 bà M từng gửi 6.000 lít dầu cho vợ chồng ông M1 tại Cửa hàng xăng dầu MH và có làm đơn khởi kiện. Như vậy, có cơ sở khẳng định bà M có biết và đồng ý với việc ông D chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 78 có diện tích là 292,9m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông M1, bà H. Trên thực tế, bên mua đã được bàn giao đất sử dụng, bà M chỉ sử dụng một phần nhỏ diện tích đất.

Quá trình sử dụng, ông M1 và bà H tặng cho con trai là anh Nguyễn Thành N và việc tặng cho đã được đăng ký biến động trong GCNQSD đất nên quyền sử dụng đất của diện tích 292,9m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là tài sản hợp pháp của anh Nguyễn Thành N. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành N về việc đòi bà Nguyễn Thị M phải trả lại nhà và diện tích 73m<sup>2</sup> đất đang chiếm giữ cho anh N là có căn cứ.

Đối với việc bà Nguyễn Thị M cho rằng ông M1 và bà H còn nợ tiền mua đất thì bà M có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức M1, yêu cầu ông Nguyễn Văn D phải giao thêm cho ông M1 bộ hồ sơ thiết kế xây dựng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại thời điểm chuyển nhượng doanh nghiệp, ông Nguyễn Văn D đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, như vậy điều kiện kinh doanh xăng dầu đã đảm bảo. Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất viết tay ngày 08/01/2015 giữa ông Nguyễn Văn D (người chuyển nhượng) và ông Nguyễn Đức M1, bà Trần Thị Thúy H (người nhận chuyển nhượng) có nội dung: số tiền còn nợ lại 85.000.000 đồng thì khi nào ông Nguyễn Văn D hoàn tất thủ tục sang tên doanh nghiệp cho ông M1 thì ông M1 trả hết. Trong đơn kháng cáo, ông Nguyễn Đức M1 cũng yêu cầu ông Nguyễn Văn D phải giao thêm cho ông M1 bộ hồ sơ thiết kế xây dựng thì ông M1 sẽ trả ông D 85.000.000 đồng. Như vậy, số tiền 85.000.000 đồng là tiền còn nợ lại khi ông M1, bà H mua tài sản từ ông D, nên khi ông D đã hoàn tất thủ tục doanh nghiệp cho ông M1 thì ông M1, bà H phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền còn lại cho ông D. Hiện tại ông D đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng doanh nghiệp cho ông M1, ông M1 cho rằng ông M1 tự bỏ chi phí để thực hiện là không có căn cứ. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông D về việc đòi vợ chồng ông M1 trả số tiền 85.000.000 đồng là có căn cứ. Trong thỏa thuận giữa ông M1 và ông D, hai bên chỉ thỏa thuận ông D phải đăng ký sang tên doanh nghiệp cho ông M1, bà H, hiện tại thủ tục sang tên doanh nghiệp đã hoàn thành nên việc ông M1 kháng cáo yêu cầu ông D phải giao bản gốc bộ hồ sơ thiết kế do Sở xây dựng cấp là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm là không có căn cứ.



[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức M1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng.

[2] Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Đức M1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0009058 ngày 15/6/2022 và số 0009073 ngày 20/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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.

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

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

*(đã ký)*

**Lưu Thị Thu Hường**