

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **151/2021/DS-PT**
Ngày: 26/9/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân, bà Đinh Thị Tuyết.

- 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: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2021/TLPT-DS ngày 26/5/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DSST ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2021/QĐXXPT-DS ngày 17/6/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 94/2021/QĐST-DS ngày 14/7/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Đình Đ, sinh năm 1964 và bà Hà Thị Thúy H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; *Có mặt.*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn L – Luật sư thuộc Chi nhánh Văn phòng Luật sư T tại K; Địa chỉ: Thôn 8, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; *Có mặt.*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1979. Địa chỉ: Buôn H, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; *Có mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số 02 đường S, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2020); *Có mặt.*

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phan Hồng K, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Buôn R, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; *Có đơn xin vắng mặt.*

3.2. Ông Trần Việt T, sinh năm 1981. Địa chỉ: Buôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; *Có đơn xin vắng mặt.*

3.3. Ông Phan Văn M, sinh năm 1964 và bà Phan Thị L, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện X, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Hồng K. Địa chỉ: Buôn R, xã P, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; *Có đơn xin vắng mặt.*

3.4. Anh Vũ Hoàng Đ, sinh năm 2000; chị Vũ Anh T, sinh năm 1997; chị Vũ Thu T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; *Có đơn xin vắng mặt.*

3.5. Anh Nguyễn Xuân H, sinh năm 2000; Anh Nguyễn Ngọc D, sinh năm 2004. Địa chỉ: Buôn H, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Chỗ ở hiện nay: Thôn D, xã T, huyện V, tỉnh Nam Định; *Có đơn xin vắng mặt.*

3.6. Chị Phan Thị Ngọc L, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 299 đường H, phường Đ, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk; *Có đơn xin vắng mặt.*

3.7. Anh Phan Ngọc S, sinh năm 1996. Địa chỉ: Buôn R, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; *Có đơn xin vắng mặt.*

3.8. Bà Lê Thị C; Địa chỉ: Buôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; *Có đơn xin vắng mặt.*

3.9. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Xuân G, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện K; *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

3.10. Ủy ban nhân dân xã P, huyện K. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y B Mlô, chức vụ: Phó Chủ tịch; *Có đơn xin vắng mặt.*

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1993, gia đình ông Võ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H vào sinh sống lập nghiệp tại buôn H, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và có khai phá một thửa đất có diện tích khoảng 1.300m² với chiều rộng mặt đường 29m, chiều dài khoảng 43m, thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P257991 ngày 15/8/2000 mang tên hộ ông Vũ Đình Đ. Ông bà xây dựng 01 nhà ở cấp 4 bằng gỗ, lợp ngói, trồng cà phê và cây ăn trái trên toàn bộ diện tích đất. Đất có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất của bà Lý Thị H (trước đây là đất rừng trồng);

Phía tây giáp đất của ông Vũ Đình C (nay là Vũ Đình L);

Phía nam giáp đường đi đường liên xã;

Phía bắc giáp đất của ông Nguyễn Thái S.

Năm 2007, ông Đ, bà H sang nhượng một phần thửa đất cho ông Trần Viết T có diện tích 120m², chiều ngang 5m mặt đường, chiều dài 24m. Vị trí chuyển nhượng:

Phía đông giáp đất bà Lý Thị H;

Phía tây giáp đất ông Nguyễn Ngọc S;

Phía nam giáp đường liên xã;

Phía bắc giáp phần đất còn lại của gia đình ông Đ, bà H.

Cùng thời gian đó, ông Đ, bà H sang nhượng cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L diện tích 120m², chiều ngang 5m mặt đường, chiều dài 24m. Vị trí chuyển nhượng:

Phía đông giáp đất ông Trần Viết T;

Phía tây giáp đất của gia đình ông Đ, bà H (nay đã sang nhượng cho ông Phan Hồng K, bà Nguyễn Thị Kim T);

Phía nam giáp đường liên xã;

Phía bắc giáp đất của gia đình ông Đ, bà H.

Do thời điểm sang nhượng năm 2007, ông Trần Viết T không có hộ khẩu tại địa phương nên nhờ gia đình ông S, bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông T đã nhận sang nhượng từ ông Đ, bà H, nên trong hợp đồng sang nhượng ngày 01/02/2007 cho ông S bà L ghi diện tích sang nhượng là 240m² (thực tế trong đó có 120m² sang nhượng cho ông T, 120m² sang nhượng cho ông S, bà L, đồng thời đến năm 2018 ông S, bà L đã mua lại thửa đất của ông T). Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 9.000.000 đồng/mét ngang theo đường.

Ngày 31/5/2007, UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786071, lô đất thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 240m², mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L.

Đến năm 2010 thì ông S, bà L xây dựng nhà trên phần đất ông Đ, bà H sang nhượng. Việc ông S, bà L xây dựng nhà trên đúng phần đất gia đình ông Đ, bà H sang nhượng đã được ông S, bà L thừa nhận tại đơn khiếu nại ngày 28/12/2018 của ông S, bà L gửi đến các cơ quan có thẩm quyền.

Tiếp đó cũng trong năm 2007, ông Đ, bà H sang nhượng cho ông Phan Hồng K diện tích đất 6m chiều rộng mặt đường, chiều dài 24m, lô đất thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, diện tích 144m² (cạnh lô đất bán cho ông S bà L) và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/5/2007 mang tên hộ ông Phạm Hồng K, bà Nguyễn Thị Kim T. Vị trí chuyển nhượng:

Phía đông giáp đất ông S, bà L;

Phía tây giáp đất của gia đình ông Đ, bà H;

Phía nam giáp đường liên xã;

Phía bắc giáp đất của gia đình ông Đ, bà H.

Từ thời điểm ông Đ, bà H sang nhượng cho ông S, bà L, ông T, ông K không xảy ra tranh chấp các bên vẫn sử dụng đúng phần đất trên thực địa ông Đ, bà H sang nhượng. Tuy nhiên, đến năm 2018, ông S bà L xây dựng bao móng, đổ đất trên diện tích 168m² (7m chiều ngang mặt đường, chiều dài 24m), trong đó có phần đất ông Đ, bà H đã sang nhượng cho ông K, bà T.

Sau khi tìm hiểu giấy tờ tài liệu tại các cơ quan nhà nước, ông Đ, bà H mới được biết, vào năm 2000 do quá trình đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót, nên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà được cấp là 940m² trong đó khoảng 22m chiều rộng mặt đường, chiều dài khoảng 43m là được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, vào năm 2007 sau khi làm hợp đồng sang nhượng cho ông S, bà L, ông K, trong quá trình làm thủ tục đo đạc, tách thửa cơ quan địa chính tại xã P không tiến hành đo đạc lại toàn bộ thửa đất trên thực địa, dẫn đến tách thửa theo phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với thửa đất sang nhượng trên thực địa, dẫn đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai cho ông S, bà L, ông K không đúng với vị trí sang nhượng.

Nay ông Đ, bà H yêu cầu ông S, bà L, ông K hợp tác để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với vị trí sang nhượng thì ông K hợp tác, nhưng ông S bà L không hợp tác, và có hành vi không sử dụng đúng vị trí phần đất đã sang nhượng trên thực địa.

Vì vậy, ông Đ, bà H khởi kiện ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 giữa ông Đ, bà H và ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L vô hiệu. Đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị UBND huyện K thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786071, thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 240m², tại Buôn H, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/5/2007, mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đ, bà H không Đ ý. Khi các bên đang xảy ra tranh chấp chưa được giải quyết thì ông S, bà L tự lấn chiếm đổ đất, xây dựng bao móng; Địa phương cũng đã xuống thực địa lập biên bản về việc xây dựng công trình trên đất đang tranh chấp và có ý kiến đề nghị dừng lại việc xây dựng để chờ Tòa án giải quyết nhưng ông S, bà L không chấp hành mà tiếp tục cho người xây dựng. Xét lỗi hoàn toàn thuộc về ông S, bà L do vậy ông Đ, bà H không có nghĩa vụ phải bồi thường đối với phần công trình xây thêm với số tiền yêu cầu là 40.000.000 đồng; còn đối với căn nhà cấp 4, ông Đ, bà H đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn K trình bày:

Về cơ sở pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/2007: Ngày 01/02/2007, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận và nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Đình Đ và bà Hà Thị Thúy H một phần diện tích đất là 240m², thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ 19, tổng diện tích 940m² đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số P 257991 ngày 15/8/2000 mang tên ông Vũ Đình Đ và bà Hà Thị Thúy H.

Tổng diện tích ông S, bà L nhận chuyển nhượng là 240m², trong đó có 50m² đất ở và 190m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại buôn Đ, xã P, huyện K. Việc sang nhượng được các bên thực hiện đúng quy định pháp luật đất đai (lập thành văn bản, được Ủy ban nhân dân xã P lập biên bản kiểm tra diện tích đất chuyển nhượng phù hợp quy định pháp luật đất đai, được Ủy ban nhân dân xã P chứng thực hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2007, vợ chồng ông S, bà L đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 31/5/2007).

Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất có tứ cận như sau:

Phía đông giáp rừng trồng đã khai thác có cạnh dài 24m;

Phía tây giáp thửa đất số 67 có cạnh dài 24m;

Phía nam giáp đường đi có cạnh dài 10m;

Phía bắc giáp thửa 67 có cạnh dài 10m.

Trong quá trình giao dịch để chuyển nhượng, ông Đ, bà H chỉ vị trí, bàn giao đất cho ông S, bà L như sau: Tính từ ranh giới mép đất bà Lý Thị H xuống 7m, từ vị trí 07m đổ xuống hướng chợ 10m, chiều dài 24m.

Khi làm nhà vào năm 2011 thì hai bên lại đến thửa đất để chỉ lại để làm nhà cho chính xác vì khi đó đất là đất trống nên rất khó xác định. Ông Đ, bà H chỉ, bàn giao đất cho vợ chồng ông S, bà L làm nhà như sau: Tính từ ranh giới mép đất bà Lý Thị H xuống 5m, từ vị trí 5m đổ xuống hướng chợ 10m, chiều dài 24m nên vợ chồng ông S bà L đã xây nhà trên diện tích đất này.

Ngày 31/5/2007, Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà L theo số hiệu AI 786071, thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 240m².

Trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H và vợ chồng ông S, bà L thì Ủy ban nhân dân xã P đã tiến hành kiểm tra thực địa và vẽ trích lục bản đồ (bằng tay) đã thể hiện rõ phần diện tích vợ chồng ông S, bà L nhận chuyển nhượng là phần diện tích phía đông giáp ranh với rừng trồng đã khai thác. Phần diện tích vợ chồng ông Đ, bà H sang nhượng cho vợ chồng ông Phan Hồng K và bà Nguyễn Thị Kim T là phần đất giáp ranh liền kề với phần đất của vợ chồng ông S, bà L.

Sau khi vợ chồng ông S, bà L nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Đ, bà H có chỉ và bàn giao cho ông S, bà L diện tích trên thực tế. Đến năm 2011 ông S, bà L mới xây nhà để ở cho đến nay.

Năm 2019, khi có đơn khiếu nại của ông Đ, bà H đến Ủy ban nhân dân xã P; quá trình giải quyết đơn của ông Đ tại Ủy ban nhân dân xã thì ông S, bà L phát hiện việc xây dựng nhà cấp 4 bị chồng lên đất nhà nước 02m chiều ngang.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không Đ ý. Bởi lẽ như bị đơn đã trình bày ở trên về cơ sở pháp lý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên là phù hợp quy định pháp luật đất đai tại thời điểm chuyển nhượng. Mặt khác, sau khi tìm hiểu tài liệu do cơ quan nhà nước quản lý về đất đai ông S, bà L biết được phần diện tích đất trống giáp ranh nhà ông S, bà L có diện tích 5m chiều ngang và 02m chiều ngang (diện tích đất ông S, bà L xây nhà năm 2011) là đất của Ủy ban nhân dân xã P quản lý và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nào.

Như vậy đối chiếu tài liệu cơ quan nhà nước thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà H và ông S, bà L là đúng quy định pháp luật, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S, bà L phù hợp khi được tách ra từ thửa đất số 67, tờ bản đồ 19 được nhà nước cấp cho ông Đ, bà H. Việc ông Đ, bà H chỉ và bàn giao đất cho ông S, bà L trên diện tích đất do Ủy ban nhân dân xã P quản lý là lỗi của ông Đ, bà H.

Vì vậy, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với ông S, bà L vào ngày 03/02/2007; bàn giao đất cho ông S, bà L đúng trên thực địa diện tích 240m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19. Đồng thời buộc ông Đ, bà H phải bồi thường cho ông S, bà L toàn bộ chi phí mà ông S, bà L đã bỏ ra để xây dựng cơ sở hạ tầng trên phần đất mà ông Đ, bà H đã bàn giao trước đó với số tiền 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông S, bà L trình bày: Năm 2007 ông S, bà L và ông T cùng nhau mua chung đất của ông Đ, bà H với tổng diện tích 240m²; giấy tờ chuyển nhượng đất do ông S, bà L đứng tên vì ông T không có sổ hộ khẩu nên ông T nhờ đứng tên luôn. Đến ngày 05/3/2017 ông T không có nhu cầu sử dụng nên bán lại cho ông S, bà L với giá là 200.000.000 đồng nhưng ông S, bà L chưa giao đủ tiền cho ông T, đến ngày 05/3/2018 ông S, bà L mới giao đủ tiền nên các bên viết giấy sang nhượng và có nhờ ông Phạm Văn L viết giùm. Trong đó có viết “*ông T có trách nhiệm đưa cho ông S cái giấy vào năm 2007 đã viết...*” tức là giấy mua chung giữa vợ chồng ông S, bà L và ông T vào năm 2007. Năm 2007 ông T chỉ đưa tiền cho ông S, bà L mua chung diện tích đất 240m² của ông Đ, bà H chứ ông S, bà L và ông T chưa chia đất rõ ràng với nhau bên nào lấy miếng nào nên khi viết giấy sang nhượng đất vào ngày 05/3/2018 thì không bàn giao đất.

Về thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2007: Sau khi đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng với nhau thì ông S, bà L công chứng chứng minh nhân dân, hộ khẩu đưa cho ông Đ, bà H; ông Đ cầm bộ hồ sơ xuống cho vợ chồng ông S, bà L ký và ông Đ tự đi tách bìa làm bìa đỏ cho vợ chồng ông S, bà L, không thấy cán bộ xã địa chính xã xuống đất để bàn giao, cầm cọc cho hai bên, chỉ làm trên giấy tờ. Đến khi vợ chồng ông S, bà L làm nhà có hỏi thì ông Đ mới xuống chỉ đất. Đối với lời khai tại Biên bản đối chất ngày 29/12/2020 ông S, bà L trình bày: “*Năm 2007, do không có giấy tờ tùy thân nên ông Trần Viết T có nhờ vợ chồng tôi đứng tên nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H 05m chiều ngang, 24m chiều sâu, giáp rường trồng đã được khai thác; vị trí là cách đất của bà Lý Thị H 07m. Năm 2008 vợ*

chồng tôi mua lại của ông T 05m đất trên với giá 300.000.000 đồng” là chưa chính xác. Ông S, bà L xác định vị trí đất ông T nhờ vợ chồng ông S, bà L nhận chuyển nhượng giùm như sau:

Phía đông giáp rừng trồng đã khai thác, dài 24m;

Phía tây giáp phần đất của vợ chồng ông S, bà L mua của ông Đ, bà H cùng thời điểm năm 2007, cạnh dài 24m;

Phía nam giáp phần đất còn lại của ông Đ, bà H, cạnh dài 05m;

Phía bắc giáp đường, cạnh dài 05m.

Về thời gian và số tiền mua, ông S đính chính lại như sau: vợ chồng ông S, bà L mua lại của ông T miếng đất trên với giá 200.000.000 đồng, mua vào năm 2018 chứ không phải năm 2008. Việc vợ chồng ông S, bà L trình bày “*Năm 2018, vợ chồng tôi tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông T 05m, sâu 24m phía trên, giáp ranh với đất của bà Lý Thị H với giá 200.000.000 đồng; không có giấy tờ gì giữa vợ chồng tôi và ông T. Vợ chồng tôi được biết nguồn gốc đất của ông T chuyển nhượng cho vợ chồng tôi vào năm 2018 là nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H; còn giấy tờ giữa ông Đ, bà H và ông T như thế nào thì vợ chồng tôi không biết*” là không đúng sự thật mà do tại buổi làm việc hôm đó vợ chồng ông S, bà L bức tức nên nói vậy.

Năm 2012, khi ông S, bà L có nhu cầu làm nhà ở nên có trao đổi với ông T thì ông T nói “*chị ưng làm chỗ nào thì làm, trước sau gì em cũng để lại cho anh chị, chứ em không ở*”. Sau đó, ông Đ và ông S, bà L đến đất và chỉ ranh giới đất để làm nhà. Hiện trạng căn nhà cấp 4 hiện nay đúng là vị trí đất ông Đ chỉ cho ông S, bà L làm nhà. Sau khi lập giấy tờ mua bán với ông T xong thì phát sinh mâu thuẫn với ông Đ, bà H từ giữa năm 2018 đã được UBND xã P giải quyết nhưng không thành. Tháng 12/2008 ông S, bà L tiến hành xây quán (ki-ốt) nhưng bị dừng lại.

Vợ chồng ông S, bà L yêu cầu ông Đ, bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 để bàn giao cho ông S, bà L đúng trên thực địa diện tích 240m², thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19. Theo thỏa thuận chuyển nhượng thì ông S, bà L nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H diện tích đất 240m², ngang theo đường 10m, sâu 24m. Theo số liệu xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng thực tế phần vị trí đất mà ông bà đã xây dựng căn nhà từ năm 2012 có chiều sâu 27,7m là do tính cả phần hiên hơn 3m ông S, bà L nói ra, phần này là lộ giới đường nhưng đường chưa mở rộng nên ông bà không yêu cầu giải quyết đối với chiều sâu 27,7m.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Phan Hồng K, bà Nguyễn Thị Kim T:

Năm 2007 (không nhớ chính xác ngày tháng) vợ chồng em gái ông K là Phan Thị L, Phan Văn M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H lô đất có diện tích 144m², chiều ngang 6m, chiều dài 24m; giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng; tọa lạc tại buôn H, xã P, huyện K. Đất có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất của ông S, bà L (ông S, bà L nhận chuyển nhượng của ông

Đ, bà H), cạnh dài 24m;

Phía tây giáp phần đất còn lại của ông Đ, bà H, cạnh dài 24m;

Phía nam giáp đường, cạnh dài 6m;

Phía bắc giáp phần đất của ông Đ, bà H.

Tính từ hướng Ủy ban nhân dân xã P đi xuống chợ có vị trí như sau: Tính từ mép đất nhà bà Lý Thị H hiện đang ở, tiếp đến là đất của ông Trần Viết T 5m, đến đất của ông S bà L 5m, đến đất của vợ chồng ông K 6m, còn lại là đất của ông Đ bà H.

Do vợ chồng bà L, ông M không có sổ hộ khẩu nên có nhờ vợ chồng ông K đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Đ, bà H và đứng tên giữ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông M, bà L giao tiền cho vợ chồng ông Đ, bà H. Sau đó vợ chồng ông K và vợ chồng ông Đ, bà H đến Ủy ban nhân dân xã P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông K, bà T đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786072 ngày 31/5/2007 đối với thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, diện tích 144m², đứng tên hộ ông Phan Hồng K, bà Nguyễn Thị Kim T. Do có sai sót nên trong giấy chứng nhận ghi tên là “Phạm Hồng K”, thực tế là Phan Hồng K, sự sai sót này ông bà sẽ yêu cầu đính chính sau.

Sau khi nhận bàn giao đất thì vợ chồng ông M, bà L chưa canh tác hay xây dựng gì mà để đất trống. Qua kiểm tra và xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786072 cấp đứng tên hộ ông K, bà T không đúng vị trí đất vợ chồng ông M, bà L nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H mà đã có sự chênh lệch. Hiện trạng thửa đất mà vợ chồng ông M, bà L nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H đã bị ông S, bà L xây dựng công trình trên đất nhưng chưa hoàn thành.

Hộ gia đình ông K trong hộ khẩu có 05 người gồm ông K, bà T và các con tên Phan Thị Ngọc L, Phan Ngọc S, Phan Nguyễn Ngọc N và một người cháu tên Phan Ngọc Bảo T. Các con, cháu của ông K không có liên quan gì đến thửa đất trên.

Nay ông Đ, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2007 giữa ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H và ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L vô hiệu, trong đó có liên quan đến phần diện tích đất của vợ chồng ông M, bà L và hiện ông S, bà L đã xây dựng công trình trên đất của vợ chồng ông M, bà L; ông K, bà T không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Phan Thị L, ông Phan Văn M:

Bà L là em gái của ông Phan Hồng K. Gia đình bà L ông M sinh sống ở xã P, huyện K từ năm 1998 đến năm 2016 thì chuyển về quê tại thôn T, xã C, huyện X, tỉnh Hà Tĩnh sinh sống từ đó đến nay. Vào năm 2007 (không nhớ rõ ngày tháng), vợ chồng bà L thỏa thuận chuyển nhượng của ông Đ, bà H 01 thửa đất tọa lạc tại buôn H, xã P có chiều ngang 6m theo đường và 24m chiều dài; giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Vị trí đất có tứ cận như ông K, bà T đã trình bày.

Vợ chồng bà L đã giao đủ tiền cho ông Đ, bà H, một lần đặt cọc 50.000.000 đồng, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao thêm 10.000.000 đồng; các bên có viết giấy nhận tiền nhưng hiện nay đã bị thất lạc.

Hai bên có xuống đất để chỉ ranh giới đất, không tiến hành đo đạc đất. Tính từ hướng Ủy ban nhân dân xã P đi xuống chợ có vị trí như sau: Tính từ mép đất nhà bà Lý Thị H hiện đang ở, tiếp đến là đất của ông Trần Viết T 5m, đến đất của ông S bà L 5m, đến đất của vợ chồng bà L 6m, còn lại là đất của ông Đ bà H. Khi nhận bàn giao đất thì là đất trống; sau đó vợ chồng bà L cũng không canh tác, xây dựng gì trên đất mà để đất trống.

Do vợ chồng bà L không có hộ khẩu nên đã nhờ vợ chồng anh trai Phan Hồng K, bà Nguyễn Thị Kim T đứng tên giữ. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà L giữ từ đó cho đến nay; không thể chấp, cầm cố cho cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786072 thể hiện đất là thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, diện tích 144m², do UBND huyện K cấp ngày 31/5/2007 đứng tên hộ ông Phan Hồng K, bà Nguyễn Thị Kim T. Do có sai sót nên đứng tên là hộ Pham Hồng K, thực tế anh trai bà L là Phan Hồng K.

Vợ chồng bà L có 02 người con, sinh năm 1994 và sinh năm 1996; thửa đất mà vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng không liên quan gì đến các con của ông bà, các con cũng không có công sức đóng góp gì trong việc mua đất giữa ông M, bà L với vợ chồng ông Đ, bà H.

Qua kiểm tra và xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện nay thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786072 cấp đứng tên hộ ông K, bà T không đúng vị trí đất mà vợ chồng bà L nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H mà có sự chênh lệch, một phần diện tích đất đã bị ông S, bà L xây dựng công trình trên đất nhưng chưa hoàn thành.

Nay ông Đ, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2007 giữa ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H và ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L vô hiệu; trong đó có liên quan đến phần diện tích đất của vợ chồng bà L và hiện ông S, bà L đã xây dựng công trình trên đất của vợ chồng bà L, tuy nhiên bà L, ông M không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu có tranh chấp ông bà sẽ yêu cầu sau.

- Ông Trần Viết T trình bày:

Ông T có quen biết với vợ chồng ông Đ, bà H và vợ chồng ông S, bà L. Vào năm 2007 (không nhớ ngày tháng cụ thể), ông T có nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H một thửa đất tọa lạc tại Buôn H, xã P, huyện K có diện tích 120m², chiều ngang mặt đường đi về hướng UBND xã P là 5m, chiều dài là 24m, với giá 45.000.000 đồng; Vị trí đất có tứ cận cụ thể như sau:

Phía đông giáp đất của bà Lý Thị H, cạnh dài 24m;

Phía tây giáp phần đất còn lại của ông Đ, bà H (sau đó ông Đ, bà H chuyển nhượng cho ông S, bà L), cạnh dài 24m;

Phía nam giáp đường, cạnh dài 5m;

Phía bắc giáp phần đất của ông Đ, bà H.

Các bên đã trả tiền và bàn giao đất nhưng không viết giấy tờ gì mà chỉ thỏa thuận miệng. Sau khi nhận đất thì ông T có đổ đất san mặt bằng cho phẳng. Theo giấy xác nhận đề ngày 26/12/2018 đứng tên ông Vũ Đình Đ, phần dưới có viết lời xác nhận của ông T thì ông T xác nhận chữ ký Trần Viết T là của ông T còn chữ viết thì ông T không nhớ ai viết nhưng nội dung thì đúng.

Ông Nguyễn Ngọc S là người cùng nhận chuyển nhượng phần diện tích đất tiếp giáp với thửa đất ông T nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H cùng trong năm 2007. Do ông T chưa có sổ hộ khẩu nên có nhờ vợ chồng ông S, bà L đứng tên nhận chuyển nhượng luôn cả phần đất của ông T và sau đó ông S, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2017, 2018 (không nhớ ngày tháng), do ông T không có nhu cầu sử dụng và hiện giấy tờ đất đang đứng tên ông S, bà L việc chuyển tên lại cho ông T hơi phức tạp nên đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 120m² cho ông S, bà L với giá 200.000.000 đồng. Ông S, bà L đã trả đủ tiền cho ông T và ông T đã bàn giao lại diện tích đất trên cho ông S, bà L. Khi chuyển nhượng lại cho ông S, bà L hai bên không lập giấy tờ gì mà chỉ trao đổi miệng với nhau. Ông T chỉ biết đất của ông T thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà L đã được UBND huyện K cấp hợp pháp.

Nay ông Đ, bà H khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2007 giữa ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H và ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L vô hiệu đối với diện tích đất 240m² trong đó có thửa đất của ông T đã chuyển nhượng cho ông S, bà L thì ông T không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Lê Thị C trình bày:

Bà C không liên quan đến việc chuyển nhượng giữa các bên, có hay không việc chuyển nhượng đất thì ông T biết, bà C không giao dịch chuyển nhượng đất với ông Đ, bà H và với ông S, bà L nên bà C từ chối tham gia tố tụng, bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện K là ông Bùi Xuân G trình bày:

Qua kiểm tra thực địa cùng với đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân xã P để xác định vị trí thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19 cũng như các thửa đất liên quan; sau khi xem xét hồ sơ địa chính khu vực đất đang có tranh chấp thì thấy rằng:

Khi chồng ghép, đối chiếu 02 tờ bản đồ địa chính chính lý năm 2000 (tờ bản đồ số 19) và tờ bản đồ số hóa năm 2010 (tờ bản đồ số 115) trên thực địa thể hiện vị trí thửa đất số 338 đã được tách ra từ thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19 có sự chênh lệch, sai số giữa 02 tờ bản đồ là do quá trình đo đạc chỉnh lý nhiều lần nhưng sai số trong phạm vi cho phép; vì vậy thống nhất xác định vị trí thửa đất số 338 cách đất nhà bà Lý Thị H 5,2m về hướng tây và kéo dài trở xuống hướng chợ tạm 10m theo đường; trùng với mép đầu tiên của vị trí của căn nhà cấp 4 đã được bị đơn xây dựng vào năm 2012, dài 4,8m tính theo hướng đường đi xuống chợ tạm; chiều sâu 24m

tính từ bờ cửa căn nhà cấp 4 xuống. Số liệu xem xét, thẩm định tại chỗ đo đạc thực tế diện tích đất ông S, bà L xây nhà có chiều sâu 27,7m là do chưa trừ lộ giới đường giao thông.

Mặt khác, căn cứ Quyết định số 1663/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020; xét hiện trạng thực tế sử dụng đất tại vị trí khu vực đất đang có tranh chấp thì hiện nay vị trí đất đoạn đường từ Ủy ban nhân dân xã P trở xuống hướng chợ tạm phù hợp với quy hoạch đất ở, thuộc diện đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi hộ gia đình cung cấp tài liệu chứng minh về việc sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, Ủy ban nhân dân huyện K đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện K thu hồi Giấy chứng nhận số AI 786071 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 31/5/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L, thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 240m² để điều chỉnh lại diện tích đất được công nhận thì Ủy ban nhân dân huyện K sẽ thực hiện việc thu hồi và điều chỉnh theo trình tự quy định của pháp luật đất đai và các văn bản pháp luật liên quan.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã P là ông Y B Mlô trình bày:

Vào ngày 01/02/2007, Ủy ban nhân dân xã P có tiếp nhận và xử lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L; đối với diện tích đất 240m² thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19; giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 5.000.000 đồng. Vị trí lô đất hai bên chuyển nhượng như sau:

Phía đông giáp rừng trồng đã khai thác;

Phía tây giáp thửa đất số 67;

Phía nam giáp đường;

Phía bắc giáp thửa đất số 67.

Hai bên giao dịch chuyển nhượng thửa đất trên với nhau là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc. Vì vậy, Ủy ban nhân dân xã đã thực hiện chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho hai gia đình. Việc bàn giao đất và giao tiền chuyển nhượng như thế nào thì hai bên tự thực hiện với nhau. Vì vậy, việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất trên của Ủy ban là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Đ, bà H yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 thì Ủy ban nhân dân xã P đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Anh Phan Ngọc S, chị Phan Thị Ngọc L trình bày:

Tuy thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số AI 786072 đứng tên hộ ông Phạm Hồng K, bà Nguyễn Thị Kim T nhưng là do ông K, bà T đứng tên giùm cô chú là ông Phan Văn M, bà Phan Thị L; hơn nữa, các anh chị không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất trên nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Chị Vũ Anh T, chị Vũ Thu T, anh Vũ Hoàng Đ trình bày:

Đối với quyền sử dụng đất tại buôn H, xã P, huyện K thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P257991 do Ủy ban nhân dân huyện K ngày 15/8/2000 mang tên hộ ông Vũ Đình Đ; quyền sử dụng đất mang tên hộ gia đình, trong đó các anh chị là thành viên của hộ gia đình. Tuy nhiên, các anh chị nhận thấy toàn bộ quyền sử dụng đất trên là do ông Đ, bà H tạo lập; các anh chị không có đóng góp công sức gì nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Anh Nguyễn Ngọc D trình bày: Anh D là con của ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L. Quyền sử dụng thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 240m² mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L. Anh D còn phụ thuộc bố mẹ, không có công sức đóng góp gì đối với thửa đất trên nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Anh Nguyễn Xuân H trình bày: Anh H không thể có mặt tham gia phiên tòa do hiện đang sống và học tập tại Hà Nội. Đề nghị Tòa án tiến hành phiên tòa và thực hiện xét xử vắng mặt anh H theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng trình bày:

- Bà Lý Thị H: Bà H không có quan hệ thân thích gì với gia đình nguyên đơn, bị đơn. Vào năm 2001, bà H sống tại buôn H, xã P, huyện K. Quá trình sống trên đất, bà H thấy thửa đất của bà H giáp ranh liền kề với đất của gia đình ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H về phía tây theo hướng đi xuống chợ tạm. Năm 2005, bà Lý Thị H xây nhà để ở và có rào ranh giới ngăn cách với đất của gia đình ông Đ, bà H. Trước đây đất của ông Đ, bà H có trồng cà phê chè, sau đó bán lại cho ông T và vợ chồng ông S, bà L, họ phá cà phê để làm nhà. Còn việc mua bán giữa các bên như thế nào thì bà H không rõ.

- Ông Phạm Văn L trình bày: Ông L không có quan hệ thân thích gì với nguyên đơn, bị đơn. Vào ngày 05/3/2018, ông Nguyễn Ngọc S có nhờ ông Luyện viết giùm giấy và làm chứng việc sang nhượng đất giữa ông S, bà L với ông T. Theo giấy sang nhượng đất ông L đề ngày 05/3/2017 nhưng thực tế là vào ngày 05/3/2018. Lý do ghi như vậy là vì hai bên đã giao dịch chuyển nhượng từ năm 2017 nhưng hẹn đến ngày 08/4/2018 mới giao đủ tiền cho ông T. Diện tích đất chuyển nhượng là 240m² tại buôn H, xã P; do ông S, bà L và ông T mua chung với nhau năm 2007 đất của ông Đ, bà H. Ông S, bà L mua lại của ông T với giá 200.000.000 đồng. Ông L chứng kiến việc giao tiền chuyển nhượng đủ, rồi viết giấy giùm hai bên. Ngoài ra, ông L không biết việc gì nữa.

- Ông Y H Niê trình bày: Ông Y H hiện nay là cán bộ địa chính xã P và là người tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng đất ngày 01/02/2007 giữa ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H và ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L, chuyển nhượng 240m²

diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19. Do đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vị trí đất cách trụ sở UBND xã P không xa, nằm trên tuyến đường đi đến UBND xã P nên khi hai bên nộp hồ sơ chuyển nhượng thì ông Y H chỉ thực hiện việc tách thửa và trích lục bản đồ thửa đất căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P257991; còn việc giao nhận đất thì các bên tự thực hiện, ông Y H không cùng với các bên đến thực địa đất để cắm mốc ranh giới. Chữ ký tại Biên bản kiểm tra diện tích đất chuyển nhượng, chữ ký là của ông Y H nhưng ông Y H không nhớ ai là người viết biên bản vì chữ viết không phải của ông Y H.

- Ông Vũ Đình L trình bày: Ông L có một thửa đất tại buôn H, xã P có phía đông giáp lô đất của ông Đ, bà H. Ông L được biết trước đây vào năm 1993, ông Đ, bà H cùng gia đình vào sinh sống lập nghiệp tại buôn H, xã P và có khai hoang được 01 thửa đất có diện tích khoảng 1.300m² (chiều rộng mặt đường 29m, chiều dài khoảng 43m); ông Đ, bà H đã làm nhà ván gỗ, trồng cà phê, cây ăn trái trên đất và sinh sống ổn định. Năm 2007 ông Đ, bà H chuyển nhượng cho một số người; chuyển nhượng cho ông Trần Viết T chiều ngang 05m mặt đường, có tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất bà Lý Thị H;

Phía tây giáp đất ông Nguyễn Ngọc S;

Phía nam giáp đường liên xã;

Phía bắc giáp đất ông Đ, bà H.

Tiếp đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L tính từ ranh giới đã chuyển nhượng cho ông T kéo dài xuống 05m chiều ngang mặt đường và chuyển nhượng cho ông Phan Hồng K, bà Nguyễn Thị Kim T 06m chiều rộng mặt đường, tiếp giáp với phần đất chuyển nhượng cho ông S, bà L.

Từ thời điểm năm 2007 ông Đ, bà H sang nhượng cho ông S, bà L, ông T, ông K thì các bên không tranh chấp gì với nhau và sử dụng đúng phần diện tích đất trên thực địa mà ông Đ, bà H đã sang nhượng. Đến năm 2018 thì ông S, bà L đổ đất và xây dựng bao móng sang phần đất mà ông Đ, bà H đã chuyển nhượng cho ông K.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Luật sư Hoàng Văn L trình bày:

Năm 2007, ông Đ, bà H sang nhượng cho ông Trần Viết T 5m đất chiều rộng mặt đường, chiều dài 24m (phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Vị trí chuyển nhượng tính từ mốc giới phía Đông giáp đất bà Lý Thị H; Phía tây giáp đất ông Nguyễn Ngọc S; Phía nam giáp đường liên xã; Phía bắc giáp đất còn lại của ông Đ, bà H.

Cùng thời điểm đó ông Đ, bà H sang nhượng cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L 5m đất chiều rộng mặt đường, chiều dài 24m. Vị trí chuyển nhượng tính từ mốc giới phía Đông giáp đất ông Trần Viết T; Phía tây giáp đất của gia đình ông Đ, bà H, đã sang nhượng cho ông Phan Hồng K; Phía nam giáp đường liên xã; Phía bắc giáp đất còn lại của ông Đ, bà H; Phần đất này có 03m mặt đường, dài 24m đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 2m x 24m chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, lô đất thuộc thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 240m², tại buôn H, xã P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786071 được UBND huyện K cấp ngày 31/5/2007 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L.

Quá trình tách thửa cho ông S, bà L, ông T vào năm 2007 do cơ quan địa chính tại xã không đo đạc trên thực địa, chỉ tách thửa theo giấy tờ, dẫn đến tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai so với vị trí đất mà ông Đ bà H sang nhượng cho ông S, bà L, ông T; dẫn đến việc sai lệch giữa phần đất sang nhượng trên thực địa và phần đất ông S, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo đơn khiếu nại, đề nghị ngăn chặn ngày 28/12/2018 gửi đến Ủy ban nhân dân xã P, Phòng tài nguyên môi trường huyện K và các cơ quan khác, ông S, bà L trình bày phần đất ông bà nhận sang nhượng từ ông Đ, bà H thì ông S, bà L đã xây dựng nhà ở ổn định, như vậy đủ căn cứ để xác định phần đất các bên sang nhượng theo ý chí của các bên thống nhất là phần đất ông S bà L đang sử dụng xây dựng nhà ở.

Theo lời khai của ông T có căn cứ để khẳng định, phần đất ông T nhận sang nhượng từ ông Đ, bà H sau đó sang nhượng lại cho ông S, bà L là phần đất có phía đông giáp ranh với bà Lý Thị H, phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ việc, lời trình bày của ông S, bà L không thống nhất và có nhiều mâu thuẫn về ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất được chuyển nhượng. Ông S bà L cố tình lấn chiếm sử dụng theo phần diện tích ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cơ quan chức năng đã kết luận là cấp bìa sai vị trí) là trái pháp luật. Mặt khác, phần đất ông S, bà L đang lấn chiếm, sử dụng cũng đã được ông Đ, bà H sang nhượng cho ông M, bà L (ông K, bà T đứng tên giùm cho ông M, bà L). Đây là phần diện tích vào năm 2018 ông S, bà L tự lấn chiếm đồ đất, xây dựng bao móng; Địa phương cũng đã xuống thực địa lập biên bản về việc xây dựng công trình trên đất đang tranh chấp và có ý kiến đề nghị dừng lại việc xây dựng để chờ Tòa án giải quyết nhưng ông S, bà L không chấp hành mà tiếp tục cho người xây dựng Xét lỗi hoàn toàn thuộc về ông S, bà L do vậy ông Đ, bà H không có nghĩa vụ phải bồi thường đối với phần công trình này.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2007 giữa ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H và ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L vô hiệu, và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/02/2007 và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại.

Xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786071 ngày 31/5/2007 đã cấp sai vị trí sử dụng, đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị UBND huyện K thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DSST ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk đã quyết định:

- Áp dụng các điều 118, 122, 126, 130, 500, 501, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 1, khoản 3 Điều 19 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận vào ngày 03/02/2007 vô hiệu một phần đối với diện tích 124,8m² (5,2x24m); có tứ cận như sau:

Phía đông giáp căn nhà cấp 4 của thửa đất số 338, tờ bản đồ 19, cạnh dài 24m;

Phía tây giáp thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, cạnh dài 24m;

Phía nam giáp đường nhựa, cạnh dài 5,2m;

Phía bắc giáp thửa đất số 336, tờ bản đồ số 19 của ông Đ, bà H, cạnh dài 5,2m.

Tọa lạc tại buôn H, xã P, huyện K thuộc một phần thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 240m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786071 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 31/5/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L.

Trên đất có 02 quán (ki-ốt) đang xây dựng chưa hoàn thành diện tích 50.27m², tường xây gạch chưa tô trát, không có mái, 02 trụ bê tông.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L: Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận vào ngày 03/02/2007 đối với diện tích 115,2m² (diện tích thực tế sử dụng 132,96m²); có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất trống, cạnh dài 24m;

Phía tây giáp phần còn lại của thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, cạnh dài 24m;

Phía nam giáp đường nhựa, cạnh dài 4,8m;

Phía bắc giáp thửa đất số 336, tờ bản đồ số 19 của ông Đ, bà H, cạnh dài 4,8m.

Tọa lạc tại buôn H, xã P, huyện K thuộc một phần thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 240m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786071 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 31/5/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L.

Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 84,48m² mái lợp tôn, nền xi măng; 01 giếng đào, 01 chuồng heo diện tích 37,44m², 02 hầm rút, 02 trụ cổng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện K thu hồi Giấy chứng nhận số AI 786071 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 31/5/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L, thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 240m² để điều chỉnh diện tích đất được công nhận.

Buộc bị đơn và Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Đắk Lắk, Phòng giao dịch H có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786071.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn đối với giá trị của 02 quán ki ốt chưa hoàn thành diện tích 50,27m² với số tiền 40.000.000 đồng.

[3] Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

[3.1] Buộc nguyên đơn ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H phải trả cho bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L số tiền 46.800.000 đồng tiền chuyển nhượng đất đã nhận và số tiền 132.600.000 đồng bồi thường thiệt hại hợp đồng bị vô hiệu một phần.

[3.2] Buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình 02 quán ki ốt diện tích 50,27m², tường xây gạch chưa tô trát, không có mái và 02 trụ bê tông xây dựng trên diện tích đất 124,8m² (5,2x24m) để trả lại nguyên trạng diện tích đất cho nguyên đơn ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H; vị trí đất có tứ cận như sau:

Phía đông giáp căn nhà cấp 4 của thửa đất số 338, tờ bản đồ 19, cạnh dài 24m;

Phía tây giáp thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, cạnh dài 24m;

Phía nam giáp đường nhựa, cạnh dài 5,2m;

Phía bắc giáp thửa đất số 336, tờ bản đồ số 19 của ông Đ, bà H, cạnh dài 5,2m.

[4] Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2020 về cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Nguyên đơn ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H được nhận lại khoản tiền 20.000.000 đồng trong tài khoản phong tỏa số 5226205066979 tại Ngân hàng N.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng các chi phí này nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 750.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.000.000 đồng định giá tài sản.

[6] Về án phí:

Nguyên đơn ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, số tiền 2.340.000 đồng án phí dân

sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn số tiền chuyển nhượng đất đã nhận và số tiền 6.630.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu một phần. Tổng số án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch nguyên đơn phải nộp là 9.270.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0006635 ngày 01/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K; nguyên đơn còn phải nộp 8.970.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; số tiền 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận và số tiền 6.630.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu một phần. Tổng số án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch bị đơn phải nộp là 8.930.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0011613 ngày 03/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K; bị đơn còn phải nộp 3.930.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của Pháp luật.

Ngày 19/4/2021, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Ngọc S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận vào ngày 03/02/2007 giữa ông Vũ Đình Đ bà Hà Thị Thúy H và ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L.

Ngày 20/4/2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk có kháng nghị số 157/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 có hiệu lực.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Ngọc S vẫn giữ nguyên nội dung phản tố về việc đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận vào ngày 03/02/2007; rút nội dung phản tố đối với yêu cầu buộc ông Đ, bà H phải bồi thường toàn bộ chi phí đã bỏ ra để xây dựng cơ sở hạ tầng trên phần đất mà ông Đ, bà H đã bàn giao trước đó với số tiền 200.000.000 đồng gồm 160.000.000 đồng là phần công trình căn nhà cấp 4 xây dựng năm 2011 và 40.000.000 đồng là phần công trình đang xây dựng chưa hoàn thành. Đối với phần công trình bị đơn đang xây dựng diện tích đất 43,2m² (1,8x24m) không nằm trong diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Đ bà H thì ông bà sẽ có nghĩa vụ tự tháo dỡ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận việc bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu buộc ông Đ, bà H phải bồi thường toàn bộ chi phí đã bỏ ra để xây dựng cơ sở hạ tầng trên phần đất mà ông Đ, bà H đã bàn giao trước đó với số tiền 200.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu buộc ông Đ, bà H phải bồi thường toàn bộ chi phí đã bỏ ra để xây dựng cơ sở hạ tầng trên phần đất mà ông Đ, bà H đã bàn giao trước đó với số tiền 200.000.000 đồng. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự, Viện kiểm sát rút một phần nội dung của Quyết định kháng nghị đối với phần bị đơn rút yêu cầu phản tố và bổ sung thêm nội dung án phí dân sự sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, việc sang nhượng đất trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng sang nhượng đúng quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Ông S bà L đã giao đủ tiền và quản lý sử dụng đất từ năm 2007 đến năm 2018 không tranh chấp. Vì vậy, việc ông Đ, bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, bà L vô hiệu là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 284, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc S và bà Nguyễn Thị L và Quyết định kháng nghị số 157/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/4/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DSST ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn; hủy và đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Ngọc S được nộp trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần S thì sau khi xét xử sơ thẩm ông S bà L đã tắt toán khoản vay và Ngân hàng đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786071 cho ông S bà L (Theo thông báo số 45/TB-PGD BH ngày 07/5/2021 của Ngân hàng Thương mại cổ phần S, chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch H). Vì vậy, cấp phúc thẩm không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Ông Vũ Đình Đ và bà Hà Thị Thúy H là chủ sử dụng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19, diện tích 940m², ngày 15/8/2000 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P257991 đứng tên hộ ông Vũ Đình Đ.

Ngày 01/02/2007, ông Đ bà H sang nhượng cho ông S bà L một phần đất có diện tích 240m² (tách thành thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19) và ngày 31/5/2007 ông

S, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786071 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L. Vị trí đất chuyển nhượng như sau:

Phía đông giáp đất rừng trồng đã khai thác;

Phía tây giáp thửa đất số 67 (phần đất còn lại của nguyên đơn);

Phía nam giáp đường;

Phía bắc giáp thửa đất số 67 (phần đất còn lại của nguyên đơn).

Sau khi chuyển nhượng thì bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận đất sử dụng. Năm 2018 các bên có tranh chấp về vị trí chuyển nhượng. Theo nguyên đơn thì vị trí chuyển nhượng tính từ phía đông là phần diện tích giáp với đất của bà Lý Thị H kéo dài về phía tây 10m. Theo bị đơn thì phần phía đông giáp với phần đất trồng rừng đã khai thác và cách đất bà Lý Thị H 07m chứ không giáp đất bà H như ý kiến của nguyên đơn. Xét thấy quá trình giải quyết các bên trình bày khi chuyển nhượng có bàn giao đất trên thực địa nhưng không lập biên bản bàn giao nên đều không có căn cứ để chứng minh cho quan điểm của mình. Vì vậy, căn cứ biên bản kiểm tra hiện trạng của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân xã P đã thống nhất xác định vị trí thửa đất số 338 (phần đất mà nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn) cũng là phần đất được nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn cách đất nhà bà Lý Thị H 5,2m về hướng tây và kéo dài trở xuống hướng chợ tạm 10m theo đường; trùng với mép đầu tiên của vị trí của căn nhà cấp 4 đã được bị đơn xây dựng vào năm 2012, rộng 4,8m tính theo hướng đường đi xuống chợ tạm, chiều sâu 24m tính từ mép cửa kéo của căn nhà xuống hết đất.

Xét thấy việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nằm trong phần diện tích đất đã được Nhà nước cấp cho nguyên đơn. Về hình thức và nội dung chuyển nhượng đều phù hợp với quy định của pháp luật được quy định tại các điều 122, 123, 124 Bộ luật dân sự 2005, Điều 106 Luật đất đai 2003, bị đơn cũng đã quản lý và sử dụng hơn 10 năm mới phát sinh tranh chấp.

Việc cấp sơ thẩm cũng xác định diện tích đất chuyển nhượng tính từ phía đông cách đất bà H 5,2m kéo dài về phía tây 10m nhưng lại chỉ công nhận phần diện tích mà bị đơn đã xây nhà (4,8x24m) mà không công nhận đối với phần diện tích còn lại (5,2x24m) là chưa phù hợp với thực tế.

Vì vậy, xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk yêu cầu công nhận hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký ngày 01/2/2007 là hoàn toàn có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.2] Xét ý kiến của bị đơn cho rằng phần diện tích đất mà bị đơn đang quản lý sử dụng là 12m, trong đó có 10m nhận chuyển nhượng của nguyên đơn và 02m ở phía đông bị đơn cho rằng là phần đất trống chưa có ai quản lý. Từ đó đã tiến hành xây dựng bao móng, đổ đất trên diện tích 168m² (7m chiều ngang mặt đường, chiều dài 24m), trong phần đất này có phần đất ông Đ bà H đã chuyển nhượng cho ông K bà T là không có căn cứ. Bởi lẽ theo bản đồ địa chính và xác nhận của cơ quan quản lý đất đai huyện K thì thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19, diện tích 940m², ngày

15/8/2000 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P257991 cho hộ ông Vũ Đình Đ có cạnh phía đông cách đất bà Lý Thị H 5,2m; phù hợp với phần diện tích đất mà bị đơn đã xác định ranh giới và đã tiến hành xây dựng nhà cấp 4 vào năm 2012. Vì vậy, cần xác định phần diện tích đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn có chiều ngang là 10m, có cạnh phía đông cách đất bà Lý Thị H 5,2m là phù hợp. Phần đất có chiều ngang 1,8m liền kề với phần đất mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn không thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

[2.3] Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 giữa ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H và ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận vào ngày 03/02/2007. Đồng thời yêu cầu ông Đ, bà H phải bồi thường cho ông S, bà L toàn bộ chi phí mà ông S, bà L đã bỏ ra để xây dựng cơ sở hạ tầng (nhà ở) trên phần đất mà ông Đ, bà H đã bàn giao trước đó với số tiền 160.000.000 đồng và phần công trình đang xây dựng (02 ki-ốt) trên phần đất có chiều ngang 1,8m chưa hoàn thành, trị giá 40.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất mà các bên đã ký kết. Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại với số tiền xây nhà 160.000.000 đồng và xây ki-ốt 40.000.000 đồng thì bị đơn xin rút, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tuy nhiên, nguyên đơn không đồng ý việc rút yêu cầu này của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn yêu cầu bồi thường 40.000.000 đồng là phần công trình đang xây dựng chưa hoàn thành trên phần đất không nằm trong diện tích đất mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn, không được nhà nước công nhận, việc xây dựng là trái phép nên bị đơn phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường số tiền 40.000.000 đồng. Đối với yêu cầu đòi bồi thường số tiền xây nhà 160.000.000 đồng, bị đơn xác định xây dựng đúng phần đất nhận chuyển nhượng của nguyên đơn nên đã rút yêu cầu phản tố và không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét thấy căn nhà được xây dựng trên phần đất mà các bên đã chuyển nhượng cho nhau, hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu, việc bị đơn rút yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật cần chấp nhận và đình chỉ giải quyết với yêu cầu này là phù hợp.

[2.4] Xét ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông K bà T cho rằng tại thời điểm năm 2007 ông bà cũng mua của bà H ông Đ diện tích 144m² (6 x 24m) và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786072 (thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19), do UBND huyện K cấp ngày 31/5/2007 đứng tên hộ ông Phạm Hồng K, bà Nguyễn Thị Kim T. Khi chuyển nhượng các bên cũng chỉ xác nhận ranh giới phía đông giáp đất ông S bà L. Do chưa có nhu cầu sử dụng ngay nên vẫn để đất trống, các bên cũng chưa xác định cụ thể vị trí đất như thế nào. Qua kiểm tra và xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19 đã có sự sai lệch vị trí. Đối với phần diện tích đất này ông K bà T có quyền liên hệ với ông Đ bà H để xác định phần diện tích đã nhận chuyển nhượng hoặc khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này và được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp.

[4] Về án phí:

- Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
- Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0006635 ngày 01/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.
- Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 40.000.000 đồng không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 2.000.000 đồng án phí, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo Biên lai số AA/2019/0011613 ngày 03/8/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai số 60AA/2021/0003525 ngày 20/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L số tiền 3.300.000 đồng án phí còn dư theo các biên lai trên.

[5] Đối với việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp” là thửa đất số 338, tờ bản đồ số 19 theo Quyết định số 04/2020/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung vụ việc đã được giải quyết nên kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên bị hủy bỏ là phù hợp với quy định tại điểm g khoản 1 Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 3 Điều 19 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn được nhận lại khoản tiền 20.000.000 đồng trong tài khoản phong tỏa số 5226205066979 tại Ngân hàng N, Chi nhánh huyện K Bắc Đak Lăk; Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đak Lăk kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 157/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/4/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đak Lăk.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 06/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk.

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003;

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 19 Nghị quyết 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận vào ngày 03/02/2007 giữa ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H và ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2007 đã được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận vào ngày 03/02/2007 giữa ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H và ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L; Đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất trống (cách đất nhà bà Lý Thị H 5,2m), cạnh dài 24m;

Phía tây giáp thửa đất số 337, tờ bản đồ số 19, cạnh dài 24m;

Phía nam giáp đường nhựa, cạnh dài 10m;

Phía bắc giáp thửa đất số 336, tờ bản đồ số 19 của ông Đ, bà H, cạnh dài 10m.

Tọa lạc tại Buôn H, xã P, huyện K có số thửa 338, tờ bản đồ số 19, diện tích 240m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 786071 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 31/5/2007 đứng tên hộ ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L.

[3] Không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại đối với số tiền 40.000.000 đồng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L.

[4] Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại với số tiền 160.000.000 đồng của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp và đã chi phí xong.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0006635 ngày 01/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 5.000.000 đồng theo Biên lai số AA/2019/0011613 ngày 03/8/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai số 60AA/2021/0003525 ngày 20/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị L số tiền 3.300.000 đồng án phí còn dư theo các biên lai trên.

[7] Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2020/QĐ-BPKCTT ngày 07/7/2020 về cầm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

Nguyên đơn ông Vũ Đình Đ, bà Hà Thị Thúy H được nhận lại khoản tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) trong tài khoản phong tỏa số 5226205066979 tại Ngân hàng N, Chi nhánh huyện K Bắc Đăk Lăk; Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện K, tỉnh Đăk Lăk kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật.

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

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, 7a 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 Đăk Lăk;
- TAND huyện Krông Búk;
- CCTHADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú