

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 115/2022/DS-PT

Ngày 04 - 7 - 2022

V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

và *hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

2. Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2022/TLPT-DS ngày 05/5/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 10/03/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2022/QĐPT-DS ngày 17/6/2022, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Trần Đình Q - sinh năm 1958. Địa chỉ: Đường Đ, Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Cao Thị X - sinh năm 1961. Địa chỉ: Đường Đ, Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền ngày 31/3/2022), Có mặt.

2. ***Bị đơn:*** Ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2. Địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Ông T1 vắng mặt, bà T2 có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hoàng Đình T1 và Chu Thị T2: Ông Lê Hoàng L2- sinh năm 1969. Địa chỉ: Đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2022, ông L2 có mặt.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Bà Cao Thị X - sinh năm 1961. Địa chỉ: Đường Đ, Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

4. Người làm chứng:

- Bà Vũ Thị H và ông Phạm Văn T3. Địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Ông T3 hiện đang chấp hành án tại Trại giam G, tỉnh Gia Lai. Đều vắng mặt.

- Anh Phạm Vũ Hải Đ - sinh năm 1986. Địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Phan Văn S, bà Trần Thị Bích L. Địa chỉ: Tổ dân phố M, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Đều vắng mặt.

- Anh Trần Xuân L1 - sinh năm 1986. Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Chu Thị T2.

Theo Quyết định kháng nghị số 126/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/03/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Đình Q; đại diện nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị X trình bày:***

Năm 1996, ông Trần Đình Q và bà Cao Thị X đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2 quyền sử dụng đất diện tích 250m² (ngang 6m x dài 42m) thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 16, có diện tích 2460m². Tọa lạc tại Tổ dân phố M, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0442475 cho hộ ông Trần Đình Q vào ngày 19/11/1994, phần đất chuyển nhượng có vị trí tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông T4 (nay là đất bà T2 V);

Phía Tây giáp đường N;

Phía Nam giáp đất ông T3, bà H (nay đã tặng cho ông Đ);

Phía Bắc giáp đất ông S1.

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Q đã viết 02 giấy chuyển nhượng có nội dung như nhau (ông Q, bà X giữ một bản, ông T1 bà T2 giữ một bản) mà chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông Q và bà X đã giao đất cho ông T1 và bà T2 quản lý sử dụng ổn định từ năm 1996. Sau khi nhận đất, ông T1 và bà T2 có dựng một nhà gỗ để ở, sau đó đã xây dựng nhà xây cấp 4 trên đất, ông Q và bà X không nhớ rõ thời điểm xây dựng. Đến năm 2020 giữa hai bên phát sinh tranh chấp cho đến nay, vì ông T1 và bà T2 có xây dựng thêm phía trước.

Hiện nay, phần diện tích đất thực tế mà ông T1 và bà T2 đang sử dụng chiều ngang của thửa đất là 7,32m, so với phần đất đã mà ông Q và bà X đã chuyển

nhượng cho ông T1 và bà T2 chỉ có 6m chiều ngang đường N x chiều dài khoảng 42m. Do đó, ông T1 và bà T2 đã sử dụng vượt quá diện tích nhận chuyển nhượng là 1,32m theo cạnh phía Tây chiều ngang đường N, nên ông Q và bà X yêu cầu ông T1 và bà T2 phải trả lại diện tích đất dôi dư là 55,44m² (rộng 1,32m x dài 42m), tại Tổ dân phố 1, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông T4 (nay là đất bà T2 V);

Phía Tây giáp đường N;

Phía Nam giáp đất ông T3 (nay đã tặng cho ông Đ);

Phía Bắc giáp phần đất 6m của ông T1 và bà T2.

**** Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 26/7/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hoàng L2 trình bày:***

Ông T1 và bà T2 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Q về việc buộc ông T1 và bà T2 phải trả cho ông Q và bà X phần diện tích đất dôi dư là 55,44m² (rộng 1,32m x dài 42m), tại Tổ dân phố M, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Bởi vì phần đất mà ông T1 và bà T2 nhận chuyển nhượng của ông Q và bà X có chiều ngang là 6m và chiều dài là hết thửa đất, có vị trí tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông T4 (nay là đất bà T2 V);

Phía Tây giáp đường N;

Phía Nam giáp đất ông T3 (nay đã tặng cho ông Đ);

Phía Bắc giáp ông S1, bà H1.

Theo giấy viết tay từ năm 1998 mà ông Q và bà X đã viết, thì ông T1 và bà T2 đã sử dụng đất đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông Q và bà X. Đã trả đủ tiền cho ông Q và bà X theo thỏa thuận là 1,5 cây vàng 97% (tương đương là 7.500.000 đồng), đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất và sử dụng đất ổn định từ năm 1996 cho đến năm 2020 mới phát sinh tranh chấp với ông Q và bà X.

Việc phát sinh tranh chấp giữa hai bên là do khi ông T1 và bà T2 kê khai thủ tục để các bên làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, thì ông Q và bà X đều cho rằng ông T1 và bà T2 đã sử dụng vượt quá phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Q và bà X. Tuy nhiên, theo ông T1 và bà T2 thì ngoài việc nhận chuyển nhượng của ông Q và bà X, ông T1 và bà T2 còn nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T3 (chồng của bà Vũ Thị H) 01m chiều ngang đường N x 54m chiều dài, giáp với đất của ông T1 và bà T2 nhận chuyển nhượng của ông Q và bà X, khi chuyển nhượng không có giấy tờ gì, vì chỉ thỏa thuận miệng với ông T3, bà H không biết và cũng đã trả tiền xong cho ông T3. Hiện tại 6m đất đã mua của ông Q, bà X và 1m mua của ông T3 đã được nhà nước đo đạc

tập T1 vào năm 2007 thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 20, có diện tích đất 393,4m². Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Q là không đúng.

Mặt khác, năm 2020 ông Q và bà X có khởi kiện ông T1 và bà T2 tại Tòa và đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như nội dung tại Giấy biên nhận ngày 19/10/2020, thì ông T1 và bà T2 đồng ý trả thêm cho ông Q và bà X số tiền 100.000.000 đồng để ông Q và bà X phải làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2 theo quy định của pháp luật. Bà X hứa sẽ hỗ trợ chi phí làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2. Vì cuối năm 2020 ông T1 và bà T2 không thấy bà X nói với ông T1 và bà T2 về việc đi làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T1 và bà T2 không trả tiền cho bà X ông Q. Hiện nay, ông T1 và bà T2 không đồng ý thực hiện theo giấy biên nhận ngày 19/10/2020. Do đó, ông T1 và bà T2 có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông Q và bà X phải thực hiện hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, đối với diện tích đất 6m chiều ngang đường N x 54m chiều dài (vì đã trả tiền xong cho ông Q bà X đối với phần đất này).

Trong quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng trình bày:

- Ý kiến của ông Phan Văn S và bà Trần Thị Bích L: Ông S, bà L được Nhà nước cấp khoảng 1.900m² đất tại tổ dân phố M, thị trấn E, phần đất này nằm liền kề với phần đất của bà Vũ Thị H được cấp. Trong quá trình sử dụng đất thì vào khoảng năm 2000, ông S, bà L có chuyển nhượng cho bà H một hàng cà phê (khoảng 3m chiều ngang đường N hiện nay) để ông T3, bà H làm đường đi, chúng tôi đã nhận tiền chuyển nhượng đầy đủ nên không có tranh chấp gì đối với phần đất này, khi chuyển nhượng chúng tôi chỉ nói miệng, không viết giấy tờ gì.

Chúng tôi không biết ông T3, bà H có chuyển nhượng phần đất nào cho ông T1 và bà T2 hay không, nên trong vụ án này ông S và bà L không có ý kiến, cũng không tranh chấp gì với bà H, ông T3, bà X ông Q, ông T1 và bà T2. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của bà Vũ Thị H và anh Phạm Vũ Hải Đ: Ông T3 là chồng của bà H, hiện ông T3 đang chấp hành án tại Trại giam thuộc tỉnh Gia Lai. Bà H không biết ông T3 có chuyển nhượng cho ông T1, bà T2 phần đất có diện tích khoảng 1m ngang x 54 m chiều dài tại tổ dân phố M, thị trấn E như bà T2 đã trình bày tại Tòa án, còn bà H thì không chuyển nhượng đất cho ông T1 bà T2.

Bởi vì, vào năm 1993 bà H được nhà nước cấp 780m² đất, giáp với phần đất hiện nay ông Q, bà X đang tranh chấp với ông T1, bà Thu. Vì phần đất này không có lối đi vào phía trong nên vào khoảng trước năm 2003, vợ chồng bà H có nhận chuyển nhượng thêm của ông S, bà L 01 hàng cà phê (khoảng 1,6m chiều ngang đường N x dài khoảng 30m) để làm đường đi.

Ngoài phần đất nêu trên thì vợ chồng bà H và con trai Phạm Vũ Hải Đ có nhận chuyển nhượng thêm của ông S, bà L 4,6m chiều ngang đường N, nên diện tích đất hiện đang sử dụng là 8,2m chiều ngang đường N.

Hiện tại ông T3 và bà H đã tặng cho anh Đ toàn bộ phần đất mà bà H được cấp vào năm 1993, anh Đ đang sử dụng ổn định toàn bộ phần đất nêu trên, không có tranh chấp với ai, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của anh Lê Duy S1: Năm 1998 anh S1 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Đình Q và bà Cao Thị X một lô đất có cạnh phía Bắc liền kề với ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2. Phần đất này đã làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, nên anh S1 đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất, gia đình anh S1 đã sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp với ai. Đối với việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng ông T1 thì anh S1 chỉ nghe nói giữa hai hộ ông Q, bà X và ông T1 bà T2 có chuyển nhượng đất cho nhau, diện tích đất cụ thể bao nhiêu thì anh S1 không biết chính xác, anh S1 cũng chỉ nghe nói trước đây có 01 hàng rào giữa phần đất của bà T2 và ông T3, cho hay bán như thế nào thì không rõ. Anh S1 không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của anh Trần Xuân L1: Vào khoảng giữa tháng 11/2020 anh L1 có ký vào giấy sang nhượng đất vườn đã được ban tự quản thôn 1 xác nhận vào ngày 28/3/1998 với tư cách là người làm chứng. Mục đích anh L1 ký vào giấy này là để hai bên thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, chứ anh L1 không chứng kiến việc các bên chuyển nhượng đất cho nhau. Vì tại thời điểm năm 1996, khi hai bên chuyển nhượng đất cho nhau thì anh L1 mới 10 tuổi, năm 1998 khi hai bên viết giấy tay với nhau thì anh L1 mới 12 tuổi nên không biết sự việc.

Tại bản án số: 18/2022/DS-ST ngày 10/03/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 91, 92, 144, 147, 157, 165, 188, 200, 202, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 690, 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 155 và các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 và các Điều 167, 179, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số:

02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên bố:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình Q. Buộc ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2 phải trả cho ông Trần Đình Q và bà Cao Thị X số tiền 184.800.000 đồng (tương đương giá trị của 1,32m chiều ngang đường N theo giá đất thị trường tại địa phương tại thời điểm giải quyết là 140.000.000 đồng/1m). Ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2 được quyền sử dụng phần diện tích đất là 70,9m² (1,32 m x 53,7m chiều dài).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1996 giữa ông Trần Đình Q và bà Cao Thị X đối với ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2 vào năm 1996 đối với phần diện tích 6m chiều ngang đường N x 53,7m chiều dài = 322,5m².

Buộc ông Trần Đình Q và bà Cao Thị X phải tiến hành các thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật cho ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2 đối với tổng diện tích đất là 393,4m² (70,9m² + 322,5m²) thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 20 theo trích lục bản đồ địa chính ngày 16/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thuộc một phần thửa đất thửa số 150, tờ bản đồ số 16, có diện tích 2460m². Tọa lạc tại Tổ dân phố 1, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk được Nhà Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0442475 cho hộ ông Trần Đình Q vào ngày 19/11/1994, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất bà H, ông T3 (nay đã tặng cho ông Đ);

Phía Tây giáp đường N;

Phía Nam giáp đất ông Thơ (nay là đất bà T2 V);

Phía Bắc giáp đất ông S1.

Các đương sự có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 393,4 m² đất nói trên theo quy định của pháp luật. Do nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện được hợp đồng theo quy định của pháp luật, nên nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên phải chịu ½ các chi phí phát sinh từ việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp các đương sự không hợp tác với nhau để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích 393,4m² đất theo quy định của pháp luật, thì bị đơn được quyền đơn phương hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 393,4m² nói trên theo quy định của pháp luật, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/03/2022, bị đơn bà Chu Thị T2 kháng cáo một phần nội dung của bản án số 18/2022/DS-ST ngày 10/03/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk về nội dung buộc gia đình bà phải trả cho ông Q phần giá trị diện tích; 1,32m x 42m = 55,44m². Bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Theo Quyết định kháng nghị số 126/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/03/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án số 18/2022/DS-ST ngày 10 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk theo hướng bác toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Cao Thị X vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn bà Chu Thị T2 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 126/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/03/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk và phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 28/3/1998, ông Trần Đình Q viết “*Giấy sang nhượng đất vườn*” nội dung: Chuyển nhượng cho ông Hoàng Đình T1 01 lô đất vườn 6m x 42m = 250m², có xác nhận của Ban tự quản thôn 01 là ông Lê Đức M. Tại thời điểm chuyển nhượng ông Q lập 02 giấy sang nhượng viết tay có nội dung như nhau, hai bên chưa lập hợp đồng công chứng, chứng thực theo quy định. Ông Q, bà X đã giao đất cho ông T1, bà T2 quản lý sử dụng ổn định từ năm 1996 đến năm 2020 thì xảy ra tranh chấp khi các bên thực hiện việc sang tên, ông Q cho rằng ông T1, bà T2 sử dụng dư so với diện tích đất chuyển nhượng 1,32m chiều ngang mặt đường.

Căn cứ theo biên bản thẩm định tài sản của Tòa án và trích lục bản đồ địa chính xác định: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 20, diện tích 383,4m² có cạnh chiều ngang giáp mặt đường là 7,32m, dư 1,32m so với diện tích chuyển nhượng trong hợp đồng giữa các bên. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông T1, bà T2

cho rằng diện tích dư là do vào năm 2003 có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T3 - là chủ đất liền kê thêm 1m ngang mặt đường. Khi chuyển nhượng các bên không lập giấy tờ chứng minh. Tại biên bản ghi lời khai tại Trại tạm giam G ngày 10/2/2022 thì ông phạm Văn T3 trình bày: Ông T3 có chuyển nhượng cho ông T1 và bà T2 01m đất chiều ngang với giá 500.000 đồng, hai bên chỉ nói miệng và không có chứng cứ về việc chuyển nhượng. Nguồn gốc đất chuyển nhượng là ông T3 mua của ông S, bà L 09 hàng cà phê và khai hoang thêm 1000m². Ông S, bà L cũng thừa nhận việc có chuyển nhượng 09 hàng cà phê cho ông T3. Như vậy, lời trình bày của ông T1, bà T2 phù hợp với lời trình bày của ông T3.

Sau khi ông Q, ông T1 và bà T2 lập hợp đồng chuyển nhượng (viết tay), ông Q giao đất cho ông T1, bà T2 quản lý sử dụng từ năm 1996 đến nay. Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thừa nhận ông Q là người bàn giao đất trên thực tế. Đến năm 2012, ông T1, bà T2 xây nhà kiên cố trên đất. Năm 2020 ông Q mới có đơn khởi kiện đối với diện tích 1.32m chiều ngang mặt đường về phía giáp với đất của ông Đ. Ông Q cũng xác định: Ông chuyển nhượng đất cho ông S1 từ ranh giới cuối cùng của thửa đất 150, giáp ông S2 và không chừa lại mét đất nào.

Như vậy, Sau khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng, ông Q đã tiến hành giao đất cho ông T1, bà T2 trên thực địa và các bên không tranh chấp về mốc giới sử dụng. Mặc khác, tại biên bản xác minh ngày 04/11/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H có nội dung: Qua lồng ghép bản đồ địa chính năm 1994 bằng phương pháp đo thước tỉ lệ trên bản đồ giấy thì cạnh phía Tây (mặt đường N) của thửa đất số 150, tờ bản đồ số 16 được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Q có chiều dài khoảng 46m; còn theo bản đồ đo đạc năm 2007 thì thửa đất số 150, tờ bản đồ số 16 được tách thành 03 thửa gồm: Thửa số 8 có diện tích 1520m², có chiều dài cạnh phía Tây 34,48m trên bản đồ không thể hiện ai đăng ký. Thửa số 9 có diện tích 293,5m² có cạnh phía Tây dài 6,37m do ông Lê Duy S1 đăng ký. Thửa đất số 13 có diện tích 383,4m² có cạnh phía Tây dài 7,33m do ông Hoàng Đình T1 đăng ký. Như vậy, tổng chiều dài cạnh phía Tây 03 thửa đất nói trên có tổng chiều dài cạnh phía Tây khoảng 48,17m; Do đó không đủ cơ sở để khẳng định phần diện tích 393,4m² của ông Hoàng Đình T1 thuộc quyền sử dụng đất thuộc thửa 150 tờ bản đồ số 16 năm 1994.

Mặc dù các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tuân thủ về hình thức hợp đồng nhưng trên thực tế đã nhận tiền và bàn giao đất cho nhau quản lý sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay, bị đơn đã xây nhà kiên cố trên đất, không có tranh chấp về mốc giới sử dụng nên nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất và yêu cầu trả 1,32m đất chiều ngang bị đơn lấn chiếm, sử dụng dư so với diện tích chuyển nhượng ban đầu là không có cơ sở chấp nhận. Án sơ thẩm chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng do bị đơn đã xây nhà kiên cố nên không thể buộc bị đơn tháo dỡ tài sản để trả đất, nên buộc ông T1 và bà T2 trả cho ông Q, bà X giá trị đất tranh chấp tại thời điểm hiện tại là 184.800.000 đồng là không đúng, cần sửa bản án theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu trả đất.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Chu Thị T2.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 126/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/03/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

Sửa bản án sơ thẩm số 18/2022/DSST ngày 10/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk theo hướng phân tích nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo:*

- Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào năm 1996, nguyên đơn ông Trần Đình Q có chuyển nhượng cho bị đơn ông Hoàng Đình T1, bà Chu Thị T2 một thửa đất chiều rộng 6m, chiều dài hết đất, thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 16, diện tích 2460m² theo Giấy chứng nhận Q sử dụng đất số D0442475 do UBND huyện H cấp ngày 19/11/1994, có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà H, ông T3 (nay là ông Đ);

Phía Tây giáp đường N;

Phía Bắc giáp đất ông S1;

Phía Nam giáp đất ông Thơ (nay là đất bà T2 V).

Sau đó, hai bên cùng lập “Giấy sang nhượng đất vườn” với nội dung chuyển nhượng lô đất có diện tích 250m², chiều rộng 6m, chiều dài 42m và được Ban tự quản Thôn M, xã K xác nhận ngày 28/3/1998. Hai bên đã giao đất và nhận tiền đầy đủ. Ông Q đã cắm mốc bàn giao đất trên thực địa cho ông T1 bà Thu. Bị đơn ông Hoàng Đình T1, bà Chu Thị T2 sử dụng và làm nhà ở từ năm 1996, đến năm 2012 thì xây nhà cấp 4, năm 2020 thì nâng cấp thành nhà ở kiên cố. Hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn là ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp với ai.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày rằng sau khi chuyển nhượng cho ông T1 bà T2, năm 1998, ông Q bà X tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông S1 thửa đất tiếp giáp đất đã chuyển nhượng cho ông T1 bà T2, chiều

rộng 6m, chiều dài 50m. Ranh giới đất giữa ông T1 bà T2 với ông S1 là ổn định, không tranh chấp.

Đến năm 2013, khi tiến hành đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S1 thì nguyên đơn phát hiện thửa đất của ông T1 bà T2 có chiều rộng 7,32m, lớn hơn 1,32m so với diện tích trước đây các bên chuyển nhượng cho nhau.

[1.2] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (BL 50-51) thể hiện: Diện tích đất tranh chấp có vị trí: Phía Đông giáp đất còn lại của ông T1 cạnh dài 1,32m; Phía Tây giáp đường N cạnh dài 1,32m; Phía Nam giáp đất ông Đ cạnh dài 42m; phía Bắc giáp đất còn lại của ông T1 cạnh dài 42m. Như vậy, diện tích các bên tranh chấp nằm ở vị trí giáp đất của ông Đ (trước đây là đất ông T3 bà H), không phải phía giáp đất ông S1.

[1.3] Tại Biên bản xác minh ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk (BL 108-109) thể hiện: Qua lồng ghép bản đồ địa chính năm 1994 (bản đồ giấy) bằng phương pháp đo thước tỉ lệ trên bản đồ giấy thì cạnh phía Tây của thửa đất số 150, tờ bản đồ số 16 có chiều dài khoảng 46m. Còn theo bản đồ đo đạc năm 2007 thì thửa đất số 150, tờ bản đồ số 16 năm 1994, hiện nay được tách khoảng 03 thửa gồm: thửa đất số 8, có diện tích 1520m²; thửa đất số 9, diện tích 293,5m² do ông Lê Duy S1 đăng ký; thửa đất số 13, diện tích 393,4m² do ông Hoàng Đình T1 đăng ký. Tổng chiều dài cạnh phía tây của 03 thửa khoảng 48,17m. Do đó, không đủ cơ sở để khẳng định phần diện tích 393,4m² của ông Hoàng Đình T1 thuộc quyền sử dụng đất số D 0442475 thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 16 năm 1994.

[1.4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 343274 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Phạm Vũ Hải Đ đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 20, diện tích 768m² thể hiện thửa đất này giáp thửa đất mà ông T1 bà T2 đang sử dụng, có một phần giáp đường N chiều rộng 3,64m. Ông Phạm Văn T3 thừa nhận ông có chuyển nhượng cho ông T1 bà T2 1m đất chiều ngang, chiều dài từ ngoài cổng đường lớn chạy thẳng xuống rẫy nhà ông Nguyễn Bá T4 và bà T5; nguồn gốc là do ông mua của ông S bà L 09 hàng cà phê.

[2] Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng, các bên đã tiến hành tự đo đạc giao đất trên thực địa, thửa đất có Phía Đông giáp đất bà H, ông T3, mà không phải là giáp với phần đất còn lại của nguyên đơn. Bị đơn ông T1 bà T2 đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ đó đến khi ông Sơn đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn tranh chấp với phần diện tích lớn hơn

trong giấy sang nhượng. Qua lồng ghép bản đồ địa chính năm 1994 và năm 2007 thì không đủ cơ sở để khẳng định phần diện tích 393,4m² của ông Hoàng Đình T1 thuộc quyền sử dụng đất số D 0442475 thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 16 năm 1994. Đồng thời, ông Phạm Văn T3 cũng thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông T1 bà T2 1m đất chiều ngang. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm 1,32m chiều ngang đất là không có cơ sở để chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Do đó, HĐXX xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn và một phần Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo.

[3] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu ½ chi phí thẩm định và định giá tài sản là phù hợp. Được trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng, nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 1.000.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Trần Đình Q là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn bà Chu Thị T2 và ông Hoàng Đình T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Chu Thị T2 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk, theo biên lai số: AA/2017/0000350, ngày 26/7/2021. Bị đơn còn phải nộp số tiền 8.940.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên bà Chu Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Chu Thị T2;

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 126/QĐKNPT-VKS-DS ngày 23/03/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 10/03/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 91, 92, 144, 147, 157, 165, 188, 200, 202, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 690, 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 155 và các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 và các Điều 167, 179, 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên bố:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình Q về việc buộc ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2 phải trả cho ông Trần Đình Q và bà Cao Thị X diện tích đất dôi dư là 55,44m² (rộng 1,32m x dài 42m), tại Tổ dân phố M, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1996 giữa ông Trần Đình Q và bà Cao Thị X đối với ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2 vào năm 1996 đối với phần diện tích 6m chiều ngang đường N x 53,7m chiều dài = 322,5m².

Buộc ông Trần Đình Q và bà Cao Thị X phải tiến hành các thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật cho ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2 đối với tổng diện tích đất là 393,4m² (70,9m² + 322,5m²) thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 20 theo trích lục bản đồ địa chính ngày 16/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thuộc một phần thửa đất thửa số 150, tờ bản đồ số 16, có diện tích 2460m². Tọa lạc tại Tổ dân phố M, thị trấn E, huyện H, tỉnh Đắk Lắk được Nhà Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0442475 cho hộ ông Trần Đình Q vào ngày 19/11/1994, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất bà H, ông T3 (nay đã tặng cho ông Đ);

Phía Tây giáp đường N;

Phía Nam giáp đất ông Thơ (nay là đất bà T2 V);

Phía Bắc giáp đất ông S1.

Các đương sự có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 393,4 m² đất nói trên theo quy định của pháp luật. Do nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện được hợp đồng theo quy định của pháp luật, nên nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên phải chịu ½ các chi phí phát sinh từ việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp các đương sự không hợp tác với nhau để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích 393,4m² đất theo quy định của pháp luật, thì bị đơn được quyền đơn phương hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất 393,4m² nói trên theo quy định của pháp luật, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 2.000.000 đồng (Do ông Q đã nộp tại Tòa án và chi phí xong).

Ông Trần Đình Q phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được trừ vào số tiền tạm ứng mà ông Q đã nộp.

Ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2 phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do ông Trần Đình Q đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng, nên ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2 phải hoàn trả số tiền 1.000.000 đồng cho ông Trần Đình Q.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí DSST:

Nguyên đơn ông Trần Đình Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Hoàng Đình T1 và bà Chu Thị T2 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà Chu Thị T2 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đắk Lắk, theo biên lai số: AA/2017/0000350, ngày 26/7/2021.

[4.2]. Về án phí DSPT:

Bà Chu Thị T2 không phải chịu án phí DSPT. Được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0010945 ngày 01/4/2022 tại Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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.

Nơi nhận:

- TANDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện H;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung