

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 05/2022/DS-PT

Ngày 06 - 01 - 2022

V/v Tranh chấp 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: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị H1.

2. Ông Nguyễn Ngọc Sâm

- 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: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 249/2021/TLPT-DS, ngày 05/11/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 236/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L; Địa chỉ: 24, Đ, P. C, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N; Địa chỉ: Thôn 4, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N:

- Ông Nguyễn Văn Q; địa chỉ: Thôn 03, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

- Ông Lê Thanh C; Địa chỉ: Số 86 thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Hồng T.

2. Chị Nguyễn Thị Thúy H1.

Đều trú tại: Thôn 4, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

3. Ủy Ban nhân dân huyện B; Địa chỉ: Trung tâm huyện B, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

- *Người có kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa vợ chồng ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L trình bày thống nhất như sau:

Vợ chồng nguyên đơn có diện tích đất 24.500m² ở tại Thôn 4, xã C, huyện B, vào thời điểm năm 2007 đến năm 2008 ông, bà có chuyển nhượng lại cho nhiều hộ dân diện tích đất ở dọc bên đường tỉnh lộ 5, cụ thể như: Thầy N1, Thầy P, Thầy C và một số hộ khác, có hộ chiều rộng 5m, 6m, 20m đến 30m, chiều dài đều 50m tính từ mép đường tỉnh lộ 5. Trong các hộ nhận chuyển nhượng có vợ chồng ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị H2 (vợ ông T đã chết), diện tích là 300m² (chiều dài 50m x chiều rộng 6m) trị giá 84.000.000 đồng, ông T đã trả tiền đủ, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, không qua chính quyền địa P.

Được khoảng vài tháng thì hộ gia đình ông T đổi lô đất này cho ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N ở cùng thôn. Do ông T chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện quyền chuyển đổi nên khi ông H bà N làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lập hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp từ gia đình ông, bà và gia đình ông H, bà N không thông qua ông T. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông H, bà N yêu cầu giao đất, ông, bà có xuống chỉ ranh giới đất cho ông H, bà N ranh giới theo mép đường tỉnh lộ 5 dài 50m đúng như khi chuyển nhượng cho ông T. Năm 2009 khi ông H, bà N có hỏi mượn của ông, bà diện tích đất khoảng 60m² (rộng 6 x dài 10) phía sau nhà để làm chõng bò, mượn không làm giấy tờ, cho đến khi ông, bà đòi lại thì ông H, bà N không trả mà cho rằng không mượn đất. Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà N trả lại diện tích đất đã mượn là khoảng 60m².

Bị đơn vợ chồng ông Lê Văn H và bà Phạm Thị Nguyệt N trình bày thống nhất:

Năm 2008 chúng tôi có nhận chuyển nhượng của ông P, bà L 01 lô đất diện tích 300m² (dài 50m, rộng 6m), giá 19.500.000đồng/m², đã trả đủ tiền, giao đất, hiện chúng tôi đã có bìa đỏ. Nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông P, bà L, còn vợ chồng ông Nguyễn Hồng T không liên quan đến việc mua bán đất nêu trên, khi nhận chuyển nhượng của đất ông P, bà L hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên theo quy định của pháp luật, hai bên có thỏa thuận như sau: Chiều dài 60m được tính từ mép đường tỉnh lộ 5 (lúc này tỉnh lộ chưa quy hoạch) là 30m

(đường tỉnh lộ 5 sau này quy hoạch sẽ được mở rộng là 30m), chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ, quá trình sử dụng diện tích đất cho đến nay, vợ chồng chúng tôi không mượn đất của vợ chồng ông P, bà L theo như đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Thúy H1 vắng mặt (xin xử vắng mặt) nhưng tại các biên bản ghi lời ngày 25/6/2021, ngày 13/7/2021 trình bày thống nhất:

Khoảng năm 2008 gia đình ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L lô đất mặt đường tỉnh lộ 5, chiều rộng 06m, chiều dài 50m tính từ mép đường tỉnh lộ 5, tổng diện tích 300m², vợ ông (nay đã chết) là người trực tiếp giao tiền cho ông P, bà L, hai bên giao đủ tiền nhận đất. Thời điểm này có hộ ông H, bà N có 01 lô đất tại trường cấp 3 N thuộc khu vực giải tỏa và được đền bù được cấp 01 lô đất ở trung tâm huyện B, do đó gia đình ông H, N xin vợ chồng ông đổi đất, cụ thể gia đình ông H, bà N lấy lô đất mà gia đình ông đã nhận chuyển nhượng của ông P, L, còn gia đình ông lấy lô đất mà H, N được đền bù tại trung tâm huyện, các giấy tờ chuyển nhượng, đổi đất do hiện tại vợ ông đã chết, thời gian đã lâu các giấy tờ cũng thất lạc không còn.

Tại bản án số: 35/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 9, Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 164 và Điều 166 bộ luật dân sự, các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013.

+ Tuyên xử:

1/ Chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông Nghiêm Xuân P, Nguyễn Thị L.

2/ Buộc vợ chồng ông H, bà N trả lại diện tích đất 47,1m² (hiện trên đất có 01 chuồng bò xây tạm), cụ thể: Có vị trí tứ cận, chiều dài cạnh thửa:

- Phía Đông giáp đất ông P, bà L cạnh dài 8m.
- Phía Tây giáp đất ông P, bà L cạnh dài 7,7m
- Phía Nam giáp đất nhà ông H, bà N cạnh dài 6 m.
- Phía Bắc giáp đất ông P cạnh dài 6 m.

3/ Buộc vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N phải tháo dỡ toàn bộ các công trình, tài sản xây dựng trên diện tích đất 47,1m², thuộc thửa đất số 471, tờ bản đồ số 3, thuộc diện tích đất đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 496787 ngày 20/11/2017 cho ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L ở tại thôn 4, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk để trả lại đất cho ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí

thẩm định, định giá, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/9/2021, bị đơn ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk 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: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H và bà Phạm Thị Nguyệt N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, 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.

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] Về hình thức: Kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N làm trong thời hạn luật định đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L có diện tích đất 24.500m² ở tại Thôn 4, xã C, huyện B. Thời gian từ năm 2007 - 2008 ông P, bà L đã chuyển nhượng lại cho nhiều hộ dân phần diện tích đất dọc theo đường tỉnh lộ 5, trong số diện tích đất chuyển nhượng chiều rộng khác nhau, nhưng đều có chung chiều dài là 50m mốc giới tính từ mép đường tỉnh lộ 5 kéo dài ra phía sau. Trong đó có vợ chồng ông Nguyễn Hồng T, bà Nguyễn Thị H2 (nay bà H2 đã chết), nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P, bà L diện tích đất là 300m² (chiều dài 50m x chiều rộng 6m) trị giá 84.000.000 đồng, vợ chồng ông T đã trả tiền đủ, khi chuyển nhượng các bên chỉ làm giấy viết tay, không qua chính quyền địa P. Tại thời điểm này ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N có lô đất bị giải tỏa để xây dựng trường THPT T. Ông H, bà N được cấp 01 lô đất tái định cư tại Trung tâm huyện B, đã trao đổi lô đất tái định cư tại trung tâm huyện cho vợ chồng ông T, lấy lô đất của ông T nhận chuyển nhượng của ông P, bà L. Do khi nhận chuyển nhượng ông P,

ông T chỉ viết giấy tay nên khi đổi đất các bên thoả thuận ông H, bà N lập hợp đồng chuyển nhượng đất trực tiếp vợ chồng ông P, bà L. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông P, bà L chỉ ranh giới và giao đất cho ông H, bà N cụ thể: chiều dài 50m tính từ mép đường tỉnh lộ 5, rộng 6m, diện tích 300m² đúng như khi chuyển nhượng cho ông T. Tại cấp sơ thẩm ông T xác nhận có nhận chuyển nhượng thửa đất của ông P, bà L sau đó chuyển đổi thửa đất này cho ông H, bà N. Qua xác minh xác định có việc ông H, bà N bị thu hồi đất và được cấp tái định cư, có việc chuyển nhượng, đổi đất giữa các bên. Việc ông H, bà N cho rằng không có việc đổi đất mà nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông P, bà L là không có căn cứ.

Ông H, bà N cho rằng khi nhận đất của ông P lô đất này đường tỉnh lộ 5 đã có quy hoạch 30m nên các bên đã thỏa thuận 6m x 60m để trừ mốc lộ giới chứ không phải là mượn đất của ông P. Xét thấy diện tích nhận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/6/2008 là 300m², thì không có thỏa thuận nào ghi chiều dài 60m tính từ mép đường để trừ quy hoạch 30m nên không có cơ sở xem xét.

Hơn nữa, qua xác minh tại địa chính xã C, huyện B cũng như những hộ nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà L liền kề vào cùng thời điểm thì họ cũng cho biết khi chuyển nhượng đất chiều dài đều được tính từ mép đường tỉnh lộ 5 (đường tỉnh lộ 5 là 10m) theo giấy CNQSD đất, chứ không tính theo quy hoạch đường 30m. Hiện nay đường tỉnh lộ 5 quy hoạch là 30m. Tuy nhiên, cho đến nay thì Nhà nước chưa thu hồi, bồi thường, diện tích đất quy hoạch đang thuộc quyền sử dụng của ông H, bà N.

Như vậy, việc ông P, bà L khởi kiện đòi vợ chồng ông H, bà N phải tháo dỡ chuồng bò đã xây dựng trên diện tích đất đã mượn để trả lại là 47,1m² đất thuộc thửa đất số 471, tờ bản đồ số 3 đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 496787 ngày 20/11/2017 cho ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L là có cơ sở.

Từ những phân tích ở trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L nhận nộp 2.000.000đ (Hai triệu đồng), được khấu trừ 2.000.000đ (Hai triệu đồng) đã nộp tại Tòa án, ông P, bà L đã nộp đủ.

[4]. Về án phí:

Về án phí DSST: Vợ chồng ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N phải chịu 588.750 đ (Năm trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng) tiền án phí

dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L số tiền 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002638 ngày 13/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí Dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Lê Văn H và bà Phạm Thị Nguyệt N phải chịu án phí DSPT theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng khoản 9, Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 164 và Điều 166 bộ luật dân sự, các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng khoản 2, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ - UBTWQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- *Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H và bà Phạm Thị Nguyệt N.*
Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nghiêm Xuân P, Nguyễn Thị L.

Buộc vợ chồng ông H, bà N trả lại diện tích đất 47,1m² (hiện trên đất có 01 chuồng bò xây tạm), cụ thể: Có vị trí tứ cận, chiều dài cạnh thửa:

- Phía Đông giáp đất ông P, bà L cạnh dài 8m.
- Phía Tây giáp đất ông P, bà L cạnh dài 7,7m
- Phía Nam giáp đất nhà ông H, bà N cạnh dài 6 m.
- Phía Bắc giáp đất ông P, bà L cạnh dài 6 m.

Buộc ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N phải tháo dỡ toàn bộ các công trình, tài sản xây dựng trên diện tích đất 47,1m², thuộc thửa đất số 471, tờ bản đồ số 3, thuộc diện tích đất đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 496787 ngày 20/11/2017 cho ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L ở tại thôn 4, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk để trả lại đất cho ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L nhận nộp 2.000.000đ (hai triệu đồng), được khấu trừ 2.000.000đ (Hai triệu đồng) đã nộp tại Tòa án, ông P, bà L đã nộp đủ.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Văn H, bà Phạm Thị Nguyệt N phải chịu 588.750 đ (Năm trăm tám mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L số tiền 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0002638 ngày 13/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn H và bà Phạm Thị Nguyệt N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0002382 và 0002381 ngày 04/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết