

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 115/2018/DS-PT

Ngày: 12 - 9 - 2018

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 Y Phi Kbuôr

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Anh Tuấn, ông Nguyễn Tấn Đức

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 12 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/DSST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2018/QĐPT ngày 03 tháng 8 năm 2018, quyết định hoãn phiên tòa số 126/2018/QĐ-PT ngày 29/8/2018 giữa các đương sự:

*1. Đồng nguyên đơn:*

- Bà Vũ Thị H, sinh năm 1960 - Có mặt;
- Ông Bùi Công N, sinh năm 1987 - Vắng mặt;
- Ông Bùi Xuân T, sinh năm 1988 - Vắng mặt;
- Ông Bùi Công T1, sinh năm 1992 - Vắng mặt;
- Ông Bùi Duy T2, sinh năm 1995 - Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:* Ông Đặng Anh A

Địa chỉ: I10 T, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

2. *Bị đơn*: - Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1950 – Có đơn xin xét xử vắng mặt;

- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959 – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Luật sư Nguyễn Tiến T3 – Văn phòng luật sư B1, trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

Địa chỉ: 306 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Anh Nguyễn Văn H2, sinh năm 1987 - Có mặt;

- Anh Nguyễn Út T4, sinh năm 1989 - Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H2, anh T4*: Luật sư Nguyễn Tiến T3 – Văn phòng luật sư B, trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1985 - Có mặt;

Địa chỉ: Buôn Trí B, xã K, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị Nguyễn Thị H3, sinh năm 1995 - Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị V, chị H3*: Ông Hoàng Văn C - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

Địa chỉ: Số 39 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người kháng cáo, kháng nghị*: Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Các nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:**

Năm 1997, ông Bùi Công X (là chồng của bà Vũ Thị H, bố của các anh N, T, T1, T2 và ông X đã chết từ năm 2007) có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thế H1 (Nguyễn Văn H1) một lô đất có diện tích 1.080m<sup>2</sup> (chiều rộng 12m, chiều dài 90m) nhưng thực tế gia đình bà H đang sử dụng chiều rộng 10,5m chiều dài 90m, thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Thế H1, bà Nguyễn Thị B, phía Nam giáp đường liên xã (xã E, huyện B đi xã E, huyện C), phía Tây giáp sân bóng đá (do xã quản lý), phía Bắc giáp suối cạn, địa chỉ thửa đất tại Thôn 7, xã E, huyện B, Đắk Lắk. Thửa đất trên hiện nay có một phần diện tích đất (gồm chiều rộng 10,5m, chiều dài 65m) ở phía trước mặt đường nằm

trong thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà Nguyễn Thị B, là thửa số 73, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.230m<sup>2</sup>, số diện tích đất còn lại ở phía sau (gồm chiều rộng 10,5m, chiều dài 25m) chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Khi chuyển nhượng ông X và ông H1 chỉ viết giấy tay với nhau, gia đình bà H đã giao đủ tiền và gia đình ông H1 đã bàn giao thửa đất đúng vị trí chuyển nhượng. Trong năm 1997, gia đình bà H đã làm nhà gỗ trên đất và sinh sống tại nơi này. Cho đến ngày 22 tháng 7 năm 2003 mới lập giấy chuyển nhượng chính thức và được UBND xã E xác nhận.

Sau đó, đến năm 2010 gia đình bà H xây dựng nhà ở và công trình phụ kiến cổ và sinh sống ổn định từ đó đến nay. Khi xây dựng công trình, hộ gia đình ông H1, bà B đang sinh sống liền kề, sát với nhà bà H có biết nhưng không có ý kiến gì.

Năm 2011, các hộ dân đang sinh sống tại địa phương chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất thì được cơ quan có thẩm quyền đo đạc hiện trạng thửa đất để cấp giấy CNQSD đất. Tuy nhiên, khi hộ gia đình bà H đăng ký kê khai để cấp giấy CNQSD đất thì ông Nguyễn Thế H1 và bà Nguyễn Thị B cản trở, không hợp tác với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa cho hộ gia đình bà H nên cho đến nay vẫn chưa được cấp GCNQSD đất theo quy định.

Việc tranh chấp đất giữa hai bên đã kéo dài, đến ngày 09/3/2017 UBND xã E có lập biên bản hòa giải, bà Nguyễn Thị B cho rằng thửa đất hộ gia đình bà chuyển nhượng cho gia đình bà H không nằm trong thửa đất của hộ gia đình bà đã được cấp giấy GCNQSD đất nên bà không hợp tác làm thủ tục tách GCNQSD đất cho gia đình bà H.

Vì vậy, bà H và các con là anh Bùi Công N, anh Bùi Xuân T, anh Bùi Công T1, anh Bùi Duy T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và ông H1 và buộc vợ chồng ông H1, bà B phải thực hiện việc tách thửa đất, sang tên quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà H.

**\* Bị đơn ông Nguyễn Thế H1 (Nguyễn Văn H1) trình bày:**

*Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông H1 trình bày:*

Năm 1997 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Công X một thửa đất tại Thôn 7, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk có chiều ngang 10m, chiều sâu 90m với giá 1.250.000 đồng. Khi đó thửa đất chưa có GCNQSD đất. Đến năm 2003 mới được cấp GCNQSD đất mang tên bà B (vợ ông). Giấy chuyển nhượng hiện nay mà bà H dùng để khởi kiện là giấy viết lúc đầu bị hư, đã bỏ đi (ghi là chiều rộng lô đất 12m), còn giấy chính thức do ông X viết chỉ ghi chuyển nhượng mảnh đất sâu 90m, rộng 10m. Nay ông đồng ý với kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn là thửa đất thực tế mà gia đình bà H đang quản lý, sử dụng hiện nay có chiều dài 90m, rộng 10,5m và căn nhà bà H

được xây dựng đúng với vị trí thửa đất mà ông đã chuyển nhượng. Do vậy, ông không có ý kiến gì và đồng ý tiếp tục hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ bà Vũ Thị H.

*Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm ông H1 lại trình bày:*

Cuối năm 1987 theo chủ trương làm khu kinh tế mới, gia đình ông H1 vào sinh sống tại Thôn 7, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk và được Nhà nước cấp cho một lô đất để quản lý, sử dụng, sau đó gia đình ông khai hoang thêm một phần đất bên cạnh diện tích đất được cấp. Năm 1989 vợ chồng phát sinh mâu thuẫn nên ông bà sống ly thân và tự chia tài sản với nhau (nhưng chưa làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết cho ly hôn). Do bà B phải nuôi các con chung nên nhận phần diện tích đất nhiều hơn khoảng 67m chiều ngang theo mặt đường tương ứng với phần bà B đã được cấp GCNQSD đất số O 232288, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 6. Còn phần ông H1 được chia khoảng 16m chiều ngang mặt đường liên xã, thửa đất có tứ cận: Phía Nam giáp đường liên xã dài 16m; Phía Tây giáp đất do xã quản lý dài 90m; Phía Đông giáp đất chia cho bà B dài 90m; Phía Bắc giáp suối cạn dài 16m.

Năm 1997 ông H1 chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông X trong phần diện tích đất mà ông H1 được chia cụ thể chiều rộng 10,5m mặt đường liên xã, chiều dài 90m với số tiền là 1.250.000 đồng; số tiền nhận chuyển nhượng ông H1 mang về phục vụ, chi tiêu sinh hoạt trong gia đình của bà B và khi ông chuyển nhượng bà B có biết. Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đường liên xã dài 10,5m; Phía Tây giáp đất do Ủy ban nhân dân xã quản lý dài 90m; Phía Đông giáp đất chia cho bà B dài 90m; Phía Bắc giáp suối cạn dài 10,5m. Đối với giấy sang nhượng đất ngày 22/7/2003 giữa ông H1 với ông X mà nguyên đơn cung cấp, đây là bản phôi tô nên ông H1 không xác định được chính xác chữ viết có phải do ông H1 viết ra hay không. Tuy nhiên, ông H1 có nhớ vào cuối năm 1997, lúc đầu ông X muốn mua 12m đất mặt đường, sâu 90m và ông H1 đã viết giấy chuyển nhượng nhưng sau đó vì ông X không có tiền nên các bên đã vứt bỏ giấy sang nhượng này đi và sau đó viết lại giấy khác là tờ giấy bằng vở học trò có nội dung chuyển nhượng 10m mặt đường, chiều sâu 90m và ông X có xin thêm 0,5m để làm bờ rào nên ông H1 đồng ý (chỉ nói miệng). Còn đối với giấy sang nhượng đất ghi ngày 22/7/2003 giữa ông H1 với ông X mà nguyên đơn cung cấp là giấy đã hủy bỏ và khi xác nhận tại các cấp chính quyền địa phương ông H1 không biết. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông H1 với ông X không có sự tham gia của bà B và bà H. Sau khi các bên chuyển nhượng ông H1 đã chỉ đất và mốc giới cho ông X, sau đó ông X đã dựng một căn nhà gỗ đúng với phần diện tích đất mà ông H1 đã chỉ và cắm mốc. Năm 2006 ông H1 bỏ đi khỏi địa phương, gia đình bà H xây dựng nhà cấp 4 khi nào ông H1 không biết. Năm 2014 ông H1 trở về thì mới phát hiện gia đình bà H đã xây không đúng phần diện tích đất mà ông H1 chuyển nhượng cho ông X, ông H1 đã nhiều lần nhắc nhở về việc xây dựng sai vị trí đất mà ông H1 chuyển nhượng nhưng ông không làm đơn khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền. Phần đất bà H xây dựng lấn sang phần đất mà ông H1 và bà B thống nhất chia cho bà B nên ông H1 không quan tâm nữa.

Trước đó, khoảng năm 1989 ông H1 có cho thôn mượn 5m ngang mặt đường để làm sân bóng đá, sau đó Ủy ban nhân dân xã cấp một phần diện tích đất để xây dựng phân hiệu trường Tiểu học K, lúc trường xây dựng ông H1 đã bỏ đi nên không biết xây thời gian nào. Hiện nay, trường học đã làm hàng rào bao quanh, trong đó có 11,5m đất giáp nhà bà H là đất của ông H1 nhưng ông H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Nay gia đình bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu hộ bà B phải tách GCNQSD đất cho bà H thì ông H1 đề nghị đối với 05m đất tiếp giáp với nhà trường mà bà H đã xây nhà thì ông H1 không có ý kiến gì, nếu gia đình bà H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 đồng ý, còn phần diện tích 5m đất mà bà H làm trên phần đất của bà B thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và ông không liên quan.

Đối với giấy sang nhượng đất có ghi tên Nguyễn Văn H1 thì ông xác định Nguyễn Văn H1 với Nguyễn Thế H1 là một.

**\* Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:**

*Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà B trình bày:*

Bà được biết vào năm 1997, chồng bà là ông Nguyễn Thế H1 có chuyển nhượng cho ông Bùi Công X lô đất chiều rộng mặt đường 10m, chiều sâu 90m tại thôn 7, xã E, huyện B, Đắk Lắk, với giá 1.250.000 đồng. Theo bà được biết tờ giấy sang nhượng viết bằng giấy vở học trò, không phải như tờ giấy bà H nộp trong hồ sơ. Năm 2002 khi kê khai cấp giấy CNQSD đất bà đã chừa lại lô đất trên. Hiện nay, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà, không có diện tích đất đã sang nhượng cho ông X (chồng bà H) nên bà không đồng ý làm thủ tục tách thửa đất cho bà H.

*Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm bà B trình bày:*

Quá trình chung sống và mâu thuẫn như ông H1 trình bày là đúng. Bà B được biết năm 1997, ông H1 đã chuyển nhượng cho ông Bùi Công X một phần diện tích đất mà ông H1, bà B đã thống nhất chia cho ông H1 lô đất có chiều rộng mặt đường là 10,5m, chiều dài là 90m với giá 1.250.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa ông H1 và ông X thì bà B không tham gia, không ký tên vào hợp đồng. Thời điểm đó ông H1, bà B đã sống ly thân với nhau, ông H1 tự chuyển nhượng đất của ông X, lấy tiền tiêu xài cá nhân và không đưa cho bà B. Sau này, khi đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà B đăng ký kê khai đúng phần diện tích đất mà bà và ông H1 đã thống nhất chia cho bà. Ngày 30/7/2002, UBND huyện B đã cấp GCNQSDĐ số O 232288 mang tên hộ bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.230m<sup>2</sup>. Quá trình sử dụng đất, gia đình bà tiếp tục khai phá thêm phần đất giáp ranh phía sau nhưng chưa đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ, hiện nay phần đất của bà, bà đã phân chia cho các con sử dụng, canh tác trồng tiêu và các cây lâu năm khác nhưng cấp sơ thẩm không đưa các con bà vào tham gia tố tụng. Sau khi ông X nhận phần đất chuyển nhượng của ông H1 thì ông X có dựng một căn nhà gỗ trên đúng phần diện tích nhận chuyển nhượng nên bà B không có ý kiến gì. Đến năm 2010 sau khi ông X chết thì bà H phá dỡ ngôi nhà gỗ để xây nhà cấp 4 như hiện

nay lần sang phần đất của bà B, bà B đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà H phải xây đúng vị trí chuyển nhượng nhưng bà H vẫn làm. Còn diện tích đất mà ông H1 sang nhượng cho ông X hiện diện tích đất này nhà trường đã lấn chiếm. Bà B có trình báo lên chính quyền địa phương nhưng địa phương không giải quyết. Do đó, năm 2011 khi bà H đề nghị bà B tách bìa thì bà B không đồng ý, vì bà B không chuyển nhượng đất cho ông X hay bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà B không đồng ý, vì bà không liên quan đến việc chuyển nhượng giữa ông H1 và ông X. Các nguyên đơn chỉ có quyền yêu cầu ông H1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được chia, sau đó tách thửa sang tên cho gia đình bà H.

**\* Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Út T4, chị Nguyễn Thị H3 trình bày:**

Chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Út T4, chị Nguyễn Thị H3 là con của ông Nguyễn Thế H1 và bà Nguyễn Thị B. Ngày 30/7/2002 UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số O 232288 cho hộ bà Nguyễn Thị B, thời điểm đó hộ bà B gồm có 06 thành viên. Hiện nay, trong hộ khẩu gia đình có 05 người ông Nguyễn Thế H1, bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Út T4, Nguyễn Thị H3. Quá trình sinh sống bà B cùng chúng tôi quản lý, sử dụng thửa đất trên và có khai phá được thêm diện tích đất giáp ranh phía sau nhưng chưa kê khai cấp GCNQSDĐ, nay chúng tôi đều đã trưởng thành và lập gia đình nên bà B đã phân chia diện tích đất của hộ gia đình cho chúng tôi quản lý, sử dụng. Việc cấp sơ thẩm buộc bà B phải tách bìa cho gia đình bà H là không có căn cứ, không đưa chúng tôi vào tham gia tố tụng là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn quyết định như sau:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 705, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán TANDTC thông qua ngày 06/4/2016, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC:

- Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Vũ Thị H và các nguyên đơn Bùi Công N, Bùi Xuân T, Bùi Công T1, Bùi Duy T2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế H1 và ông Bùi Công X đối với lô đất rộng 10,5m dài 90m tại thôn 7 xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Buộc bà Nguyễn Thị B phải làm thủ tục để tách phần đất rộng 10,5m dài 65m tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 06 ở Thôn 7, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Vũ Thị H. Đề nghị Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xem xét để cấp GCNQSDĐ đất đối với diện tích 10,5m x 25m phía sau sát suối Cụt cho bà Vũ Thị H.

Về án phí: Ông Nguyễn Thế H1, bà Nguyễn Thị B phải chịu 4.725.000 đồng án phí DSST.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, án phí đối với bà H, về trình tự thủ tục thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 17/5/2018 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ra quyết định kháng nghị số 328/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị với nội dung: đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo quá hạn, ngày 31 tháng 5 năm 2018 Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ra Quyết định số 20/2018/QĐ-PT không chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đề nghị hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

*Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

*Về nội dung:* Do Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục toàn bộ những thiếu sót của cấp sơ thẩm nên không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Điều 284, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận việc Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi nội dung kháng nghị từ hủy Bản án sơ thẩm sang sửa Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Do có Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Theo khoản 6 Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự thì thấy hộ gia đình bà B thuộc diện hộ nghèo nhưng cấp sơ thẩm không giải thích cho đương sự biết được quyền yêu cầu trợ giúp viên pháp lý là thiếu sót nhưng tại cấp phúc thẩm đã được khắc phục.

- Cấp sơ thẩm không triệu tập các con chung của ông H1, bà B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung:

Xét Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Theo ông Nguyễn Thế H1, bà Nguyễn Thị B trình bày: Năm 1987 theo chủ trương làm khu kinh tế mới, gia đình ông H1 vào sinh sống tại Thôn 7, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk và được Nhà nước cấp cho một phần diện tích đất để quản lý, sử dụng, sau đó gia đình ông, bà khai hoang thêm một phần đất bên cạnh diện tích đất được cấp. Năm 1997 ông H1 chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông X là có thật và được các đương sự thừa nhận, cụ thể chiều rộng 10,5m mặt đường liên xã, chiều dài 90m, trong giấy sang nhượng ghi tên Nguyễn Văn H1 nhưng thực tế tên thật là Nguyễn Thế H1, việc sang nhượng giữa các bên viết giấy tay được ông Nguyễn Đức Y tại thời điểm sang nhượng là thôn trưởng Thôn 7, xã E và ông W là cán bộ địa chính xã E ký xác nhận vào năm 2003. Sau khi nhận chuyển nhượng và được ông H1 chỉ đất trên thực địa, gia đình ông X đã xây dựng một căn nhà gỗ đúng vị trí đất ông H1 chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, tuy bà B cho rằng bà không biết việc ông H1 chuyển nhượng cho ông X nhưng ông H1 trình bày mang tiền về cho bà B chi tiêu, sinh hoạt trong gia đình nên bà B có biết và đã đồng ý (Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán TANDTC thông qua ngày 06/4/2016). Việc bà B, ông H1 cho rằng gia đình bà H xây dựng nhà ở hiện nay không đúng vị trí đất mà ông H1 đã chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi gia đình bà H xây dựng nhà gỗ ở trên đất từ năm 1997, sau đó tiếp tục xây dựng công trình kiên cố và sinh sống từ đó đến nay nhưng ông H1, bà B không có ý kiến phản đối, đồng thời khi gia đình bà H xây dựng công trình cũng không bị các cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên tại vị trí đất mà gia đình bà H đang sinh sống và đã xây dựng nhà ở có chiều rộng 10,5m, chiều dài 90m là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Ông H1, bà B cho rằng thửa đất sang nhượng cho ông X không phải vị trí đất mà gia đình bà H đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ hiện nay, mà thửa đất đó nay đã bị Phân hiệu trường tiểu học K lấn chiếm. Tuy nhiên, tại biên bản làm việc với địa chính xã E, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B và ông Nguyễn Đức Y (trước đây là thôn trưởng thôn 7) đều xác định gia đình ông X, bà H đã xây dựng nhà ở đúng vị trí đất mà ông H1 đã chuyển nhượng và nhà trường (Phân hiệu trường tiểu học K) cũng không lấn chiếm đất của ông H1, bà B. Về nội dung này, do vượt quá phạm vi đơn khởi kiện nên Tòa án không xem xét, nếu có căn cứ cho rằng nhà trường đã lấn đất của ông H1, bà B thì ông H1, bà B có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.



Về thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm: Không triệu tập những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Út T4, chị Nguyễn Thị H3 là các con của ông Nguyễn Thế H1 và bà Nguyễn Thị B là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập và đã lấy lời khai của những người này. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng bản chất của vụ án. Mặt khác, theo trình bày của ông H1, bà B thừa đất này được Nhà nước cấp và khai hoang thêm từ năm 1987, trong khi đó các con chung sinh năm 1985, 1987, 1989, 1995. Như vậy, thời điểm vợ chồng ông H1, bà B được cấp và khai hoang đất và thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông X năm 1997 thì các con chung còn nhỏ nên chị Vân, chị Huyền, anh Tư, anh Hiếu chưa có công sức đóng góp nào vào giá trị thừa đất mà ông H1 bán cho ông X. Do vậy, việc hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết, vì nếu giải quyết lại từ cấp sơ thẩm cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án và cũng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Đối với thửa đất nêu trên của gia đình bà H đang quản lý, sử dụng hiện nay thì theo biên bản làm việc với địa chính xã E và Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì phần phía trước giáp mặt đường liên xã (xã E – huyện B đi xã E – huyện C) có chiều rộng 10,5m, chiều dài khoảng 65m đã được UBND huyện B cấp giấy CNQSD đất số O 232288, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.230m<sup>2</sup> mang tên hộ bà Nguyễn Thị B nên hộ bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai tại huyện B để được cấp giấy CNQSD đất và được tách từ giấy CNQSD đất đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B. Số diện tích còn lại nằm ở phía sau có chiều rộng 10,5m, chiều dài khoảng 25m chưa được cấp giấy CNQSD đất thì hộ gia đình bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai tại huyện B để được cấp giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật. Do Bản án sơ thẩm tuyên chưa đầy đủ và chính xác nên cần phải sửa bản án sơ thẩm.

Do vậy, cần chấp nhận việc Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi nội dung kháng nghị từ hủy Bản án sơ thẩm sang sửa bản án sơ thẩm theo hướng như Hội đồng xét xử đã nhận định nêu trên.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có quan điểm như Hội đồng xét xử đã nhận định nêu trên nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm buộc bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 4.725.000 đồng bằng 5% giá trị tài sản tranh chấp là không đúng, trong trường hợp này bà B chỉ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Mặt khác, do hộ bà B có giấy chứng nhận thuộc diện hộ nghèo nên được miễn toàn bộ án phí nên sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm: Bà H đã nộp

2.000.000 đồng và đã chi phí hết 2.000.000 đồng. Do chấp nhận đơn khởi kiện nên bà H và các nguyên đơn không phải chịu, đồng thời ông H1 và bà B phải chịu số tiền này cộng với số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tại cấp sơ thẩm là 3.000.000 đồng, tổng cộng là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ áp dụng pháp luật:

- Căn cứ Điều 284, khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận việc Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi nội dung kháng nghị.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 688; khoản 2 Điều 689; Điều 697; Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 97, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán TANDTC thông qua ngày 06/4/2016; Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Vũ Thị H, anh Bùi Công N, anh Bùi Xuân T, anh Bùi Công T1, anh Bùi Duy T2.

[2.2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 22 tháng 7 năm 2003 giữa ông Nguyễn Thế H1 (ông Nguyễn Văn H1) và ông Bùi Công X đối với thửa đất có chiều rộng 10,5m và chiều dài 90m, tại thôn 7 xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

[2.3] Hộ bà Vũ Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai tại huyện B để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được tách từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 232288, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.230m<sup>2</sup> mang tên hộ bà Nguyễn Thị B; thửa đất có tứ cận cụ thể như sau:

+ Phía Nam giáp đường liên xã (từ xã E, huyện B đi xã E, huyện C) có chiều rộng khoảng 10,5 m;

+ Phía Tây giáp Phân hiệu trường tiểu học K có chiều dài khoảng 65m;

+ Phía Đông giáp đất hộ ông Nguyễn Thế H1, bà Nguyễn Thị B có chiều dài khoảng 65,7 m;

+ Phía Bắc giáp phần đất của gia đình bà Vũ Thị H đang sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều rộng khoảng 10,5m.

[2.4] Hộ gia đình bà Vũ Thị H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai tại huyện B để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại có vị trí ở phía sau phần đất nêu trên, có chiều rộng khoảng 10,5m; chiều dài khoảng 25m; diện tích đất có tư cận cụ thể như sau:

+ Phía Nam giáp phần đất nêu trên của gia đình bà Vũ Thị H đang sử dụng có chiều dài khoảng 10,5m;

+ Phía Tây giáp đất của Phân hiệu trường tiểu học K có chiều dài khoảng 25m;

+ Phía Đông giáp đất hộ ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị B có chiều dài khoảng 24,3m;

+ Phía Bắc giáp suối cạn có chiều dài khoảng 10,5m.

Nếu trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đo đạc lại mà có sự chênh lệch về diện tích đất, vị trí đất như đã nêu trên thì các cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại cho đúng với hiện trạng thửa đất của các bên đang quản lý, sử dụng.

[3] Về án phí:

**- Về án phí dân sự sơ thẩm:**

+ Hộ ông Nguyễn Thế H1 và bà Nguyễn Thị B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm;

+ Trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0003657 ngày 09/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

**- Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

- Ông Nguyễn Thế H1 và bà Nguyễn Thị B phải nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Bà Vũ Thị H và các nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Hoàn trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) sau khi thu được từ ông Nguyễn Thế H1 và bà Nguyễn Thị B.

*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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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.*

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

*(Đã ký)*

**Y Phi Kbuôr**