

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 207/2025/DSPT

Ngày 13 - 5 - 2025

V/v Tranh chấp QSD đất

Yêu cầu tuyên bố HĐCN QSDĐ và HĐ tặng cho QSDĐ vô hiệu.

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 Nguyễn Đình Triết

Các thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh, ông Bùi Quốc Hà

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hà - 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 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 138/2025/TLPT- DS ngày 26/02/2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2024/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 190/2025/QĐPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 192/2025/QĐ-PT ngày 21/04/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Triệu Quang P, sinh năm 1966. Địa chỉ: C Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số E, T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

2. Bị đơn: Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1971. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Duy B, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

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

3.1. Bà Lê Thị Thanh H1, sinh năm 1972. Địa chỉ: C Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ủy quyền của bà H1: Bà Lê Thị H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số E, T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.2. Bà Hoàng Thị Mai B1, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số F, N, Thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt

3.3. Chị Triệu Thị Cẩm V, sinh năm 1996. Địa chỉ: C Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.4. Anh Triệu Quang P1, sinh năm 2000. Địa chỉ: C Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.5. Ông Nguyễn Đình M (tên gọi khác: Phạm Văn M1), sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện H (nay là phường H, thị xã H), tỉnh Bình Định; vắng mặt

3.6. Chị Nguyễn Thị Oanh G, sinh năm 1991 (con ông Nguyễn Tứ H2). Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.7. Anh Nguyễn Tây Â, sinh năm 1992 (con ông Nguyễn Tứ H2). Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

3.8. Bà Bùi Thị N1, sinh năm 1950 (mẹ ông Nguyễn Tứ H2). Địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước; vắng mặt

3.9. Ủy ban nhân dân xã E, huyện B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Quang T – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, huyện B; vắng mặt

3.10. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Trung N2 – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn N3 – Phó Chủ tịch UBND huyện B; vắng mặt.

3.11. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến D – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B; vắng mặt

3.12. Văn phòng C1 Địa chỉ: Số D L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị V1 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng C2; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:**

Ông Triệu Quang P là người sử dụng thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, diện tích 600m², tại thôn A, xã E, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp ngày 07/04/2004.

Thời gian gần đây, khi đến kiểm tra đất ông Triệu Quang P phát hiện có một hộ dân đã xây dựng nhà ở trên phần đất của gia đình mình.

Sau khi tìm hiểu, ông Triệu Quang P được biết căn nhà xây dựng trên đất của gia đình ông Triệu Quang P là của bà Trịnh Thị N nhưng bà Trịnh Thị N lại không có bất kỳ giấy tờ để chứng minh thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà Trịnh Thị N. Hai bên gia đình đã nhiều lần trao đổi nhưng không thể thương lượng được nên ông P đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã E để đề nghị Ủy ban nhân dân xã E hòa giải tranh chấp đất đai nhưng không thành.

Tại buổi hòa giải ngày 03/08/2023, bà Trịnh Thị N xác định bà đã ở trên lô đất của gia ông Triệu Quang P từ năm 1999 nhưng không nhớ mua đất của ai. Ông P xác định rằng, ý kiến của bà N là không đúng và không có cơ sở. Bởi lẽ, năm 2000 gia đình ông Triệu Quang P nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên của bà Hoàng Thị Mai B1. Đến năm 2004 thì gia đình ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Triệu Quang P xác định lô đất của gia đình ông Triệu Quang P đến năm 2012 vẫn để trống và khi ông Triệu Quang P đến kiểm tra lô đất thì lô đất không có bất kỳ ai ở trên đất. Việc bà Trịnh Thị N cho rằng đã ở trên lô đất của gia đình ông P từ năm 1999 là không đúng, chẳng qua bà Trịnh Thị N thấy đất của ông Triệu Quang P để trống nên bà Trịnh Thị N cố tình lấn chiếm đất của gia đình ông Triệu Quang P để sử dụng chứ không phải là đất của bà Trịnh Thị N nhận chuyển nhượng bởi bà Trịnh Thị N nhận chuyển nhượng lô đất mà lại xác định không nhớ đã nhận chuyển nhượng lô đất từ ai là rất vô lý và không phù hợp theo quy định pháp luật.

Vì vậy, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trịnh Thị N phải trả lại cho ông Triệu Quang P toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, diện tích 600m², tại xã E, huyện B để ông P được toàn quyền quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

**** Theo đơn yêu cầu phản tố và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Duy B trình bày:***

Vào năm 1999 ông Nguyễn Tứ H2 (chồng bà Trịnh Thị N) có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 560m² của người đồng bào dân tộc thiểu số tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp: Ông Bùi Đức T1; Phía Tây giáp: Ông C; Phía Nam giáp: Ông H4; Phía Bắc giáp: Đường nhựa. Địa chỉ tại: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Nay thuộc thửa đất số 519, tờ bản đồ số 16.

Vợ chồng bà Trịnh Thị N sử dụng đất ổn định và canh tác (tôn tạo đất, san lấp và đổ đất để trồng cây trên đất) trên đất từ năm 1999 cho đến năm 2015 thì vợ chồng bà Trịnh Thị N làm nhà xây, khoan giếng, trồng cây ăn trái, làm chuồng trại và xây bao tường rào,... sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp với ai.

Đến năm 2017 ông Nguyễn Tứ H2 chết, trong quá trình làm ma chay cho ông H2 người trong gia đình đã mang đồ đạc của ông H2 đi đốt thì đã đốt một số

giấy tờ trong đó có giấy tờ mua bán diện tích đất nói trên của vợ chồng bà Trịnh Thị N.

Nay ông Triệu Quang P khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất thì bà Trịnh Thị N không đồng ý, vì các lẽ sau:

Thứ nhất, năm 1999 ông Nguyễn Tứ H2 (chồng bà Trịnh Thị N) có nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 560m² của người đồng bào dân tộc thiểu số tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí thửa đất có vị trí tứ cận như trên.

Thứ hai, việc vợ chồng bà Trịnh Thị N năm 1999 đã san lấp đắp, đổ thêm đất, tôn tạo đất (vị trí đất là vực thẳm), cũng như trồng cây lâu năm, khoan giếng, làm nhà kiên cố trên đất nhưng ông P không có ý kiến gì.

Thứ ba, ông Triệu Quang P cho rằng diện tích đất gia đình bà Trịnh Thị N đang sử dụng là của ông mua và được Nhà nước cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/04/2004, thửa đất 131, tờ bản đồ 16, diện tích 600m², địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk nhưng ông P cũng không biết đất của mình được cấp ở đâu? Phải đi hỏi dò và nhờ định vị thửa đất mới xác định được vị trí thửa đất.

Vì vậy, bà Trịnh Thị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Triệu Quang P và đề nghị Tòa án:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2000 giữa ông Triệu Quang P với bà Hoàng Thị Mai B1, địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đối với diện tích đất 672m² và được Ủy ban nhân dân xã E xác nhận tháng 8/2000 “Chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Thửa đất 131, tờ bản đồ số 16 là vô hiệu.

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần quyền) người tặng cho là ông Triệu Quang P1, bà Triệu Thị Cẩm V cho tặng ông Triệu Quang P và bà Lê Thị Thanh H1 theo Giấy CNQSD đất số X 791810 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/04/2004, thửa đất 131, tờ bản đồ 16. Diện tích 600m²; Địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L, địa chỉ: S L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk công chứng số 001936, ngày 19/8/2023, là vô hiệu;

Tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 do UBND huyện B, cấp ngày 07/04/2004, đối với thửa đất 131, tờ bản đồ 16. Diện tích 600m²; Địa chỉ thửa đất tại Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; Mang tên ông Triệu Quang P và bà Lê Thị Thanh H1;

Công nhận thửa đất có diện tích khoảng 560m² và tài sản trên đất cho bà Trịnh Thị N, thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp ông Bùi Đức T1; Phía Tây giáp ông C; Phía Nam giáp ông H4; Phía Bắc giáp: Đường nhựa. Địa chỉ tại: Thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Ông Nguyễn Đình M (Phạm Văn M1) trình bày: Về nguồn gốc thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông Triệu Quang P và bà Trịnh Thị N tại buôn E (nay là thôn A) xã E là do trước đây ông M1 khai hoang mà có. Đến khoảng năm

1994 – 1995 (tôi không nhớ rõ thời gian) do không có nhu cầu sử dụng và ông M1 chuyển đến tỉnh Bình Định sinh sống nên ông M1 đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Hoàng Thị Mai B1. Khi chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận làm một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ở) đối với diện tích đất khoảng 750m², chiều rộng theo mặt đường tỉnh lộ 01 là 15m và chiều dài là 50m. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng), quy ra vàng tại thời điểm chuyển nhượng là 2,5 cây vàng (9999). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên được chính quyền địa phương ký xác nhận. Sau đó ông M1 đã nhận đủ tiền và bàn giao thửa đất trên cho bà Hoàng Thị M2 Băng quản lý và sử dụng. Thửa đất mà bà Trịnh Thị N hiện nay đang sử dụng là thửa đất trước đây ông M1 đã chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Mai B1. Tại thời điểm ông M1 chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị Mai B1 thì thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông M1 không biết ông Nguyễn Tứ H2, bà Trịnh Thị N. Đồng thời thửa đất không tranh chấp với cá nhân và tổ chức nào. Vì đã lớn tuổi và nhà ở xa nên ông M1 từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thanh H1 trình bày: Bà Lê Thị Thanh H1 và ông Triệu Quang P là vợ chồng. Về nguồn gốc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk là do vào năm 2000 ông Triệu Quang P nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị Mai B1. Đến năm 2004, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 vào ngày 07/04/2004 cho hộ ông Triệu Quang P. Hiện nay bà Trịnh Thị N đang sử dụng bất hợp pháp đối với thửa đất nêu trên. Vì vậy đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thanh H1 đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Trịnh Thị N phải trả lại cho ông Trịnh Quang P2 toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Hoàng Thị Mai B1 trình bày: Về nguồn gốc về thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thôn A, xã E, huyện B. Vào năm 1994 tôi nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông Nguyễn Đình M với số tiền quy ra vàng là 2,5 cây vàng (9999). Do thời gian lâu nên tôi không nhớ có làm hợp đồng chuyển nhượng hay không. Sau đó tôi đã giao đầy đủ vàng cho ông Nguyễn Đình M và ông Nguyễn Đình M đã bàn giao thửa đất trên để tôi sử dụng. Tại thời điểm tôi nhận chuyển nhượng có 01 ngôi nhà ván nhà và 01 cái giếng (hiện nay đã bị san lấp).

Đến năm 2000 do không có nhu cầu sử dụng nên tôi đã chuyển nhượng cho ông Triệu Quang P với số tiền quy ra vàng là 2,5 cây vàng (9999). Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) và có xác nhận của Ban tự quản thôn và Ủy ban nhân dân xã E, huyện B. Tại thời điểm tôi chuyển nhượng thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16 cho ông Triệu Quang P thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2004 ông Triệu Quang P đi làm thủ tục kê khai mới được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi khẳng định thửa đất mà hiện nay bà Trịnh Thị N đang sử dụng là thửa đất mà trước đây tôi chuyển nhượng cho ông Triệu Quang P.

Hiện nay bà Trịnh Thị N yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2000 giữa ông Triệu Quang P với bà Hoàng Thị M2 Bàng là vô hiệu, tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị N. Bởi vì thửa đất mà tôi chuyển nhượng cho ông Triệu Quang P có nguồn gốc rõ ràng. Hiện nay bà Trịnh Thị N đang chiếm dụng thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thôn A, xã E, huyện B và làm nhà trái phép thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trịnh Thị N.

- Chị Triệu Thị Cẩm V và anh Triệu Quang P1 thống nhất trình bày:
Vào ngày 19/8/2023, chúng tôi có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bố mẹ là ông Triệu Quang P, bà Lê Thị Thanh H1. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất thôn A, xã E, huyện B và được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L (nay là Văn phòng C2) công chứng theo quy định của pháp luật.

Lý do chúng tôi làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên cho ông Triệu Quang P, bà Lê Thị Thanh H1 bởi vì tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 vào ngày 07/04/2004 cho hộ ông Triệu Quang P. Hiện nay ông Triệu Quang P khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất chúng tôi đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Chị Nguyễn Thị Oanh G và anh Nguyễn Tây A thống nhất trình bày:
Ông Nguyễn Tứ H2 và bà Trịnh Thị N là bố mẹ chúng tôi. Vào năm 1999 ông Nguyễn Tứ H2 nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 560m² của người đồng bào dân tộc thiểu số tại xã E, huyện B.

Sau đó ông Nguyễn Tứ H2 và bà Trịnh Thị N sử dụng đất ổn định và canh tác từ năm 1999 cho đến năm 2015 ông Nguyễn Tứ H2 và bà Trịnh Thị N làm nhà xây, khoan giếng, trồng cây ăn trái, làm chuồng trại và xây bao tường rào, sử dụng ổn định cho đến nay, không tranh chấp với ai.

Đến năm 2017, ông Nguyễn Tứ H2 chết và trong quá trình làm ma chay người trong gia đình đã mang đồ đạc của ông Nguyễn Tứ H2 đi đốt thì đã đốt một số giấy tờ trong đó có giấy tờ mua bán diện tích đất nói trên. Hiện nay ông Triệu Quang P khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi lại đất thì chúng tôi không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Bùi Thị N1 trình bày: Ông Nguyễn Tứ H2 là con trai tôi, chồng tôi là ông Nguyễn Thanh T2 (chết năm 2001). Vào năm 1999 ông Nguyễn Tứ H2 (chồng bà N) nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 560m² của người đồng bào dân tộc thiểu số tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2015 vợ chồng ông H2, bà N làm nhà xây, khoan giếng, trồng cây ăn trái, làm chuồng trại và xây bao tường rào, sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai.

Đến năm 2017 ông H2 chết trong quá trình làm ma chay cho ông H2 người trong gia đình đã mang đồ đạc của ông H2 đi đốt thì đã đốt một số giấy tờ trong đó có giấy tờ mua bán diện tích đất nói trên của vợ chồng bà N. Ông Triệu Quang P khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Trịnh Thị N, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì đã lớn tuổi và điều kiện nhà ở xa nên tôi từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi. Tôi không có yêu cầu độc lập đối với vụ án.

- **Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:** Căn cứ đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, diện tích 600m². Địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk như sau: Ngày 18/3/2004, ông Triệu Quang P có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E, huyện B. Sau khi xem xét các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 07/4/2004, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, diện tích 600m². Địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Triệu Quang P đúng theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì lý do công việc nên Ủy ban nhân dân huyện B từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- **Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã E, huyện B trình bày:** Ngày 18/3/2004, ông Triệu Quang P có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E, huyện B. Sau khi xem xét các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 07/4/2004, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, diện tích 600m². Địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Triệu Quang P thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- **Người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B:** Căn cứ đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, diện tích 600m². Địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk như sau: Ngày 18/3/2004, ông Triệu Quang P có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E, huyện B thì thửa đất có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị Mai B1 (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã E, huyện B).

Sau khi xem xét các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 07/4/2004, Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, diện tích 600m². Địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Triệu Quang P. Hiện nay, bà Trịnh Thị N yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 do UBND huyện B, cấp ngày 07/04/2004 cho hộ ông Triệu Quang P thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- **Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng bà Vũ Thị V1 trình bày:** Qua kiểm tra bộ phận lưu trữ tại Văn phòng C3 xác định: Ngày 19/8/2023 ông Triệu Quang P1, sinh năm 2000, bà Triệu Thị Cẩm V, sinh năm 1996 và ông Triệu Quang P, sinh năm 1966, bà Lê Thị Thanh H1, sinh năm 1972 đến Văn phòng C4 (nay đổi tên thành Văn P3 công chứng Vũ Thị L1) để yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, diện tích 600m². Địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp số X791810, số vào sổ giấy chứng

nhận: 401554 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/4/2004 cho hộ ông Triệu Quang P.

Căn cứ các tài liệu, giấy tờ liên quan do các bên cung cấp, kiểm tra thông tin ngăn chặn trên mạng nội bộ, Văn phòng công chứng nhận thấy hồ sơ hoàn toàn đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật đã soạn thảo hợp đồng theo điều khoản thoả thuận giữa hai bên. Sau khi dự thảo hợp đồng, nhân viên đã in toàn bộ dự thảo cho các bên đọc, công chứng viên đã giải thích toàn bộ quyền và nghĩa vụ của các bên; các bên không có ý kiến gì, đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và thống nhất ký tên, điền chỉ vào hợp đồng trước sự có mặt Công chứng viên.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần quyền) đã được Văn phòng công chứng, chứng nhận số 001936 quyển số: 01/2023 do Công chứng viên Nguyễn Thị Kim L ký chứng nhận ngày 19/8/2023.

Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Mục đích, nội dung thoả thuận của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Như vậy, quy trình tiếp nhận, kiểm tra, xử lý hồ sơ này văn phòng công chứng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật, bên giao dịch không có thắc mắc, khiếu nại gì.

Kể từ ngày công chứng hợp đồng tặng cho phần quyền sử dụng đất nói trên, Văn phòng công chứng không nhận được bất cứ văn bản nào của các cơ quan, tổ chức, cá nhân về việc khiếu nại, hay ý kiến đối với công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên.

Hiện nay, bà Trịnh Thị N yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần quyền) người tặng cho là ông Triệu Quang P1, bà Triệu Thị Cẩm V cho tặng ông Triệu Quang P và bà Lê Thị Thanh H1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 do UBND huyện B cấp ngày 07/04/2004, thửa đất 131, tờ bản đồ 16. Diện tích 600m²; Địa chỉ thửa đất tại Xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L, công chứng số 001936, ngày 19/8/2023, là vô hiệu và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 do UBND huyện B, cấp ngày 07/04/2004 cho hộ ông Triệu Quang P thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Vì lý do công việc nên bà Vũ Thị V1 từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng trình bày:**

- **Ông Mai Xuân T3 trình bày:** Năm 1997 tôi và gia đình đến thôn A, huyện B để sinh sống. Đến năm 1999 tôi thấy gia đình bà Trịnh Thị N đến làm ăn và năm 2016 làm một căn nhà mái thái và không xảy ra tranh chấp với ai.

- **Ông Nguyễn Đỗ H4 trình bày:** Tôi là chủ sử dụng của thửa đất 109 và thửa đất 135, tờ bản đồ số 16, địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã E, huyện B. Nguồn gốc của các thửa đất trên là tôi nhận chuyển nhượng của người đồng bào từ năm 1998. Quá trình sinh sống tại địa phương đến năm 2016 tôi thấy gia đình bà Trịnh Thị N có làm một căn nhà mái thái và sinh sống gần thửa đất của tôi. Các thửa đất tôi sử dụng có ranh giới, tường rào xung quanh và không xảy ra tranh chấp với bà Trịnh Thị N. Tôi không có yêu cầu độc lập đối với diện tích đất chồng lấn theo bản đồ trích lục thửa đất.

- **Bà H Bong Byă trình bày:** Gia đình tôi hiện đang sinh sống trên thửa

đất (thửa đất số 131C, tờ bản đồ số 16) liền kề với thửa đất bà Trịnh Thị N làm nhà mái thái tại thôn A, xã E, huyện B. Nguồn gốc là do tôi nhận chuyển nhượng từ năm 2021. Tại thời điểm tôi nhận chuyển nhượng đã có nhà ở và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Gia đình tôi sử dụng ổn định, có bờ ranh, tường rào bao quanh và không xảy ra tranh chấp với ai.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2023 và biên bản định giá tài sản ngày 13/3/2024 xác định như sau:

Thửa đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn ông Triệu Quang P và bị đơn bà Trịnh Thị N có tổng diện tích 628,8m² và vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất ông T3; Phía Tây giáp thửa đất của vợ chồng ông C, bà H Bong B2; Phía Nam giáp thửa đất ông H4; Phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 1.

Trên diện tích đất tranh chấp gồm có: 01 căn nhà mái thái (bao gồm nhà chính, các công trình phụ, bếp, tường rào, cổng) được làm từ năm 2016.

Về cây trồng: 01 cây chôm chôm, 02 cây me, 04 cây mít, 01 cây ổi, 01 cây na, 02 cây mai, 01 cây bơ, 02 cây đu đủ, 01 cây đinh lăng, 01 cây sầu riêng, 01 cây vối, 01 cây sạpôche và 01 giếng khoan đường kính 14cm, sâu 50m.

Kết quả định giá tài sản đối với diện tích đất tranh chấp, tài sản trên đất (công trình xây dựng + Nội thất gỗ + Cây trồng trên đất) có tổng giá trị: 923.791.000 đồng (Chín trăm hai mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi một nghìn đồng).

Về giá trị đất tranh chấp theo khung giá nhà nước là: 448.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu đồng và theo giá thị trường là 1.846.400.000 đồng (một tỷ tám trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Các đương sự đều thống nhất diện tích tranh chấp đất nêu trên theo sơ đồ đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đã cung cấp có trong hồ sơ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2024/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của TAND huyện Buôn Đôn đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 200, Điều 203, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 119, Điều 500, khoản 2 Điều 501, Điều 502, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 97, Điều 98, Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 167, Điều 168, khoản 1 Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 64, Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Áp dụng khoản 5 Điều 26 và điểm b khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 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.

1. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Triệu Quang P.

- Buộc bị đơn bà Trịnh Thị N phải trả lại ông Triệu Quang P thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16 (thửa mới là 119, tờ bản đồ số 138) diện tích 560,1m², địa chỉ thửa đất thuộc thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí đất thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất ông T3 (nay là thửa đất số 124) có cạnh dài 49,04m; Phía Tây giáp thửa đất vợ chồng ông C, bà H Bong B2 (nay là thửa đất 121) có cạnh dài 48,87m; Phía Nam giáp thửa đất ông Nguyễn Đỗ H4 có cạnh dài 11,57m; Phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 01 có cạnh dài 11,54m (có sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 29/01/2024 của Công ty TNHH Đ kèm theo). Nguyên đơn ông Triệu Quang P được quyền quản lý, sử dụng các tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, bao gồm: 01 căn nhà mái thái (nhà chính, các công trình phụ, bếp, tường rào, cổng) được làm từ năm 2016 và các cây trồng: 01 cây chôm chôm, 02 cây me, 04 cây mít, 01 cây ổi, 01 cây na, 02 cây mai, 01 cây bơ, 02 cây đu đủ, 01 cây đinh lăng, 01 cây sầu riêng, 01 cây vối, 01 cây sậpôche và 01 giếng khoan đường kính 14cm, sâu 50m (Các tài sản có đặc điểm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2023, biên bản định giá tài sản ngày 13/3/2024 và kết quả định giá tài sản ngày 04/5/2024 của Công ty cổ phần T4 Ban Mê).

- Buộc nguyên đơn ông Triệu Quang P có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn bà Trịnh Thị N số tiền 461.895.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi một triệu, tám trăm chín mươi năm nghìn đồng) về ½ giá trị tài sản (bao gồm: Công trình xây dựng, nội thất gỗ và các tài sản gắn liền với đất) đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16 (thửa mới là 119, tờ bản đồ số 138). Địa chỉ thửa đất thuộc thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trịnh Thị N về việc:

- Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2000 giữa ông Triệu Quang P với bà Hoàng Thị Mai B1. Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đối với diện tích đất 672m² và được UBND xã E xác nhận tháng 8/2000 “Chưa đăng ký cấp giấy CNQSD đất; Thửa đất 131, tờ bản đồ số 16 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần quyền) người tặng cho là ông Triệu Quang P1, bà Triệu Thị Cẩm V cho tặng ông Triệu Quang P và bà Lê Thị Thanh H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 do UBND huyện B cấp ngày 07/04/2004 đối với thửa đất 131, tờ bản đồ 16. Địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Được Văn phòng C4, ngày 19/8/2023 là vô hiệu;

- Yêu cầu công nhận thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, có diện tích 560m² và tài sản trên đất cho bà Trịnh Thị N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2024, ông Triệu Quang P kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của TAND huyện Buôn Đôn đề nghị cấp phúc thẩm tuyên buộc bị đơn phải giao trả hiện trạng ban đầu của thửa đất, không đồng ý thanh toán số tiền 461.895.000 đồng cho bị đơn.

Ngày 04/10/2025, bà Trịnh Thị N kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của TAND huyện Buôn Đôn.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, xin rút toàn bộ đơn kháng cáo (đã nộp đơn xin rút đơn kháng cáo ngày 17/4/2025).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi nội dung đơn kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm hoặc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán, 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.

- *Về nội dung*: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2024/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của TAND huyện Buôn Đôn.

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

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 đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần 2, HĐXX xét xử vắng mặt họ là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

Ngày 17/4/2025 nguyên đơn ông Triệu Quang P có đơn xin rút toàn bộ đơn kháng cáo, xét thấy việc rút đơn kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX căn cứ khoản 5 Điều 308 BLTTDS đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Triệu Quang P là phù hợp.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Trịnh Thị N, HĐXX xét thấy:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16 là do ông Nguyễn Đình M (Phạm Văn M1) khai hoang. Năm 1995, ông Nguyễn Đình M làm Giấy sang nhượng đất ở cho bà Hoàng Thị Mai B1 và được Ủy ban nhân dân xã E ký

xác nhận. Năm 2000, bà Hoàng Thị Mai B1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Triệu Quang P và được Ủy ban nhân dân xã E ký xác nhận.

Ngày 07/04/2004, Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, diện tích 600m² cho hộ ông Triệu Quang P. Địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 19/8/2023, bà Triệu Thị Cẩm V và ông Triệu Quang P1 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần quyền) đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, diện tích 600m² cho ông Triệu Quang P, bà Lê Thị Thanh H1. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C2) công chứng theo quy định của pháp luật.

Thửa đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế theo hiện trạng sử dụng 628,7m² thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa đất số 119, tờ bản đồ số 138 theo hệ thống bản đồ đo đạc mới đã được Sở T5 nghiệm thu).

Theo biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 28/3/2024 và sơ đồ lồng ghép vị trí thửa đất thì hiện nay gia đình bà Trịnh Thị N đang sử dụng và đã làm một ngôi nhà mái thái và các công trình xây dựng trên thửa đất số 131.

Bà N cho rằng năm 1999 chồng bà là ông Nguyễn Tứ H2 có nhận chuyển nhượng khoảng 560m² của người đồng bào và sinh sống trên đất từ đó đến nay, nhưng bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Như vậy việc bà N làm nhà và các công trình xây dựng khác trên đất đã được cấp quyền sử dụng đất ở cho ông P là trái quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm buộc bà Trịnh Thị N phải có nghĩa vụ phải trả lại quyền sử dụng đất đối thửa đất số 131 là có căn cứ.

Đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp: Hiện nay trên diện tích tranh chấp bị đơn đã xây dựng một ngôi nhà mái thái và các tài sản gắn liền với đất có giá trị tương đối lớn có tổng giá trị là 923.791.000 đồng. Trường hợp buộc bị đơn phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp sẽ gây thiệt hại cho các bên đương sự và việc di dời nhà mái thái kiên cố có kết cấu nền gạch, móng cột dầm bê tông cốt thép khó có thể thực hiện được.

Mặt khác, nguyên đơn cũng có một phần lỗi. Bởi vì sau khi nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16. Bị đơn đã làm nhà và sử dụng một thời gian dài (từ năm 2016 đến năm 2022) nhưng nguyên đơn không biết có người làm nhà trên thửa đất của mình. Lẽ ra, quá trình quản lý, sử dụng thửa đất 131, tờ bản đồ số 16 nguyên đơn phải kiểm tra, xem xét hiện trạng thửa đất để từ đó phát hiện cá nhân hay tổ chức có hành vi lấn chiếm thì có biện pháp xử lý kịp thời. Do đó, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn có nghĩa vụ phải thanh toán cho bị đơn ½ giá trị tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên do bị đơn đã xây dựng nhà và các công trình phụ khác.. Đồng thời giao các tài sản gắn liền đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng là phù hợp.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2000 giữa ông Triệu Quang P với bà

Hoàng Thị Mai B1 là vô hiệu và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần quyền) người tặng cho là ông Triệu Quang P1, bà Triệu Thị Cẩm V và người nhận cho tặng ông Triệu Quang P và bà Lê Thị Thanh H1 theo Giấy CNQSD đất số X 791810 do UBND huyện B cấp ngày 07/04/2004, thửa đất 131, tờ bản đồ 16. Được Văn phòng C4, ngày 19/8/2023 là vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Mai B1 với ông Triệu Quang P được Ủy ban nhân dân xã E, huyện B chứng thực vào ngày 09/8/2000 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần quyền) giữa người tặng cho là ông Triệu Quang P1, bà Triệu Thị Cẩm V và người nhận cho tặng ông Triệu Quang P, bà Lê Thị Thanh H1 đối với thửa đất 131, tờ bản đồ số 16. Được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L công chứng vào ngày 19/8/2023 là ngay tình và hoàn toàn tự nguyện của các bên. Hình thức của hợp đồng tuân thủ đúng theo quy định pháp luật. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần quyền) đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16 đều được bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng; Bên tặng cho, bên nhận tặng cho tự nguyện thỏa thuận, ký kết và thừa nhận. Do đó, theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là những tình tiết, sự kiện được các bên thừa nhận và không phải chứng minh.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Mai B1 và ông Triệu Quang P được lập ngày 08/8/2000 và được Ủy ban nhân dân xã E ký xác nhận ngày 09/8/2000. Tại thời điểm chuyển nhượng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không nằm trong quy hoạch giải tỏa đền bù là phù hợp với quy định pháp luật.

Theo nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì bên chuyển nhượng đã bàn giao đất và cung cấp giấy tờ có liên quan đến đất cho ông Triệu Quang P thực hiện việc kê khai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngày 18/3/2004, ông Triệu Quang P làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16. Ngày 07/04/2004, Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810 đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16 cho hộ ông Triệu Quang P.

Quá trình sử dụng, ông Triệu Quang P1, bà Triệu Thị Cẩm V đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần quyền) đối với thửa đất 131, tờ bản đồ 16; cho ông Triệu Quang P1, bà Triệu Thị Cẩm V. Được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Kim L công chứng ngày 19/8/2023.

Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bà Hoàng Thị Mai B1 và ông Triệu Quang P và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần quyền) giữa người tặng cho là ông Triệu Quang P1, bà Triệu Thị Cẩm V và người nhận cho tặng ông Triệu Quang P, bà Lê Thị Thanh H1 là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ về mặt nội dung và hình thức. Ngày 30/8/2023, thay đổi cơ sở pháp lý và sang tên cho ông Triệu Quang P và bà Lê Thị Thanh H1 theo đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trịnh Thị N về việc công nhận thừa đất 131, tờ bản đồ số 16, có diện tích khoảng 560m² và tài sản gắn liền với đất cho bà Trịnh Thị N được quyền quản lý, sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng về nguồn gốc đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16 (hiện tại bị đơn đang sử dụng) là gia đình bị đơn trước đây nhận chuyển nhượng của người đồng bào. Tuy nhiên, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng và các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn.

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810. Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở pháp lý để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Mai B1 với ông Triệu Quang P và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa người tặng cho là ông Triệu Quang P1, bà Triệu Thị Cẩm V và người nhận cho tặng ông Triệu Quang P, bà Lê Thị Thanh H1 là vô hiệu. Đồng thời không có cơ sở pháp lý để công nhận thừa đất 131, tờ bản đồ 16, địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Trịnh Thị N nên không có cơ sở để xem xét giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810.

Từ nhận định trên thấy rằng kháng cáo của bà Trịnh Thị N không có căn cứ mà cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của TAND huyện Buôn Đôn.

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

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Trịnh Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296; khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Triệu Quang P;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị N - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2024/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của TAND huyện Buôn Đôn.

[2]. Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Triệu Quang P:

- Buộc bị đơn bà Trịnh Thị N phải trả lại ông Triệu Quang P thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16 (thửa mới là 119, tờ bản đồ số 138) diện tích 560,1m², địa chỉ thửa đất thuộc thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí đất thửa đất có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp thửa đất ông T3 (nay là thửa đất số 124) có cạnh dài 49,04m;

+ Phía Tây giáp thửa đất vợ chồng ông C, bà H Bong B2 (nay là thửa đất 121) có cạnh dài 48,87m;

+ Phía Nam giáp thửa đất ông Nguyễn Đỗ H4 có cạnh dài 11,57m;

+ Phía Bắc giáp đường tỉnh lộ 01 có cạnh dài 11,54m

(Có sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 29/01/2024 của Công ty TNHH Đ kèm theo).

- Nguyên đơn ông Triệu Quang P được quyền quản lý, sử dụng các tài sản gắn liền đất đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16, bao gồm: 01 căn nhà mái thái (nhà chính, các công trình phụ, bếp, tường rào, cổng) được làm từ năm 2016 và các cây trồng: 01 cây chôm chôm, 02 cây me, 04 cây mít, 01 cây ổi, 01 cây na, 02 cây mai, 01 cây bơ, 02 cây đu đủ, 01 cây đinh lăng, 01 cây sầu riêng, 01 cây vối, 01 cây sậpôche và 01 giếng khoan đường kính 14cm, sâu 50m *(Các tài sản có đặc điểm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2023, biên bản định giá tài sản ngày 13/3/2024 và kết quả định giá tài sản ngày 04/5/2024 của Công ty cổ phần T4 Ban Mê).*

- Buộc nguyên đơn ông Triệu Quang P có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn bà Trịnh Thị N số tiền 461.895.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi một triệu, tám trăm chín mươi năm nghìn đồng) về ½ giá trị tài sản (bao gồm: Công trình xây dựng, nội thất gỗ và các tài sản gắn liền với đất) đối với thửa đất số 131, tờ bản đồ số 16 (thửa mới là 119, tờ bản đồ số 138). Địa chỉ thửa đất thuộc thôn A, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2]. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trịnh Thị N về việc:

- Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/8/2000 giữa ông Triệu Quang P với bà Hoàng Thị Mai B1. Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đối với diện tích đất 672m² và được UBND xã E xác nhận tháng 8/2000 “Chưa đăng ký cấp giấy CNQSD đất; Thửa đất 131, tờ bản đồ số 16” là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (phần quyền) người tặng cho là ông Triệu Quang P1, bà Triệu Thị Cẩm V cho tặng ông Triệu Quang P và bà Lê Thị Thanh H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 791810

do UBND huyện B cấp ngày 07/04/2004 đối với thửa đất 131, tờ bản đồ 16. Địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Được Văn phòng C4, ngày 19/8/2023 là vô hiệu;

- Yêu cầu công nhận thửa đất số 131, tờ bản số 16, có diện tích 560m² và tài sản trên đất cho bà Trịnh Thị N.

[3]. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Trịnh Thị N có nghĩa vụ phải trả cho ông Triệu Quang P số tiền 13.906.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản.

[4]. Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm

- Nguyên đơn ông Triệu Quang P phải chịu 22.475.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được khấu trừ số tiền 7.500.000 đồng mà ông Triệu Quang P đã nộp theo biên lai thu số 0019478 ngày 05/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn. Ông Triệu Quang P còn phải nộp số tiền 14.975.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn bà Trịnh Thị N phải chịu 22.475.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch về yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trịnh Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0004940 ngày 16/10/2024 của Chi cục THADS huyện B.

Ông Triệu Quang P phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0004938 ngày 16/10/2024 của Chi cục THADS huyện B. Ông P được nhận lại 150.000 đồng.

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

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Đình Triết