

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 183/2024/DS-PT

Ngày 27 - 5 - 2024

V/v: “Kiện đòi nhà và đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Ngọc Sâm.

Các thẩm phán: Ông Văn Công Dân;

Bà Nguyễn Thị My My.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 15/4/2024 và ngày 27/5/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2024/DS – PT ngày 16/01/2024 về việc: “Kiện đòi nhà và đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm 23/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân huyện Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 2 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đình Quang Đ; địa chỉ: Thôn TN, xã TH, huyện ĐS, tỉnh Đắk Nông (vắng mặt);

Địa chỉ cũ: Thôn TN, xã ML, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Bảo D; địa chỉ: Số 30, thôn LH, xã R, huyện ĐR, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

- *Bị đơn:*

+ Ông N Rơ Yam; địa chỉ: Buôn G, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

+ Bà Đà Cát K; địa chỉ: Buôn G, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Hoàng Văn C - trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông T Đắc Cắt, bà M Rơ Yam; địa chỉ: Buôn A, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (anh T có đơn xin xét xử vắng mặt, chị M Rơ Yam vắng mặt);

+ Bà Đà Cát Hà S; địa chỉ: Buôn G, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Đỗ Hữu H – Phó chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người phiên dịch cho bà Đà Cát K: Bà H’Đem Phốc; địa chỉ: Công an phường TT, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: Bị đơn ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 16/3/2020, ông Đình Quang Đ có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K thửa đất số 100 tờ bản đồ số 269 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA899697 của Ủy ban nhân dân huyện Lắk ký ngày 23/9/2019; diện tích chuyển nhượng là 403,8m² cùng tài sản trên đất gồm 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 50m² tại buôn G, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Việc thỏa thuận được lập thành văn bản “Hợp đồng chuyển nhượng” đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng C vào cùng ngày 16/3/2020. Bên ông Đình Quang Đ đã giao đủ tiền chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng C và thỏa thuận bên chuyển nhượng phải giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng các giấy tờ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng sau khi hợp đồng được ký kết và công chứng; bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất và chịu các khoản thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng.

Do chưa có nhu cầu sử dụng nhà, đất và gia đình ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K chưa có chỗ ở mới nên ông Đ đồng ý cho mượn nhà trên thửa đất chuyển nhượng để

sử dụng với thời hạn 03 tháng (Giấy mượn nhà có chữ ký hai bên ông Đ đã làm thất lạc); còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K đã bàn giao cho ông Đ.

Sau đó, ông Đ tiến hành thủ tục đăng ký biến động đất đai thì bị Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện Lắk từ chối với lý do thửa đất chuyển nhượng đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắk yêu cầu tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K để thi hành án cho khoản tiền bà Đà Cát K thi hành án cho ông Nguyễn Hữu Điều khoản tiền là 37.000.000 đồng.

Đến 01/4/2021, ông Đ ủy quyền cho vợ chồng chị gái, anh rể là bà Đình Mai L, ông Nguyễn Bảo D cho ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K mượn tiền để thi hành án cho ông Điều, nhằm kết thúc việc thi hành án giữa hai bên để ông Đ tiếp tục hoàn tất thủ tục đăng ký đất đai.

Tại thời điểm này đang dịch Covid nên ông bà N Rơ Yam, Đà Cát K lại xin ở tạm một thời gian nên đã viết giấy mượn nhà đến hết tháng 7/2021 thì phải giao nhà. Tuy nhiên khi đến hạn giao nhà, ông Đ đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông bà N Rơ Yam, Đà Cát K vẫn chây ì, không chịu giao nhà.

Đến 10/02/2022, ông Đ đã chính thức hoàn tất thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N Rơ Yam, bà Đà Cát Dlang phải giao tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 100 thuộc tờ bản đồ số 269 và căn nhà cấp 4, diện tích 50m² gắn liền với thửa đất trên.

Bị đơn trình bày:

Ông bà không quen biết, không thỏa thuận, không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Đ như người đại diện của nguyên đơn trình bày.

Bà Đà Cát K thừa nhận có viết tên của mình và điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/3/2020; ông N Rơ Yam thừa nhận có ký chữ ký và viết họ tên của ông vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/3/2020 tại Văn phòng Công chứng C. Tuy nhiên, theo ông, bà thì ông bà bị lừa dối và ép ký vào văn bản để vay tiền trả nợ chứ không tự nguyện và cũng không biết mình đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông Đ.

Về việc bị ép buộc, lừa dối bà Đà Cát K trình bày: Nguyên trước đây, vào khoảng năm 2019, vợ chồng ông N, bà K có vay tiền của bà H1 (không biết họ tên, nơi cư trú, chỉ biết bên kia cầu KN, thuộc xã ĐS, huyện ĐR, tỉnh Lâm Đồng) tổng số tiền nhiều lần vay là 150.000.000 đồng; trong đó có 100.000.000 tiền gốc; 25.000.000 đồng tiền lãi và 25.000.000 đồng là số tiền bà H1 đứng ra làm hộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông N, bà K (thửa đất hiện đang tranh chấp).

Đến ngày ký hợp đồng (16/3/2020), bà H1 yêu cầu vợ chồng ông bà N, Đà Cát K đi qua cầu KN nói là để ăn bún, sau đó bà H1 chở bà Đà Cát K đi thẳng đến huyện C; ông N Rơ Yam chạy xe máy theo sau. Sau đó tại Văn phòng Công chứng huyện C, bà H1 bảo ông, bà ký vào giấy tờ để vay tiền trả nợ thì ông bà ký chứ ông bà không biết là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký xong các bên đi về, vợ chồng bà không nhận được khoản tiền nào từ bà H1 cũng như ông Đ.

Về việc vay tiền của ông D, bà L để thi hành cho khoản nợ của ông Nguyễn Hữu Điều, sau đó viết “Giấy mượn tiền” “Giấy mượn nhà” tại Chi cục Thi hành án huyện Lắc là do Chấp hành viên gây áp lực về khoản tiền phải trả cho ông Điều nên bà có ký vào “Giấy mượn tiền” “Giấy cho mượn nhà”, thực chất bà không mượn tiền cũng không mượn nhà.

Hơn nữa ông bà đã tặng cho nhà, đất trên cho con trai là T và con dâu là H Mai, có làm giấy tặng cho và họ hàng chứng kiến.

Nay ông N, bà K không đồng ý giao nhà và đất theo yêu cầu của bên nguyên đơn, vì không có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất như bên nguyên trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T Đắc Cắt, chị M Rơ Yam cho rằng:

Nhà, đất tại thửa số 100 tờ bản đồ số 269 tại Buôn G, xã KN là của cha, mẹ là ông N, bà K đã tặng cho hai vợ chồng, việc tặng cho có văn bản “Giấy ủy quyền” lập ngày 10/02/2013 nên tài sản đang tranh chấp là của vợ chồng anh T, chị M Rơ Yam không đồng ý để cha mẹ giao nhà, đất đã chuyển nhượng cho ông Đình Quang Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đà Cát Hà S: Bà Đà Cát Hà S đồng ý với quan điểm của bị đơn. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bảo D, bà Đình Mai L trình bày:

Ông Đình Quang Đ là em ruột của bà Đình Mai L, việc ông Đ nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông N, bà K đều có sự tham gia của vợ chồng ông D, bà L. Trước khi ký kết hợp đồng tại văn phòng công chứng, chính ông D, bà L được anh Lăng Trọng Diện – người môi giới, dẫn đi xem đất nhà ông N, bà K, chính ông bà N, bà K là người chỉ dẫn ranh giới thửa đất và nhất trí giá cả chuyển nhượng, thực chất giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng còn giá ghi trên hợp đồng chỉ 250.000.000 đồng là giá để nộp thuế. Bên vợ chồng ông D, bà L chỉ biết người môi giới của bên mua, không biết người môi giới của bên bán nhưng tại Văn phòng Công chứng C bên ông Đ và vợ chồng ông D, bà L chỉ giao tiền cho vợ chồng ông N, bà K là bên bán chứ không giao tiền cho ai khác. Về sự ép buộc như ông N, bà K nêu ra là không có cơ sở, bởi việc mua bán có công chứng, hơn nữa sau khi nhận đủ tiền đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Việc mượn tiền để thi hành án cho khoản nợ của ông Điều ông N, bà K cho rằng do Chấp hành viên gây sức ép là không có cơ sở bởi số tiền đó được nộp tại Chi cục Thi hành án huyện Lắc, ba bên viết giấy mượn tiền có bà K viết tên xác nhận, ngoài ra còn thống nhất thỏa thuận mượn nhà để ở đến hết tháng 7/2021 bằng văn bản có chữ viết họ tên bà K, có Chấp hành viên Đỗ Hữu H làm chứng.

Người làm chứng ông Đỗ Hữu H trình bày: Tôi được giao tổ chức thi hành án đối với ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K và khoản phải trả nợ cho ông Nguyễn Hữu Điều số tiền 68.000.000đ và tiền lãi phát sinh trong quá trình thi hành án theo quyết định thi hành án án số 171/QĐ-THADS ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắc. Ngày 17/3/2020, bà Đà Cát K đã thi hành án được số tiền 31.000.000đ. Trong quá trình xác minh điều kiện thi hành án và kê khai tài sản của bên phải thi hành án thì ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K có tài sản là 01 căn nhà xây cấp 04 gắn liền trên quyền sử dụng đất có diện tích 403,8 m², thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 269 tại buôn G, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk theo GCN QSD đất số CA 899697 ngày 23/9/2019 do UBND huyện Lắc cấp.

Ngày 12/4/2021, tôi có thực hiện thu của bà Đà Cát K số tiền 30.000.000đ, số tiền còn lại 7.000.000đ và tiền lãi phát sinh được đình chỉ thi hành án. Việc thu tiền được thực hiện tại trụ sở Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Quá trình giải quyết vụ việc tôi thấy có ông D đi cùng bà Đà Cát K và được bà Đà Cát K cho biết bà vay của ông D số tiền 30.000.000đ để thi hành án. Đ thời, hai bên có nói cho tôi biết là đã mua nhà của bà Đà Cát K, ông N nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng do đất đang bị ngăn chặn bởi thi hành án. Lúc này tôi mới rõ các bên đã chuyển nhượng tài sản và làm thủ tục công chứng tại Văn phòng công chứng trên địa bàn huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi bà Đà Cát K chấp hành xong số tiền phải thi hành án, giữa bà Đà Cát K và ông D có ghi giấy mượn nhà và có nhờ tôi chứng kiến việc này. Xét thấy, các bên tự nguyện thỏa thuận và bà Đà Cát K đã thi hành án xong nên tôi đã ký chứng kiến và giấy mượn nhà do hai bên tự viết. Việc bà Đà Cát K cho rằng bị tôi áp đặt để bà mượn tiền và ép buộc bà ký vào giấy mượn nhà giấy mượn tiền là không có căn cứ.

Tại bản án sơ thẩm số 24/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Buộc ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K thực hiện nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất có diện tích 403,8m² tại thửa đất số 100 tờ bản đồ số 269 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 899697 của Ủy ban nhân dân huyện Lắk cấp ngày 23/9/2019 đứng tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K; đã đăng ký chuyển nhượng cho ông Đinh Quang Đ vào ngày 10/02/2022; Tài sản gắn liền trên đất gồm 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 53,2m²; địa chỉ nhà, đất tại buôn G, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự trong thời hạn luật định.

Ngày 06/10/2023, bị đơn ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn. Bởi lẽ, nguyên đơn là người không biết chữ và hoàn toàn không có việc mua bán nhà đất như nguyên đơn trình bày mà chỉ thực hiện thủ tục vay tiền tại ngân hàng. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang bị kê biên để thi hành án, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều cấm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông N Rơ Yam và bà Đà Cát K – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 4/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lắk.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K làm trong hạn luật định và được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/7/2022, nguyên đơn ông Đình Quang Đ đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K phải trả lại tài sản cho mượn là nhà và đất thuộc thửa đất số 100, tờ

bản đồ số 269 tại buôn G, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk theo “*Giấy cho mượn nhà*” đề ngày 12/4/2021 (bút lục 70). Do đó, quan hệ tranh chấp được xác định là “*Kiên đòi nhà và đất*” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có đơn thay đổi, bổ sung hay rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có đơn phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có đơn yêu cầu độc lập. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật dân sự là chưa chính xác. Do đó, cấp phúc thẩm cần sửa lại cho đúng.

[2.2] Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng:

Ngày 16/3/2020, ông Đình Quang Đ có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K thửa đất số 100, tờ bản đồ số 269 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA899697 của Ủy ban nhân dân huyện Lắk ký ngày 23/9/2019; diện tích chuyển nhượng là 403,8m² cùng tài sản trên đất gồm 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích 50m² tại buôn G, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về việc bên mua phải chịu thuế phí phát sinh theo hợp đồng và có nghĩa vụ thực hiện việc điều chỉnh biến động trên GCN QSD đất. Việc thỏa thuận được lập thành văn bản và đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng C vào cùng ngày 16/3/2020. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên mua tiến hành việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền thì phát hiện thửa đất trên đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắk ngăn chặn để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của vợ chồng ông N với ông Nguyễn Hữu Điều khoản tiền là 37.000.000 đồng. Do đó, ông Đ đã ủy quyền cho ông Nguyễn Bảo D, bà Đình Mai L (việc ủy quyền không lập thành văn bản nhưng được các đương sự thừa nhận) lập “*Giấy cho mượn nhà*” ngày 12/4/2021 để thỏa thuận về việc cho đất và nhà giữa ông Đình Quang Đ và bà Đà Cát K. Đến ngày 10/02/2022 bên mua là ông Đình Quang Đ đã hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện việc ông Đình Quang Đ cho gia đình bà Đà Cát K mượn nhà và đất để ở trong giai đoạn các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/3/2020 là có thật và phù hợp với thực tế khách quan của vụ án.

Xét thấy, tại “*Giấy cho mượn nhà*” ngày 12/4/2021 có nội dung: “*Nay tôi đồng ý cho ông N Rơ Giam và bà Đà Cát K được mượn ngôi nhà tại buôn G,*

KN, Lắc, Đắc Lắc. Thời gian: 01/4/2021 đến ngày 30/7/2021” (bút lục 70) có chữ ký của bên mượn là bà Đà Cát K. Quá trình giải quyết vụ án, bà Đà Cát K không thừa nhận nội dung trong “Giấy cho mượn nhà” và cho rằng mình bị ép buộc ký vào giấy cho mượn nhà nêu trên. Tuy nhiên, bà Đà Cát K không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết dưới mục “Bên mượn” trong “Giấy cho mượn nhà” và cũng không đưa ra được các tài liệu chứng cứ để chứng minh cho việc bà Đà Cát K bị lừa dối, ép buộc khi ký vào “Giấy cho mượn nhà”. Cho nên, được xem như bà Đà Cát K đồng ý với nội dung thỏa thuận trong “Giấy cho mượn nhà” ngày 12/4/2021 giữa các bên.

Bên cạnh đó, tại thời điểm khởi kiện ngày 18/7/2022 bên mua đất là ông Đinh Quang Đ đã được điều chỉnh biên động quyền sử dụng tại trang 04 của GCN QSD đất đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 269 nên ông Đ có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, 167, 179 Luật đất đai 2013.

Xét quan điểm của bà Đà Cát K, ông N Rơ Yam, ông T Đắc Cắt, bà M Rơ Yam đối với nội dung: Nhà, đất tại thửa số 100, tờ bản đồ số 269 tại Buôn G, xã KN là của cha, mẹ là ông N, bà K đã tặng cho hai vợ chồng ông T, bà H Mai, việc tặng cho có văn bản “Giấy ủy quyền” lập ngày 10/02/2013 nên tài sản đang tranh chấp là của vợ chồng ông T, bà M Rơ Yam. HĐXX, xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà M Rơ Yam không có yêu cầu độc lập về nội dung công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 269. Hơn nữa, cả bị đơn và ông T, bà M Rơ Yam đều thừa nhận việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên chỉ lập giấy viết tay đề ngày 10/2/2013 (bút lục 37), tại thời điểm xác lập giao dịch bên tặng cho chưa được cấp GCN QSD đất, các bên chưa tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất tại có quan có thẩm quyền và thực tế đến thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Đinh Quang Đ thì đất vẫn do vợ chồng ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K quản lý sử dụng. Do đó, giao dịch tặng cho đất theo nội dung “Giấy ủy quyền” ngày 10/2/2013 giữa ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K với ông T Đắc Cắt, bà M Rơ Yam là vi phạm về hình thức, bên nhận tặng cho là ông T Đắc Cắt, bà M Rơ Yam cũng chưa đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 “*3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Cho nên, giấy ủy quyền có nội dung tặng cho đất giữa ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K với ông T Đắc Cắt, bà M Rơ Yam chưa có hiệu lực pháp luật.

Về hiện trạng sử dụng đất: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk thể hiện: Trên thửa đất số 100, tờ bản đồ số 269 gồm có các tài sản sau: 01 căn nhà cấp 4, 01 nhà bếp, 01 nhà xe, 01 giếng nước, 01 cây lộc vừng trồng năm 2013, 01 cây chôm chôm trồng năm 2019, 01 cây thanh long trồng năm 2010, 01 cây dứa trồng năm 2021 và 01 cây xoài trồng năm 2019. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự đều cho rằng không yêu cầu giải quyết đối với các tài sản trên. Tuy nhiên, để đảm bảo việc thi hành án và giải quyết vụ án một cách triệt để thì cần buộc bị đơn trả toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 269 cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với nội dung yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản trong quá trình bị đơn mượn đất và nhà để ở nhờ, còn bị đơn không yêu cầu giải quyết đối với các tài sản được tạo lập và phát sinh trong thời gian mượn đất của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

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

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K được miễn toàn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về điều luật áp dụng và quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 166, 167, 179, 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đình Quang Đ.

Buộc ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K phải trả cho ông Đình Quang Đ thửa đất số 100, tờ bản đồ số 269, diện tích 403,8m², theo GCN QSD đất số CA 899697 do UBND huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/9/2019 cho ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K (đã được điều chỉnh biến động tại trang 04 của GCN QSD đất cho ông Đình Quang Đ ngày 10/2/2022) và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 53,2 m², 01 nhà bếp, 01 nhà xe, 01 giếng nước, 01 cây lộc vừng trồng năm 2013, 01 cây chôm chôm trồng năm 2019, 01 cây thanh long trồng năm 2010, 01 cây dứa trồng năm 2021 và 01 cây xoài trồng năm 2019; địa chỉ nhà, đất tại buôn G, xã N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông N Rơ Yam, bà Đà Cát K được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Lắk;
- CCTHADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị My My

Văn Công Dân

Nguyễn Ngọc Sâm

