

Bản án số: 225/2025/DS-PT

Ngày: 22 - 5 - 2025

“V/v: Tranh chấp 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 Nguyễn Ngọc Sâm;

Các Thẩm phán: 1. Ông Hoàng Kim Khánh;
2. Bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 22 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: 74/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2025/QĐ-PT ngày 03/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 117/2025/QĐ-PT ngày 24/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Thọ Quang, sinh năm 1973 và bà Dương Thị Huệ, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc Bảo, sinh năm 1978; địa chỉ: Hẻm 310 đường Hùng Vương, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn Yên, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Văn Loan – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Trọng Đức; địa chỉ: 20 Trương Quang Tuân, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn Thu, sinh năm 1964; địa chỉ: 14 hẻm 3, đường An Dương Vương, tổ dân phố 4, thị trấn Đắk Mil, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, vắng mặt;

3.2. Ông Lê Văn Cửa, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

3.3. Ông Vương Hữu Luyện, sinh năm 1940; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗ, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.4. Bà Nguyễn Thị Dân, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

3.5. Ông Nguyễn Trung Việt, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn 4, xã Quảng Điền, huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Vũ Ngọc Tuyên, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

4.2. Bà Lê Thị Thủy, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗ, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

4.3. Ông Dương Văn Thiện, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗ, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Văn Yên.

6. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lỗ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc Bảo trình bày như sau:*

Ông Bùi Thọ Bảo (đã chết vào ngày 24/11/2001 theo Giấy báo tử số: 07 ngày 24/12/2002 của Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Sơn) và bà Vũ Thị Lan, sinh năm 1934 là vợ chồng theo quy định của pháp luật. Ông Bùi Thọ Quang với bà Dương Thị Huệ là vợ chồng theo quy định của pháp luật. Ông Bùi Thọ Quang là con của ông Bùi Thọ Bảo với bà Vũ Thị Lan.

Ngày 05/6/1995 ông Bùi Thọ Bảo với ông Nguyễn Văn Thu có xác lập “Giấy sang nhượng nhà đất” với nội dung ông Bảo nhận chuyển nhượng của ông Thu 01 mảnh đất ở và 03 gian nhà tranh, 01 mảnh ruộng hợp tác xã và 01 mảnh đất rẫy có diện tích 4.000m² tại tổ dân phố 4 (trước đây là tổ dân phố 3), thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗ, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp rẫy của ông Cửa, cạnh dài 52m; phía Tây giáp rẫy ông Phê, cạnh dài 53m; phía Nam giáp rẫy bà Sáng, cạnh dài 76m và phía Bắc giáp rẫy ông Thiên, cạnh dài 75m. Giá chuyển nhượng lúc bấy giờ là 800.000 đồng, ông Bảo đã trả hết tiền cho ông Thu và nhận đất, tài sản gắn liền trên đất quản lý và sử dụng từ năm 1995. Đến năm 2005 thì tặng cho lại vợ chồng ông Quang và bà Huệ (việc hai bên tặng cho chỉ nói miệng với nhau chứ không lập thành văn bản, không có tranh chấp gì). Nội dung này được xác định tại “Giấy sang nhượng nhà đất” giữa ông Nguyễn Văn Thu với

ông Bùi Thọ Bảo và được Ban tự quản thôn 3, Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Sơn xác nhận ngày 18/7/1995 và “Giấy xác nhận” lập ngày 14/3/2024 của ông Nguyễn Văn Thu. Cũng trong năm 2005, sau khi vợ chồng ông Quang và bà Huệ trực tiếp quản lý, sử dụng mảnh đất nêu trên mới phát hiện ông Bùi Văn Yên lấn chiếm 01 phần diện tích của thửa đất rẫy mà bố mẹ đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thu nói trên. Cụ thể ông Bùi Văn Yên đã lấn chiếm diện tích 550,7m², nay là thửa đất số 140, tờ bản đồ 51 tại tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận phần đất ông Bùi Văn Yên lấn chiếm như sau:

- Phía Đông giáp đất của ông Bùi Văn Yên đang sử dụng (thửa đất số 139), cạnh dài 47,2m;
- Phía Tây giáp đường đất (đường các hộ dân tự mở năm 2008, cũng thuộc diện tích đất rẫy 4.000m² mà ông Bảo đã mua của ông Nguyễn Văn Thu), cạnh dài 48,83m;
- Phía Nam giáp đất của ông Tuyên đang sử dụng, cạnh dài 12m;
- Phía Bắc giáp đất của ông Phước đang sử dụng, cạnh dài 11m.

Sau khi phát hiện ông Bùi Văn Yên lấn chiếm đất rẫy, các bên xảy ra tranh chấp từ năm 2005 đến nay và được các cấp có thẩm quyền giải quyết nhưng chưa dứt điểm (Nội dung này đã được ông Nguyễn Trọng Dục xác nhận và ông Bùi Văn Yên đã thừa nhận trong toàn bộ đơn khiếu nại, tố cáo gửi đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền) nên không đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của gia đình ông Quang và bà Huệ. Do vậy, để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông Quang và bà Huệ, đề nghị Tòa án giải quyết:

1/ Buộc ông Bùi Văn Yên trả lại cho vợ chồng ông Quang và bà Huệ thửa đất số 140, tờ bản đồ số 51 với diện tích 550,7m² tại tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận như đã nói trên.

2/ Xác định thửa đất số 140, tờ bản đồ số 51, diện tích 550,7m² tại tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk là tài sản thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Văn Yên trình bày có nội dung như sau:*

- Tại bản tự khai ngày 06/6/2024 và tại phiên tòa ông Bùi Văn Yên khai nội dung: Vào ngày 25/01/2004, gia đình ông Yên có mua mảnh đất rẫy của gia đình

Ông Lê Văn Cửa có diện tích 2.890 m² với giá 900.000 đồng rồi thuê người phát dọn, trồng điều. Thời điểm đó hai bên có làm “Giấy sang nhượng đất” viết tay, chỉ có xác nhận của bên mua, bên bán với nhau chứ không có đại diện chính quyền địa phương xác nhận. Mảnh đất này ông Yên mua có đầy đủ mọi người giáp ranh làm chứng, xác nhận và sau đó gia đình ông đã sử dụng thửa đất, trồng trọt

yên ổn, toàn bộ diện tích đất 2.890 m² ông Cửa bán cho ông Yên do bỏ hoang lâu ngày và trở thành đất rừng nên không có tên trên bản đồ giải thửa năm 2002, đến năm 2008 thì bắt đầu xảy ra tranh chấp với gia đình vợ chồng ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ. Theo ông Yên được biết thì thửa đất số 140, tờ bản đồ số 51, diện tích 550,7m² mới được hình thành từ cuối năm 2008, trong thời gian tranh chấp, do ông Nguyễn Trọng Dục là Công chức địa chính xã lúc bấy giờ đã cắt từ lô đất của gia đình ông Yên ra và đưa vào đứng tên ông Bùi Thọ Quang. Thửa đất số 140 và diện tích đất bỏ ra làm đường là hoàn toàn nằm trong diện tích của lô đất 2.890 m² mà ông đã mua của ông Cửa. Về giấy tờ mua bán của ông Quang với ông Thu là do gia đình ông Quang tự ghi chép và vẽ sơ đồ chứ theo ông được biết thì ông Thu không biết được việc này, thậm chí không biết được ranh giới đến đâu và giáp với ai, số mét trong sơ đồ mua bán đất giữa ông Bảo với ông Thu được viết vào sau khi công chứng, có thể là năm 2008. Quá trình sử dụng đất tại khu vực này ông Yên thấy gia đình ông Quang lấn chiếm đất rất nhiều người xung quanh.

- Tại bản tự khai ngày 23/8/2024 ông Bùi Văn Yên khai có nội dung: Ông đã được Tòa án thông báo kết quả đo đạc diện tích đất tranh chấp giữa ông với ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ, kết quả đo đạc ông không có ý kiến gì. Đối với diện tích đất tranh chấp thì thời điểm tranh chấp tháng 7/2008 người đứng ra tranh chấp với ông Yên là bà Vũ Thị Lan (vợ của ông Bùi Thọ Bảo đã chết và là mẹ đẻ của ông Bùi Thọ Quang), sau đó ủy quyền lại cho ông Quang để tiếp tục giải quyết. Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Yên mua lại của ông Lê Văn Cửa từ tháng 1/2004 bằng giấy tờ tay không có xác nhận của chính quyền địa phương, hai bên đo đạc trên thực tế và bàn giao đất diện tích mua 2.890m² trong đó có diện tích đất tranh chấp và con đường sử dụng từ đó cho đến nay. Khi mua bán, đo đạc bàn giao đất với ông Cửa thì ông Quang không biết, khi sử dụng đất thì gia đình ông Quang có biết nhưng không có ý kiến gì. Khi mua đất của ông Cửa thì ông Yên cũng biết diện tích đất hiện đang tranh chấp với ông Quang trước đó vào năm 1995 ông Bùi Thọ Bảo (đã chết) là bố đẻ của ông Quang mua lại của ông Nguyễn Văn Thu, diện tích đất ông Yên mua của ông Cửa (2.890m²) trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp với ông Quang cho đến nay chưa được cấp bìa đỏ, sau đó tháng 7/2008 phát sinh tranh chấp thì ông với ông Quang lên chính quyền địa phương giải quyết và lúc đó ông Yên mới phát hiện trên bản đồ giải thửa của thửa đất tranh chấp đã đứng tên ông Bùi Thọ Quang, sau đó ông Yên báo cáo chính quyền địa phương và từ đó cho đến nay ông Yên và ông Quang chưa ai được cấp bìa đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Nay phía nguyên đơn yêu cầu gia đình ông Yên phải trả lại thửa đất số 140, tờ bản đồ số 51, diện tích 550,7m² tại tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk thì ông không đồng ý, bởi vì nguồn gốc đất là do gia đình ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn

Của vào năm 2004. Vào ngày 25/8/2024 ông Bùi Quang Yên có đơn đề nghị hủy bỏ lời khai tại bản tự khai vào ngày 23/8/2024 và giữ nguyên lời khai tại bản tự khai ngày 06/6/2024.

** Quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày lời khai như sau.*

- Ông Nguyễn Văn Thu trình bày: Trước năm 1995, tôi cư trú tại thôn 3 (nay là tổ dân phố 4) thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 05/06/1995, tôi bán một mảnh đất có 03 gian nhà tranh, 01 mảnh đất ruộng và 01 mảnh đất rẫy cho ông Bùi Thọ Bảo theo “Giấy sang nhượng nhà đất” lập ngày 05/06/1995 giữa tôi với ông Bùi Thọ Bảo. Tôi khẳng định chữ ký, chữ viết đúng tên Nguyễn Văn Thu dưới mục người sang nhượng trong “Giấy sang nhượng nhà đất” nêu trên là do tôi ký, viết ra. Tôi khẳng định chữ ký, chữ viết đúng tên Nguyễn Văn Thu ở mặt sau của “Giấy sang nhượng nhà đất” nêu trên là do tôi ký, viết ra. Do thời gian đã lâu nên chi tiết cụ thể về việc chuyển nhượng đất, nhà cho ông Bùi Thọ Bảo tôi không còn nhớ, nhưng nội dung trong “Giấy sang nhượng nhà đất” lập ngày 05/06/1995 giữa ông Nguyễn Văn Thu và ông Bùi Thọ Bảo là đúng: Do đường xa, đi lại khó khăn và sức khỏe không đảm bảo, hơn nữa, việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của tôi.

- Ông Lê Văn Cửa và bà Nguyễn Thị Hoa trình bày: Giữa tôi với ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ và ông Bùi Văn Yên không có mối quan hệ gì mà chỉ là hàng xóm với nhau. Vào ngày 25/01/2004, tôi có bán cho vợ chồng ông Bùi Văn Yên và bà Nguyễn Thị Dân một thửa đất có diện tích 2.890 m² với số tiền là 900.000 đồng. Nguồn gốc đất do vợ chồng tôi tự khai hoang khoảng vào những năm 1983, 1984 nhưng không có giấy tờ gì. Thời điểm vợ chồng tôi khai hoang đất thì lô đất đó chỉ trồng điều, trồng mỳ, sau đó vợ chồng tôi tự khai phá diện tích đất này. Thời điểm mua bán đất với ông Yên hai bên có lập giấy viết tay ghi “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2004 có đầy đủ xác nhận của bên bán là tôi và bên mua Bùi Văn Yên, người làm chứng Vũ Ngọc Tuyên. Tôi xác nhận chữ ký, chữ viết Lê Văn Cửa ở mục “Bên bán xác nhận ký” tại “Giấy sang nhượng đất” đúng là chữ ký, chữ viết của tôi, do tôi thực hiện việc bán hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Sau khi vợ chồng ông Yên, bà Dân mua bán với tôi xong xuôi, hai bên giao đất giao tiền đầy đủ thì ông Yên, bà Dân bắt đầu canh tác, sử dụng thửa đất trên. Sau đó, đến khoảng năm 2008 thì giữa vợ chồng ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ với vợ chồng ông Yên, bà Dân bắt đầu xảy ra tranh chấp lô đất trên. Tôi không biết cụ thể việc tranh chấp đất đai giữa họ là như thế nào. Do có sự tranh chấp về quyền sử dụng đất nên vào ngày 25/8/2008 tôi đã làm “Đơn xin kiến nghị nguồn gốc đất” gửi UBND huyện Lắc và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lắc để xác nhận lại sự việc về nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa các bên

là do vợ chồng tôi tự khai hoang vào khoảng năm 1983, 1984 sau đó đến năm 2004 thì sang nhượng lại cho vợ chồng ông Yên, bà Dân (Nội dung cụ thể tại “Đơn xin kiến nghị nguồn gốc đất” do phía bị đơn đã cung cấp cho Tòa án). Từ khi bán đến nay thì tôi đã không còn liên quan gì đến thửa đất trên.

- Ông Vương Hữu Luyện trình bày: Năm 1995 tôi là trưởng ban tự quản thôn 3, nay là tổ dân phố 4 thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk. Giữa tôi với ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ và ông Bùi Văn Yên không có mối quan hệ gì mà chỉ là hàng xóm trong thôn. Ngày 05/6/1995 ông Bùi Thọ Bảo với ông Nguyễn Văn Thu có thực hiện việc mua bán đất nội dung ông Bảo nhận chuyển nhượng của ông Thu 01 mảnh đất ở và 03 gian nhà tranh, 01 mảnh ruộng hợp tác xã và 01 mảnh đất rẫy có diện tích 4.000m² tại tổ dân phố 4 (trước đây là tổ dân phố 3), thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp rẫy của ông Cửa, cạnh dài 52m; phía Tây giáp rẫy ông Phê, cạnh dài 53m; phía Nam giáp rẫy bà Sáng, cạnh dài 76m và phía Bắc giáp rẫy ông Tuyên, cạnh dài 75m. Khi thực hiện việc mua bán đất thì hai bên có lập “Giấy sang nhượng nhà đất” với nhau bằng tay và tôi là thôn trưởng, là người chứng kiến và đã xác nhận vào giấy sang nhượng mà hai bên đã lập và sau đó được Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Sơn xác nhận theo thẩm quyền. Giá chuyển nhượng lúc bấy giờ là 800.000 đồng, ông Bảo đã trả hết tiền cho ông Thu và nhận đất, tài sản gắn liền trên đất quản lý và sử dụng từ năm 1995 không có ai tranh chấp gì. Thời điểm mua bán đất giữa ông Bảo với ông Thu thì đất trống màu, chưa có trồng cây công nghiệp gì. Tôi xác nhận chữ ký, chữ viết Vương Hữu Luyện trong “Giấy sang nhượng nhà đất” ngày 05/6/1995 là của tôi, do tôi viết, xác nhận và ký, viết ra. Diện tích, vị trí đất mà thời điểm ông Thu bán cho ông Bảo là đúng vị trí và nằm trong phần diện tích và vị trí mà hiện nay ông Bùi Thọ Quang tranh chấp với ông Bùi Văn Yên, (nay là thửa đất số 140, tờ bản đồ số 51 với diện tích 550,7m²). Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Thu chứ không phải của ông Lê Văn Cửa mà cũng không phải của ông Bùi Văn Yên.

- Ông Nguyễn Trung Việt trình bày: Ngày 24/12/2009, tôi nhận chuyển nhượng 01 mảnh đất của ông Bùi Thọ Quang, cụ thể mảnh đất có đặc điểm: Mặt đường 6m giáp đường đi; phía Đông Nam giáp rẫy nhà ông Tuyên; phía Tây Nam giáp trường học, với giá 6.000.000đ/1m mặt đường, tương ứng với số tiền 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng). Bên mua đã trả đủ tiền và giao nhận đất quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Sau này, tôi đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất và sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Mảnh đất chuyển nhượng cho tôi là một phần diện tích đất mà ngày 05/6/1995, bố của ông Bùi Thọ Quang nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thu theo “giấy sang nhượng nhà đất” Khi chuyển nhượng các bên xác lập “Giấy sang nhượng đất” ngày 24/12/2009,

phía dưới có chữ ký, chữ viết đứng tên Bùi Thọ Quang và Nguyễn Trung Việt là do ông Quang và tôi ký, viết ra. Hiện tại mảnh đất nhận chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và các bên không tranh chấp. Toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án, tôi đã trình bày và không thay đổi lời khai, cũng như không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác. Hơn nữa, do đường xa đi lại khó khăn và sức khỏe không đảm bảo, mặt khác việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của tôi. Do vậy, tôi từ chối tham gia tố tụng và xin vắng mặt tại tất cả các phiên tòa.

- Bà Nguyễn Thị Dân trình bày: Tôi là vợ của nguyên đơn ông Bùi Văn Yên, tôi đã đọc lại toàn bộ lời khai tại bản tự khai ngày 06/6/2024 của ông Yên, tôi hoàn toàn đồng ý với lời khai của ông Yên, không có ý kiến bổ sung gì.

** Quá trình tham gia tố tụng, những người làm chứng khai có nội dung:*

- *Lời khai của ông Vũ Ngọc Tuyên:* Tôi với Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ và ông Bùi Văn Yên là những người cùng thôn với nhau chứ không có mối quan hệ gì. Tôi có nghe thông tin về việc tranh chấp đất đai giữa ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ khởi kiện ông Bùi Văn Yên phải trả lại cho vợ chồng ông Quang, bà Huệ thửa đất số 140, tờ bản đồ số 51, diện tích 550,7 m², tại địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk và tôi đã được UBND thị trấn Liên Sơn mời lên làm việc với vai trò là người làm chứng vào khoảng năm 2016 nhưng việc hòa giải không thành. Thửa đất hiện nay gia đình tôi đang sinh sống là thửa giáp ranh với toàn bộ thửa đất của gia đình ông Quang, bà Huệ và gia đình ông Yên, bà Dân đang sử dụng. Bản thân tôi là người làm chứng chứng kiến việc ông Yên đã mua lại đất của ông Cửa vào năm 2004, diện tích 2.890m², số tiền mua 900.000 đồng. Tôi xác nhận chữ ký, chữ viết “Vũ Ngọc Tuyên” tại phần người làm chứng trong “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/01/2004 do ông Yên cung cấp đúng là chữ ký, chữ viết của tôi, do tôi viết ra hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc. Về nguồn gốc đất tôi được biết do vợ chồng ông Cửa tự khai hoang vào những năm 1983, 1984 bởi vì thời điểm đó tôi cùng mẹ của tôi cũng khai hoang lô đất bên cạnh lô đất ông Cửa khai hoang (chính là lô đất gia đình tôi đang sinh sống hiện nay). Từ sau khi mua đất của gia đình ông Cửa thì gia đình ông Yên sử dụng liên tục, ổn định toàn bộ thửa đất trên.

- *Lời khai của bà Lê Thị Thủy:* Tôi với ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ và ông Bùi Văn Yên là những người cùng thôn với nhau chứ không có mối quan hệ gì. Tôi có nghe ông Yên nói lại có việc ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ khởi kiện ông Bùi Văn Yên phải trả lại cho vợ chồng ông Quang, bà Huệ thửa đất số 140, tờ bản đồ số 51, diện tích 550,7 m², tại địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk, còn về việc tranh chấp thì tôi không biết

cụ thể như thế nào. Thừa đất gia đình tôi đang sinh sống không phải giáp ranh với thửa đất mà hai bên đang tranh chấp, về mặt pháp lý thì tôi không biết việc gia đình ông Yên có được quyền canh tác, sử dụng thửa đất trên hay không nhưng về mặt thực tế thì tôi được biết gia đình ông Yên đã và đang canh tác, sử dụng toàn bộ lô đất đã mua lại của ông Cửa, trong đó có phần diện tích đất 550,7 m² đang tranh chấp với gia đình ông Quang, bà Huệ. Ngoài ra tôi không biết gì thêm liên quan đến vụ án này.

- *Lời khai của ông Dương Văn Thiện:* Tôi với Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ và ông Bùi Văn Yên là những người cùng thôn với nhau chứ không có mối quan hệ gì. Thừa đất gia đình tôi đang sinh sống không phải là giáp ranh thửa đất số 140, tờ bản đồ số 51, diện tích 550.7m² tại tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk. Nhưng tôi có biết bởi vì trước đây khoảng vào năm 2001, gia đình tôi có mua lại của ông Lê Văn Cửa một lô đất (lúc đó hai bên chỉ xác định ranh giới với nhau chứ không đo đạc nên không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu). Sau đó vì không có nhu cầu sử dụng nên tôi đã trả lại toàn bộ lô đất trên và hai bên không thực hiện việc mua bán với nhau nữa. Sau đó tôi được biết là vào năm 2004 ông Cửa đã bán lại cho ông Yên cũng chính toàn bộ lô đất trên (tôi không biết số lô, số thửa cụ thể như thế nào). Về mặt pháp lý thì tôi không biết việc gia đình ông Yên có được quyền canh tác, sử dụng thửa đất trên hay không nhưng về mặt thực tế thì do tôi đã từng phát dọn và sử dụng thửa đất trên trong khoảng thời gian 02 tháng nên tôi được biết gia đình ông Yên đã và đang canh tác, sử dụng toàn bộ lô đất mà trước đây gia đình tôi từng mua, trong đó có phần diện tích đất 550,7m² đang tranh chấp với gia đình ông Quang, bà Huệ cũng như phần diện tích con đường đất do người dân tự mở ở bên cạnh thửa đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144; 147; 157; 158; 165; 166; 203; 220; 235; 244; 266 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 2, khoản 3 Điều 30 và 31 luật Đất đai năm 1993; điểm a khoản 3 Điều 167; khoản 2 Điều 170; Điều 188; Điều 203 luật Đất đai năm 2013 và Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Căn cứ các điều 161; 165; 500; 501; 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí.

Tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ.

1.1. Buộc ông Bùi Văn Yên trả lại cho ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ diện tích đất 550,7m² thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ 51 tại tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗ, tỉnh Đắk Lắk, đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất số 139 do ông Bùi Văn Yên đang sử dụng, có chiều dài cạnh 47,20m;

- Phía Tây giáp đường đất (đường các hộ dân tự mở năm 2008, cũng thuộc diện tích đất rẫy 4.000m² mà ông Bảo đã mua của ông Nguyễn Văn Thu), có chiều dài cạnh 48,83m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 273 do ông Vũ Ngọc Tuyên đang sử dụng, có chiều dài cạnh 12m;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 115 do ông Phước đang sử dụng, có chiều dài cạnh 11m.

1.2. Công nhận cho ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ được quyền sở hữu toàn bộ diện tích đất 550,7m² thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ 51 và giao toàn bộ tài sản trên đất là 12 cây Điều trồng năm 2004 tại tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lỗ, tỉnh Đắk Lắk cho ông Quang và bà Huệ quản lý, sử dụng, đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất số 139 do ông Bùi Văn Yên đang sử dụng, có chiều dài cạnh 47,20m;

- Phía Tây giáp đường đất (đường các hộ dân tự mở năm 2008, cũng thuộc diện tích đất rẫy 4.000m² mà ông Bảo đã mua của ông Nguyễn Văn Thu), có chiều dài cạnh 48,83m;

- Phía Nam giáp thửa đất số 273 do ông Vũ Ngọc Tuyên đang sử dụng, có chiều dài cạnh 12m;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 115 do ông Phước đang sử dụng, có chiều dài cạnh 11m.

1.3. Ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ có trách nhiệm và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cập nhật, điều chỉnh biên động, đăng ký, kê khai quyền sở hữu về đất đai theo quy định của pháp luật đối với thửa đất đã được công nhận nói trên.

1.4. Buộc ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Bùi Văn Yên 8.970.000 đồng (tám triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng) tiền giá trị tài sản trên đất của 12 cây Điều trồng năm 2004.

2. Về tiền án phí và tạm ứng án phí:

2.1 Về án phí: Ông Bùi Quang Yên thuộc trường hợp là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Về tiền tạm ứng án phí: Ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ được nhận lại 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2022/0003933 ngày 22 tháng 5 năm 2024.

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc ông Bùi Văn Yên phải thanh toán lại cho ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2024 bị đơn ông Bùi Văn Yên kháng cáo với nội dung: Kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/10/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 07/10/2024 với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DSST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lắc để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk thay đổi một phần quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 07/10/2024 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Nguồn gốc đất là của ông Yên mua của ông Cửa vào năm 2004 và trồng cây Điều trên đất sử dụng ổn định từ đó đến nay và cũng phù hợp với những người làm chứng. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Yên sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quang bà Hoa về việc buộc ông Yên phải trả lại diện tích đất 550,7m² thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ 51 tại tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn Yên.
- Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 07/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắk
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DSST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắk:

[1] Về nguồn gốc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 51, diện tích 550,7m², tọa lạc tại tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk: Nguyên đơn ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ cho rằng năm 1995 ông Bùi Thọ Bảo (là bố đẻ của ông Quang) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thu 03 gian nhà tranh, 1.600m² đất ruộng của Hợp tác xã và 4.000m² đất rẫy (trong đó có diện tích 550,7m² thuộc thửa đất số 140); khi chuyển nhượng hai bên có lập Giấy sang nhượng và được Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Sơn xác nhận ngày 18/7/1995; năm 2001 ông Bảo mất, năm 2005 bà Vũ Thị Lan (là vợ ông Bảo, là mẹ đẻ của ông Quang) đã tặng cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất nêu trên; sau khi được tặng cho thửa đất nguyên đơn bắt đầu canh tác thì phát hiện diện tích đất 550,7m² thuộc thửa đất số 140 nằm trong phần diện tích mà nguyên đơn được tặng cho đã bị bị đơn ông Yên lấn chiếm sử dụng. Bị đơn ông Bùi Văn Yên thì cho rằng ngày 25/01/2004 ông Yên nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Cửa diện tích đất 2890m², trong đó có phần đất đang tranh chấp và phần đất con đường; khi chuyển nhượng hai bên có lập Giấy sang nhượng đất và có chữ ký của người làm chứng là ông Vũ Ngọc Tuyên; sau khi nhận chuyển nhượng tới nay thì ông Yên vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất.

Xét Giấy sang nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Văn Thu với ông Bùi Thọ Bảo (là bố của ông Bùi Thọ Quang) thì tại trang thứ nhất của Giấy sang nhượng chỉ thể hiện việc ông Thu sang nhượng cho ông Bảo ngôi nhà 3 gian với diện tích 360m² và ruộng hợp tác xã là 2.100m², giá chuyển nhượng là 800.000 đồng và tại trang này có chữ ký của người sang nhượng là ông Nguyễn Văn Thu với người được sang nhượng là ông Nguyễn Thọ Bảo và có xác nhận của ông Vương Hữu Luyện đại diện ban tự quản thôn 3; tại trang thứ 2 của Giấy sang nhượng thể hiện

nội dung ông Thu sang nhượng 3 gian nhà tranh, 4 sào rẫy, 1600m² đất ruộng và tại trang thứ 2 này có vẽ sơ đồ đối với diện tích rẫy 4000m², có tứ cận phía bắc giáp ông Thiện, phía nam giáp rẫy bác Sáng, phía tây giáp ông Phê, phía đông giáp rẫy ông Cửa và có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Sơn. Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn Thu xác định nội dung trong Giấy sang nhượng nhà đất lập ngày 05/6/1995 là đúng; tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Giấy sang nhượng nhà đất giữa ông Thu với ông Bảo nêu trên có sự mâu thuẫn về diện tích sang nhượng, cụ thể tại trang 01 của Giấy sang nhượng thể hiện việc sang nhượng 360m² (có nhà 3 gian) + 2.100m² (đất ruộng của Hợp tác xã) nhưng tại trang 02 của Giấy sang nhượng lại thể hiện sang nhượng 03 gian nhà tranh + 04 sào rẫy + 1.600m² đất ruộng; hơn nữa theo biên bản làm việc ngày 29/3/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lắc thì ông Nguyễn Văn Thu xác định *“chữ viết tại các dòng trên của trang 2 của Giấy sang nhượng thì tôi không nhớ ai viết; gia đình tôi có bán đất nhà ở (nhà 3 gian + đất) và đất ruộng của Hợp tác xã cấp theo đúng như nội dung đã được ghi tại nội dung trang số 01 của Giấy sang nhượng... Còn về phần đất rẫy gia đình tôi bỏ hoang và chỉ cho gia đình ông Bảo có canh tác thì tự khai phá để canh tác chứ không có mua bán gì”, “gia đình tôi khẳng định và cam kết không có bán đất rẫy cho gia đình ông Bùi Thọ Bảo mà cho ông Bảo tự khai phá để canh tác và gia đình cũng không xác định được ngoài thực tế giáp với đất của ai ...”*; đồng thời, tại Công văn số 1717/UBND-TNMT ngày 14/9/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Lắc về việc xử lý đơn của ông Bùi Thọ Quang thì Ủy ban nhân dân huyện Lắc xác định vị trí sơ đồ tại trang 2 của Giấy sang nhượng đất giữa ông Thu với ông Bảo không phù hợp cụ thể thửa đất hiện nay ông Quang đang canh tác (thửa đất số 171, tờ bản đồ số 51) có cạnh phía bắc giáp với đất bà Lê Thị Thuỷ (thửa đất số 137, tờ bản đồ số 51) và theo kết quả lồng ghép bản đồ địa chính cũ và mới của thị trấn Liên Sơn thì vị trí thửa đất số 171 (ông Quang đang sử dụng) và thửa đất số 140, 139 (ông Yên đang sử dụng) được xác định theo bản đồ địa chính phê duyệt năm 2002 xác định là đất rừng là phù hợp với nội dung trình bày của ông Thu. Ngoài ra, tại Giấy chuyển nhượng giữa bà Vũ Thị Lan (là mẹ của ông Quang) với ông Bùi Thọ Quang thì bà Lan chuyển nhượng cho ông Quang diện tích 1.600m², căn cứ vào Giấy chuyển nhượng trên ngày 05/11/2012 ông Quang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 140 và thửa đất 171, theo Giấy chuyển nhượng giữa bà Lan với ông Quang thì thửa đất đang tranh chấp là đất ruộng. Như vậy, nguyên đơn ông Quang xác định thửa đất đang tranh chấp thuộc một phần đất rẫy mà bố ông là ông Bảo nhận chuyển nhượng từ ông Thu là mâu thuẫn và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã được nêu trên.

Mặt khác, tại biên bản làm việc ngày 17/3/2025 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì nguyên đơn bà Dương Thị Huệ cho rằng năm 2005 mới phát hiện thửa đất đang tranh chấp đã bị ông Yên lấn chiếm nên gia đình bà có văn bản gửi đến Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Sơn để giải quyết. Tuy nhiên, tại Công văn số 36/UBND ngày 11/4/2025 của Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Sơn thì Ủy ban xác định năm 2005 ông Quang, bà Huệ không có văn bản gửi đến Ủy ban, thời điểm ông Quang bà Huệ với ông Yên tranh chấp đối với thửa đất 140 là từ năm 2018. Như vậy, thời điểm ông Quang bà Huệ biết được ông Yên là người đang quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp từ năm 2005 nhưng không có ý kiến gì đến năm 2018. Đồng thời, những người làm chứng ông Dương Văn Thiện, ông Vũ Ngọc Tuyên đều xác định thửa đất đang tranh chấp là ông Yên mua của ông Lê Văn Cửa từ năm 2004 và Ủy ban nhân dân huyện Lắk cũng xác định qua đối chiếu các hồ sơ lưu tại Ủy ban nhân dân thị trấn Liên Sơn thì thửa đất 140 do ông Yên sử dụng từ năm 2004 đến nay. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất 140 được ông Yên sử dụng, quản lý ổn định từ năm 2004 đến nay.

Năm 2012 ông Quang làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 140, ngày 30/6/2014 Ủy ban nhân dân huyện Lắk đã ban hành Quyết định số 1631/QĐ-UBND về việc công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên do hồ sơ không đảm bảo đúng quy định (cụ thể tại Công văn số 279/UBND-TNMT ngày 28/02/2020 của UBND huyện Lắk xác định việc hộ ông Quang không sử dụng đất và biết rõ thửa đất ông Yên canh tác liên tục từ thời điểm năm 2004 nhưng đến năm 2012 ông Quang lại căn cứ vào giấy sang nhượng đất năm 1995 để xác định thửa đất 140 là thuộc quyền sử dụng của gia đình để đi kê khai là trái quy định) do đó ngày 10/4/2019 Ủy ban nhân dân huyện Lắk ban hành Quyết định số 1058/QĐ-UBND về việc huỷ một phần Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 (cụ thể trong đó huỷ công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 140). Việc ban hành Quyết định số 1058 nêu trên gia đình ông Quang không có khiếu nại gì, mãi đến năm 2024 ông Quang bà Huệ mới khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết về tranh chấp đất đai.

Như vậy, từ những phân tích trên xét thấy không có cơ sở xác định thửa đất 140, tờ bản đồ số 51, diện tích 550,7m², tọa lạc tại tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk là ông Nguyễn Văn Thu sang nhượng cho ông Bùi Thọ Bảo vào năm 1995 như nguyên đơn ông Quang trình bày; mặt khác thửa đất trên gia đình ông Quang không sử dụng, quản lý mà do gia đình ông Yên là người quản lý sử dụng trồng cây điều ổn định từ năm 2004 đến nay. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thọ Quang và bà Dương Thị Huệ.

[2] Đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc về việc cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện Lắc vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; xét thấy: Đối với thửa đất 140 thì Ủy ban nhân dân huyện Lắc đã ban hành Quyết định số 1058/QĐ-UBND về việc huỷ một phần Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 về việc công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia đình ông Quang không có khiếu nại gì đối với quyết định nêu trên; đồng thời quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân huyện Lắc đã có văn bản cung cấp nội dung liên quan đến vụ án do Tòa án yêu cầu và việc giải quyết tranh chấp không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Lắc; do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân huyện Lắc vào tham gia tố tụng.

Từ phân tích tại mục [1] và mục [2], Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn Yên, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lắc là phù hợp

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ phải chịu 7.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Quang bà Huệ đã thanh toán xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với thửa đất đang tranh chấp (tổng giá trị tài sản là 30.998.000 đồng), cụ thể phải chịu: $5\% \times 30.998.000 \text{ đồng} = 1.549.900 \text{ đồng}$ (làm tròn: 1.550.000 đồng), được khấu trừ số tiền 2.000.000 đồng mà ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0003933 ngày 22/05/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lắc. Ông Quang bà Huệ được nhận lại số tiền 450.000 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Bùi Văn Yên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (ông Yên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn Yên;
- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 07/10/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lắc;

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 26/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng khoản 1 Điều 2, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Điều 170, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26, Điều 29 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 Toà án.

Tuyên xử:

[2.1] Không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ về việc buộc ông Bùi Văn Yên trả lại cho ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ diện tích đất 550.7m², thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 51 tại tổ dân phố 4, thị trấn Liên Sơn, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Quang và Huệ đối với diện tích đất nêu trên.

[2.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ phải chịu 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Quang và Huệ đã thanh toán xong.

[2.3] Về án phí:

[2.3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ phải chịu án phí 1.550.000 đồng (Một triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) mà ông Bùi Thọ Quang, bà Dương Thị Huệ đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0003933 ngày 22/05/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lắc. Ông Quang và Huệ được nhận lại số tiền 450.000 đồng (Bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

[2.3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Bùi Văn Yên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Lắc;
- Chi cục THADS huyện Lắc;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Sâm

