TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 313/2024/DS-PT
Ngày: 21 - 11 - 2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Ngọc Sâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

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

Ngày 21 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 270/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 314/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Y L Kbuôr, sinh năm 1938; địa chỉ: Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1978; địa chỉ: Hẻm 310 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Y B Êban, sinh năm 1957 và bà H Y Niê, sinh năm 1960; địa chỉ: Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

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

- Chị H Y1 Niê và anh Y W Êban; địa chỉ; Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Anh Nguyễn Văn S; địa chỉ; Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Chị H B Niê; địa chỉ; Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Chị H D Niê; địa chỉ; Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Anh Y Y Niê; địa chỉ: Buôn Ea 1, xã EN, huyện B1, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Anh Y S Niê; địa chỉ: Buôn EN, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Chị H B1 Niê; địa chỉ: Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Anh Y S1 Niê; địa chỉ: Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Y D Êban; địa chỉ: Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Ông Y B1 Êban; địa chỉ: Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Y L Kbuôr .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Y L Kbuôr trình bày:

Vợ chồng ông Y L Kbuôr, bà H' N Niê và vợ chồng ông Y B Êban, bà H Y Niê (gọi tắt là vợ chồng bà H Y Niê) có mối quan hệ gia đình, cụ thể là bà H' N Niê (đã chết năm 2016) là em gái của mẹ bà H Y Niê.

Ngày 19/01/1991, vợ chồng ông Y L Kbuôr với vợ chồng bà H Y Niê xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là "Giấy giao đất" viết tay bằng tiếng Êđê, với nội dung: Vợ chồng ông Y L Kbuôr chuyển nhượng cho vợ chồng bà H Y Niê 01 thửa đất với diện tích 4.000m^2, thuộc một phần trong diện tích của thửa đất khoảng 02ha mà vợ chồng ông Y L Kbuôr khai hoang trước năm 1975, tại Buôn KP B, xã E, thành phố B, với giá 02 chỉ vàng và 02 bao cà phê khô. Khi chuyển nhượng, các bên không xác định rõ vị trí tứ cận đối với thửa đất chuyển nhượng, chỉ xác định diện tích đất chuyển nhượng là 4.000m^2. Vì do tin tưởng con cháu trong gia đình nên vợ chồng ông Y L Kbuôr để cho vợ chồng bà H Y Niê tự đo đạc và nhận phần đất chuyển nhượng.

Năm 1995, Nhà nước tiến hành đo đạc diện tích đất của toàn bộ xã E, lúc đó gia đình ông Y L Kbuôr mới phát hiện vợ chồng bà H Y Niê đã đo đạc, nhận không đúng diện tích đất như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 19/01/1991 (nhận diện tích đất lớn hơn so với thỏa thuận). Vì vậy, vợ chồng ông Y L Kbuôr đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà H Y Niê trả lại diện tích đất mà vợ chồng bà H Y Niê đã chiếm giữ trái phép nhưng vợ chồng bà H Y Niê không chấp nhận, do vậy giữa các bên phát sinh tranh chấp từ đó đến nay. Trên thực tế, tất cả các thửa đất lân cận đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định nhưng thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà H Y Niê chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì mỗi lần vợ chồng bà H Y Niê kê khai, yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì vợ chồng ông Y L Kbuôr yêu cầu dừng việc cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H Y Niê vì

các bên đang tranh chấp với nhau.

Hiện tại, thửa đất mà vợ chồng bà H Y Niê tự đo đạc, nhận chuyển nhượng là thửa đất số 105, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.361,3m^2, tại buôn KP B, xã E, thành phố B. Trong đó, phần đất mà vợ chồng bà H Y Niê lấn chiếm trái phép có diện tích 1.361,3m^2, có vị trí tứ cận: Phía bắc giáp đường đất dài 18,08m; phía đông giáp đất vợ chồng ông Y L Kbuôr đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H Y Niê dài 73,02m; phía tây giáp đất chị H B Niê dài 77,71m và phía Nam giáp đất của ông Y T Adrong (thửa 122) dài 18,23m.

Về trị giá quyền sử dụng đất tranh chấp, số lượng và trị giá tài sản gắn liền với đất trên phần đất tranh chấp, nguyên đơn thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2023 và Chứng thư thẩm định giá ngày 25/12/2023. Về tài sản gắn liền với đất thuộc phần đất tranh chấp, nguyên đơn xác định là do vợ chồng chị H Y1 Niê tạo lập.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà H Y Niê cùng với vợ chồng chị H Y1 Niê, anh Y W Êban phải trả lại cho ông Y L Kbuôr thửa đất có diện tích 1.361,3m^2. Ông Y L Kbuôr tự nguyện trả cho vợ chồng bà H Y Niê và vợ chồng chị H Y1 Niê trị giá tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Y B Êban và bà H Y Niê trình bày:

Bị đơn và vợ chồng ông Y L Kbuôr, bà H N Niê có mối quan hệ họ hàng như lời trình bày của nguyên đơn là đúng. Ngày 19/01/1991, vợ chồng ông Y L Kbuôr chuyển nhượng cho vợ chồng bà H Y Niê diện tích đất 4.000m^2 (04 sào), tại xã E, thành phố Buôn Ma Thuột, với giá 02 chỉ vàng và 02 bao cà phê khô. Việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay bằng tiếng Êđê, có mặt của ban tự quản buôn là ông AL, người viết giấy là vợ chồng ông Y L Kbuôr và vợ chồng bà H Y Niê ký tên và có 02 người làm chứng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà H Y Niê đã giao đủ 02 chỉ vàng và 02 bao cà phê khô, vợ chồng ông Y L Kbuôr đã bàn giao 04 sào đất cho bị đơn, diện tích 4 sào đất này là ước chừng trong tổng số diện tích đất của ông Y L Kbuôr, còn xung quanh là đất của người khác; hai bên đóng cọc xác định ranh giới, phía bị đơn đã nhận quyền sử dụng đất, trồng cây lâu năm sử dụng ổn định không ai có ý kiến và tranh chấp gì, sau này vợ chồng bà H Y Niê cho vợ chồng con gái là chị H Y1 Niê và anh Y W Êban quản lý, sử dụng và tạo lập toàn bộ các tài sản trên đất như hiện nay. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng chị H Y1 Niê có đi đăng ký kê khai để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính đo đạc diện tích thể hiện thừa so với diện tích nhận chuyển nhượng; bị đơn xác định diện tích đất thừa vì khi chuyển nhượng các bên đo thủ công, ước chừng để xác định ranh giới, nhưng sau khi bị đơn nhận đất quản lý, sử dụng thì nguyên đơn biết nhưng không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y L Kbuôr cho rằng bị đơn lấn chiếm đất và đòi lại diện tích đất 1.361,3m^2 là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2023;

không đồng ý với kết quả thẩm định giá quyền sử dụng đất tranh chấp và tài sản gắn liền với đất (quyền sử dụng đất tranh chấp định giá quá cao, trị giá cây trồng được định giá quá thấp).

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

3.1. Chị H Y1 Niê và anh Y W Êban trình bày: Vợ chồng chị H Y1 Niê, anh Y W Êban là con gái và con rể của bà H Y Niê; nguồn gốc đất đang tranh chấp do vợ chồng bà H Y Niê nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y L Kbuôr từ năm 1991. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà H Y Niê quản lý sử dụng đất ổn định, trồng cây lâu năm, không tranh chấp với ai. Do vợ chồng bà H Y Niê tuổi cao, sức yếu không còn khả năng lao động nên đã giao toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng chị H Y1 Niê canh tác. Toàn bộ tài sản gắn liền với đất là do vợ chồng chị H Y1 Niê tạo lập, cụ thể tài sản trên đất thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2023 của Tòa án. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.2. Anh Nguyễn Văn S trình bày: Vợ chồng anh Nguyễn Văn S và chị H B Niê là con rể và con gái của ông Y L Kbuôr, hiện nay anh chị là người sử dụng thửa đất số 209, liền kề với đất chị H Y1 Niê và anh Y W Êban đang quản lý, sử dụng. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.3. Anh Y S1 Niê, chị H B1 Niê, anh Y S Niê, anh Y Y Niê, chị H D Niê và chị H B Niê đều trình bày:

Anh, chị là con đẻ của ông Y L Kbuôr và bà H' N Niê (đã chết năm 2016), vợ chồng ông Y L Kbuôr có 08 người con gồm: Chị H' N Niê (chết năm 1992), anh Y S Niê, anh Y B1 Niê (chết năm 2019), anh Y S1 Niê, chị H B1 Niê, chị H B Niê, chị H D Niê và anh Y Y Niê.

Ngày 19/01/1991, ông Y L Kbuôr và bà H' N Niê có bán cho vợ chồng ông Y B Êban và bà H Y Niê diện tích đất 4.000m^2, trong tổng diện tích đất của vợ chồng ông Y L Kbuôr khai hoang từ trước năm 1975. Do có mối quan hệ gia đình nên phía bị đơn đã lợi dụng sự tin tưởng, chiếm dụng trái phép diện tích đất ngoài phần đất nhận chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Người làm chứng trình bày:

4.1. Ông Y D Êban trình bày: Ông Y D Êban có mối quan hệ quen biết với gia đình ông Y B Êban, bà H Y Niê và gia đình ông Y L Kbuôr. Vào ngày 19/01/1991, gia đình ông Y L Kbuôr có bán cho gia đình ông Y B Êban, bà H Y Niê một mảnh đất với diện tích 4.000m^2 và có lập một "Giấy giao đất" thể hiện việc mua bán đất giữa hai bên, ông Y D Êban xác nhận nội dung trong giấy bán đất là đúng sự thật và có ký vào giấy giao đất để làm chứng sự việc mua bán nêu trên với tên là "A H'Lui" (tên thường gọi của ông Y D Êban). Ông Y D Êban xác định thời điểm ông Y L Kbuôr bán đất cho gia đình ông Y B Êban, bà H Y Niê thì ông có chứng kiến việc giao tiền giữa hai bên, còn lại hai bên tự thỏa thuận, ông Y D Êban không biết nội dung nào khác.

4.2. Ông Y' B Êban trình bày: Ông Y' B Êban có mối quan hệ quen biết với gia đình ông Y L Kbuôr và gia đình ông Y B Êban, bà H Y Niê. Khi ông Y L Kbuôr bán đất cho vợ chồng ông Y B Êban, ông Y' B Êban không chứng kiến

việc giao tiền và không biết về giấy tờ mua bán. Thời điểm ông Y L Kbuôr giao đất cho gia đình ông Y B Êban, bà H Y Niê thì ông Y' B Êban chứng kiến việc giao đất và chỉ ranh giới đất, ông xác định ranh giới diện tích đất hiện nay gia đình ông Y B Êban, bà H Y Niê quản lý, sử dụng giống với ranh giới đất ông Y L Kbuôr giao cho gia đình ông Y B Êban, bà H Y Niê khi mua bán.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 28/06/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y L Kbuôr, về việc buộc vợ chồng ông Y B Êban, bà H Y Niê cùng vợ chồng anh Y W Êban, chị H Y1 Niê phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.361,3m^2 (*là một phần của thửa đất số 105, tờ bản đồ 23, tại Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/7/2024, nguyên đơn ông Y L Kbuôr kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 28/06/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y L Kbuôr.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Y L Kbuôr giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Y L Kbuôr. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 28/06/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng

cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Y L Kbuôr, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn xác nhận vào ngày 19/01/1991, vợ chồng ông Y L Kbuôr, bà H' N Niê chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất với diện tích 4.000m^2 (4 sào) thuộc một phần trong diện tích của thửa đất khoảng 02ha mà vợ chồng ông Y L Kbuôr khai hoang trước năm 1975, tại Buôn KP B, xã E, thành phố B, (theo "Giấy giao đất" được viết tay bằng tiếng Êđê) với giá 02 chỉ vàng và 02 bao cà phê khô, khi chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc mà để cho vợ chồng bà H Y Niê tự đo đạc nhận phần đất chuyển nhượng vì là chỗ con cháu trong gia đình, bên bán đã giao đất và bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán; nội dung cụ thể của "Giấy giao đất" đúng như "Bản dịch từ tiếng Êđê sang tiếng phổ thông" (bút lục 07) mà nguyên đơn giao nộp; tại Giấy giao đất có chữ ký của các bên tham gia giao dịch và chữ ký của người làm chứng là ông Y B1 Niê (đã chết) và ông Y D Êban (A H'lui). Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn cho rằng vào năm 1995 khi Nhà nước tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó hai bên mới phát hiện bị đơn nhận không đúng diện tích đất đã chuyển nhượng, theo kết quả đo đạc phần diện tích đất phía bị đơn chiếm dụng trái phép ngoài "Giấy giao đất" là 1.361,3m^2.

Như vậy, trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất với nhau, các bên đã không tiến hành đo đạc, xác định rõ tứ cận, mà chỉ ước chừng diện tích chuyển nhượng là 4.000m^2, từ đó dẫn đến việc diện tích đất đã chuyển nhượng không đúng như hai bên đã thỏa thuận theo "Giấy giao đất" được viết bằng tiếng Êđê vào ngày 19/01/1991. Do đó, việc xác định sai diện tích đã chuyển nhượng là lỗi của hai bên. Tuy nhiên, vì ban đầu hai bên thống nhất ông Y L Kbuôr chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y B Êban tổng diện tích là 4.000m^2, nhưng vào năm 1995 sau khi Nhà nước tiến hành đo đạc các bên mới biết phần diện tích đất đã chuyển nhượng lớn hơn 4000m^2, vượt quá diện tích hai bên đã thỏa thuận với nhau, cụ thể là 1.361,3m^2 (là một phần của thửa đất số 105, tờ bản đồ số 23, tại Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk). Nhận thấy, việc vợ chồng ông Y B Êban đang sử dụng diện tích đất 1.361,3m^2 (là phần diện tích không phải đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng) của ông Y L Kbuôr là không đúng theo thỏa thuận của các bên theo giấy giao đất ngày 19/01/1991. Vì vậy, vợ chồng ông Y B Êban có trách nhiệm phải trả lại phần diện tích đất nêu trên cho ông Y L Kbuôr là có căn cứ. Như vậy tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 28/06/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y L Kbuôr, về việc buộc vợ chồng ông Y B Êban, bà

H Y Niê cùng vợ chồng anh Y W Êban, chị H Y1 Niê phải trả lại quyền sử dụng đất diện tích 1.361,3m^2 (*là một phần của thửa đất số 105, tờ bản đồ 23, tại Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk*) là không chính xác làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của gia đình ông Y L Kbuôr. Do vậy cần sửa án sơ thẩm theo hướng buộc gia đình ông Y B Êban, bà H Y Niê và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H Y1 Niê và anh Y W Êban trả lại diện tích nói trên cho gia đình ông Y L Kbuôr.

Bên cạnh đó, sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, vợ chồng ông Y B Êban đã giao cho vợ chồng con gái là chị H Y1 Niê và anh Y W Êban quản lý, sử dụng đến nay, toàn bộ cây trồng trên đất do vợ chồng chị H Y1 Niê tạo lập. Tại Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2023 (bút lục 59-62) thể hiện phần diện tích đất tranh chấp 1.361,3m^2 có tứ cận: Phía bắc giáp đường đất dài 18,08m; phía nam giáp đất của ông Y T Adrơng dài 18,23m; phía đông giáp phần còn lại của thửa đất 105 dài 73,02m; phía tây giáp thửa đất số 209 của anh Nguyễn Văn S dài 86,33m (ranh giới về phía tây là hàng keo gồm 25 cây keo khoảng 20 năm tuổi do anh Sơn trồng). Về tài sản trên đất gồm: 163 cây cà phê trồng năm 2013, 20 bụi chuối, 05 cây mít trồng năm 2011, 16 cây keo trồng năm 2011 (trong đó 07 cây keo có cây hồ tiêu trồng năm 2021), 11 cây sầu riêng trồng năm 2011 và 18 cây sầu riêng trồng năm 2021, 04 cây mãng cầu trồng năm 1992 và 36 cây cau trồng năm 2021. Kết quả thẩm định giá (bút lục 73-89) thể hiện: Trị giá quyền sử dụng đất diện tích 1.361,3m^2 là 688.817.800 đồng, trị giá cây trồng trên đất là 69.080.300 đồng. Xét thấy, ông Y L Kbuôr có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng chị H Y1 Niê trị giá cây trồng trên đất với số tiền là 69.080.300 đồng là phù hợp.

Từ những phân tích, nhận định trên, HĐXX nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, vì vậy cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Y L Kbuôr; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc các bị đơn Ông Y B Êban và bà H Y Niê phải chịu 4.100.000 đồng chi phí đo đạc, 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 6.480.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản, ông Y L Kbuôr đã thanh toán xong nên được nhận lại sau khi thu được của ông Y B Êban và bà H Y Niê.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Y B Êban, bà H Y Niê phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Nhưng ông Y B Êban, bà H Y Niê là người cao tuổi nên được được miễn toàn bộ án phí dân sự.

Do ông Y L Kbuôr có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng chị H Y1 Niê trị giá cây trồng trên đất với số tiền là 69.080.300 đồng nên ông Y L Kbuôr phải chịu 3.454.000 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch, nhưng ông Y L Kbuôr là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận và nguyên đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Y L Kbuôr;

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26, khoản 2 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án;

[2] Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y L Kbuôr.

Buộc bị đơn ông Y B Êban, bà H Y Niê và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H Y1 Niê và anh Y W Êban phải trả lại cho ông Y L Kbuôr quyền sử dụng đất diện tích 1.361,3m^2 (là một phần của thửa đất số 105, tờ bản đồ 23, tại Buôn KP B, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) vị trí cụ thể như sau:

- Phía bắc giáp đường đất dài 18,08m;

- Phía nam giáp đất của ông Y T Adrơng dài 18,23m;

- Phía đông giáp phần còn lại của thửa đất 105 dài 73,02m;

- Phía tây giáp thửa đất số 209 của anh Nguyễn Văn S dài 86,33m (ranh giới về phía tây là hàng keo gồm 25 cây keo khoảng 20 năm tuổi do anh S trồng).

Về tài sản trên đất gồm: 163 cây cà phê trồng năm 2013, 20 bụi chuối, 05 cây mít trồng năm 2011, 16 cây keo trồng năm 2011 (trong đó 07 cây keo có cây hồ tiêu trồng năm 2021), 11 cây sầu riêng trồng năm 2011 và 18 cây sầu riêng trồng năm 2021, 04 cây mãng cầu trồng năm 1992 và 36 cây cau trồng năm 2021

Buộc ông Y L Kbuôr phải trả cho vợ chồng anh Y W Êban, chị H Y1 Niê trị giá tài sản trên đất với số tiền là 69.080.300 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí tố tụng: buộc các bị đơn Ông Y B Êban và bà H Y Niê phải chịu 4.100.000 đồng chi phí đo đạc, 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định

tại chỗ và 6.480.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản, ông Y L Kbuôr đã thanh toán xong nên được nhận lại sau khi thu được của ông Y B Êban và bà H Y Niê.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Y B Êban, bà H Y Niê được miễn toàn bộ án phí dân sự.

Ông Y L Kbuôr được miễn tiền án phí dân sự có giá ngạch.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Y L Kbuôr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm