TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 142/2023/DS-PT Ngày: 15 - 8 - 2023 V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H1 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Huỳnh Châu Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Anh Thi - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2023/TLPT-DS ngày 15/5/2023, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2023/QĐ-PT ngày 03/7/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 566/2023/TB-TA ngày 04/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Th, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

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

3.1. Ông Vũ Văn S, bà Đinh Thị L; địa chỉ: Thôn Đ 1, xã ĐL, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.2. Ông Trần Hồng Q, bà Trần Thị B; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Văn M, bà Thân Thị D; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.4. Ông Thân Văn Đ, bà Phạm Thị C; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.5. Ông Vũ Văn N, bà Trần Thị T; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.6. Ông Trần Đình T1; địa chỉ: thôn (khu) B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1.

Do có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 17/12/2005, ông H, bà H1 và ông S, bà L lập giấy đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 71 và 78, tờ bản đồ số 22, tại xã H, huyện Lâm Hà với giá 7.000.000đ/sào. Điều kiện kèm theo là ông S, bà L cắt cho ông H, bà H1 đường tưới và ao để phục vụ việc sản xuất thửa đất số 71, 78. Theo thỏa thuận, đường tưới là 01 hàng cà phê có chiều rộng 03m kéo dài từ đường liên thôn xuống đến ao. Ao được múc từ ống thông ra suối trở sang giáp đất ông Sơn. Toàn bộ nội dung này được hai bên thỏa thuận lập thành văn bản ghi là giấy đặt cọc mua đất, có ông Trần Đình My làm chứng. Ngày 07/02/2007, hai bên tiếp tục lập giấy sang nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông S, bà L sang nhượng lại cho ông H, bà H1 thửa đất số 71, tờ bản đồ 22, kèm nửa ao to (mặt nước) và đường tưới là 01 hàng cà phê (diện tích này có đồng sử dụng là ông Vũ Văn N theo tỷ lệ đất). Cũng trong ngày 07/02/2007, ông S, bà L chuyển nhượng 01 mảnh vườn cho ông Trần Đình T1 thuộc thửa đất số 63, 46, 47 tờ bản đồ số 22, tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong diện tích đất ông S, bà L chuyển nhượng cho ông T1 có diện tích đường tưới và ao mà ông S, bà L đã chuyển nhượng cho ông H, bà H1. Trong giấy sang nhượng này ghi rõ nội dung đường tưới, ao tưới là của ông H và trong giấy này thể hiện ông S, bà L chuyển nhượng cho ông T1 nhưng thực tế ông T1 mua hộ em gái là bà Trần Thị Th, bà Th là người trực tiếp quản lý sử dụng đất này từ năm 2007 và sau đó bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Th có biết việc thỏa thuận đường tưới và ao tưới vì ông H, bà H1 sử dụng đường tưới vào ao từ năm 2005 cho đến năm 2019, bà Th không có ý kiến gì cũng không có ai tranh chấp gì.

Tháng 5/2019, bà Th ngăn cản không cho ông H, bà H1 sử dụng đường tưới để xuống ao lấy nước tưới. Tháng 4/2021, bà Th rào vườn, rào luôn cả phần đường tưới xuống ao, không cho ông H, bà H1 lấy nước tưới. Ông H, bà H1 đã nhiều lần yêu cầu bà Th tháo dỡ hàng rào trả lại phần đường tưới, bờ ao và ao nhưng bà Th không đồng ý.

Vì vậy, ông H, bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th phải trả diện tích đất theo kết quả đo đạc, cụ thể đất thuộc đường tưới 318m^2 thuộc một phần thửa đất số 63; diện tích đất 18m^2 thuộc một phần thửa đất số 65; diện tích đất 30m^2 thuộc một phần thửa đất số 63; diện tích đất 75m^2 thuộc một phần thửa đất số 46; diện tích đất 77m^2 thuộc một phần thửa đất số 46; diện tích ao 682m^2 thuộc một phần thửa đất số 46, cùng tờ bản đồ số 22, tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà.

Bị đơn bà Trần Thị Th trình bày:

Bà là chủ sử dụng các thửa đất số 46, 47, 63 tờ bản đồ số 22 tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà. Nguồn gốc, năm 2016, bà nhận chuyển nhượng của ông S, bà L. Khi nhận chuyển nhượng, ông S, bà L có gọi những người hàng xóm giáp ranh ký xác nhận ranh giới giữa các thửa đất, khi đó ông H cũng là người ký làm chứng và ông H không nói là mua đất của ông S. Việc nhận chuyển nhượng là do anh trai ruột của bà là ông T1 thực hiện giúp. Khi bà nhận chuyển nhượng các thửa đất trên ông S, bà L không nói với bà đã bán một phần thửa đất số 63 và một phần thửa đất số 46 cho ông H, bà H1 nên bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1. Việc ông H mua đất của ông S như thế nào bà không biết, ông H tự liên hệ với ông S không liên quan đến bà.

Người có quyền lợi,nghĩa vụ liên quan ông Thân Văn Đ, bà Phạm Thị C trình bày:

Ngày 26/3/2019, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông H, bà H1 một mảnh vườn có diện tích khoảng gần 08 sào, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 1.050.000.000đ, do đất không có nước tưới nên kèm theo điều kiện ông H, bà H1 phải để cho ông bà sử dụng ½ đường tưới thuộc một phần phần thửa đất số 63 và ½ diện tích ao thuộc một phần thửa đất số 46, cả hai thửa đất trên hiện đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th, tiền đường tưới và ao ông bà đã trả thêm cho ông H 10.000.000đ. Khi ông bà nhận chuyển nhượng đất và đường tưới, ao do có liên quan đến bà Th nên giữa ba bên có thỏa thuận: Bà Th công nhận ông H, bà H1 có một đường tưới trong đất bà Th có chiều rộng 3m kéo thẳng từ mép đường liên thôn xuống dưới ao, bà Th cũng công nhận ông H, bà H1 có ao trong đất của bà Th, bà Th có công nhận ông H, bà H1 được quyền sử

dụng đường tưới vào ao. Bà Th viết lại nội dung này và có ký, ghi họ tên trong giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông H, bà H1 vào ngày 26/3/2019.

Vì đều là người cùng quê, nay lại cùng xóm, ông bà tin tưởng bà Th tạo điều kiện để ông bà lấy nước tưới lên vườn, khi đó xung quanh vườn của bà Th chưa rào lưới B40 như hiện nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà sử dụng đường tưới và lấy nước từ ao để sản xuất được 02 mùa năm 2019 và năm 2020, năm 2021 trời mưa thuận nên không phải tưới. Đến tháng 3/2022, không hiểu lý do gì bà Th rào toàn bộ vườn lại, trong đó có phần đường tưới và ao ông H, bà H1 đã chuyển nhượng cho ông bà, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà.

Ông bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1. Còn việc ông bà mua đất và mua đường tưới, ao của ông H, bà H1, ông bà sẽ tự thỏa thuận với ông H, bà H1, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liênquan ông Vũ Văn S, bà Đinh Thị L trình bày:

Ông bà và ông H, bà H1, bà Th, ông T1 là hàng xóm, không có quan hệ nào khác. Ông bà chuyển nhượng đất cho ông H, bà H1 vào ngày 07/02/2007, diện tích 15.300m^2 thuộc thửa đất số 71, 78 tờ bản đồ số 22, tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà với giá chuyển nhượng 7.000.000đ/sào, hai bên làm giấy sang nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 07/02/2007, ông bà đã nhận đủ tiền và giao quyền sử dụng đất cho ông H và thực hiện sang tên theo quy định. Hai bên thỏa thuận ông H được sử dụng mặt nước và đường tưới là 01 hàng cà phê (diện tích này có đồng sử dụng của theo tỷ lệ đất). Thỏa thuận này có nghĩa, ông bà thỏa thuận cho ông H, bà H1, ông N được sử dụng mặt nước, đường tưới 01 hàng cà phê, chỗ làm chòi đựng máy và chỗ đổ đất để ông H, ông N được đổ đất trên bờ nhưng không được sử dụng mà bờ ao ông T1 được sử dụng.

Ông bà chuyển nhượng đất cho ông T1 vào ngày 07/02/2007, với giá chuyển nhượng 340.000.000đ, thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N492655 có tứ cận: Phía bắc giáp suối, phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp ông Th, phía Tây giáp 01 hàng cà phê của ông H, tọa lạc tại thôn Hải Hà, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà theo giấy sang nhượng ngày 07/02/2007, ông bà nhận đủ tiền và ông T1 tiến hành thủ tục làm sổ. Khi chuyển nhượng đất cho ông T1, ông bà và ông H, bà H1, ông T1 thỏa thuận cụ thể: Dưới ao ông H và ông N được sử dụng mặt nước nhưng đường xuống 3m và chỗ làm chòi đựng máy và chỗ đổ đất để ông H và ông N được đổ trên bờ nhưng bờ ao ông T1 được sử dụng, ông H và ông N

không được sử dụng. Ông Vũ Văn N là người mua thửa đất giáp đất của ông H, bà H1 không liên quan gì đến việc ông bà chuyển nhượng đất cho ông H, bà H1, ông T1.

Ông bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháplụật.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và H1 giải nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không tiến hành H1 giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đối với bà Trần Thị Th về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Trần Thị Th phải tháo dỡ 53m hàng rào lưới B40 để trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 318m^2 thuộc một phần thửa đất số 63 và 18m^2 thuộc một phần thửa đất số 65, cùng tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại thôn Hải Hà, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 77m^2 bờ ao và 682m^2 ao cùng thuộc một phần thửa đất số 46, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại thôn Hải Hà, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán lại cho bà Trần Thị Th giá trị quyền sử dụng đất là 189.750.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đối với yêu cầu bà Trần Thị Th phải trả diện tích đất bờ ao 75m^2 thuộc một phần thửa đất số 46 và 30m^2 thuộc một phần thửa đất số 63 cùng tờ bản đồ số 22, tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

(Có trích lục họa đồ kèm theo)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành của các đương sự.

Ngày 06/4/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận toàn bộ diện tích đất ao 682m^2, thuộc một phần thửa đất số 46, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại thôn Hải Hà, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng là của ông bà. Không đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 189.750.000 đồng cho bà Trần Thị Th.

Ngày 06/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng: Sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận diện tích đất 318m^2 thuộc một phần thửa đất số 63, diện tích đất 18m^2 thuộc một phần thửa đất số 65, diện tích đất 759m^2 thuộc một phần thửa đất số 46 (trong đó có 682m^2 đất đã đào ao và 77m^2 đất bờ ao) đều thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho bà Trần Thị Th giá trị quyền sử dụng diện tích đất bờ ao 77m^2 là 19.250.000đ.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn ông H, bà H1 vẫn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà.

Bị đơn không kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đối với bà Trần Thị Th về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*; chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà. Cụ thể:

Công nhận diện tích đất 318m^2 thuộc một phần thửa đất số 63, diện tích đất 18m^2 thuộc một phần thửa đất số 65, diện tích đất 759m^2 thuộc một phần thửa đất số 46 (trong đó 682m^2 đã đào ao và 77m^2 bờ ao) đều thuộc tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1. Ông H, bà H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Th giá trị quyền sử dụng đất 77m^2 bờ ao là 19.250.000đ.

Bà Trần Thị Th phải tháo dỡ hàng rào trụ bê tông, lưới B40 để trả lại diện tích đất đường tưới 318m^2 thuộc một phần thửa đất số 63 tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại thôn Hải Hà, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đối với yêu cầu bà Trần Thị Th phải trả lại diện tích đất bờ ao 75m^2 thuộc một phần thửa đất số 46 và 30m^2 thuộc một phần thửa đất số 63 cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại thôn Hải Hà, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Các bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, ông S, bà L; ông Q, bà B; ông M, bà D; ông Đ, bà C; ông N, bà T; ông T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn H, bà H1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà thấy rằng:

[2.1] Đơn kháng cáo của ông H, bà Th nộp trong hạn luật định. Người kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo theo đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2.2] Phần diện tích đất các bên đương sự đang tranh chấp theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà ngày 23/6/2022 (bút lục số149) và kết quả thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai cung cấp (bút lục số 191 - 201) gồm: Đường xuống ao, ao và bờ ao có tổng diện tích 1.200m^2 thuộc một phần thửa đất số 63 và một phần thửa đất số 46 tờ bản đồ 22, tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà trị giá 300.00.000 đồng; công trình xây dựng trên đất (hàng rào) trị giá 4.955.500 đồng và cây trồng trên đất trị giá 29.216.000 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 334.171.500 đồng. Các đương sự đều thống nhất với kết quả đo vẽ, thẩm định giá trên nên cần căn cứ vào kết quả đo vẽ và thẩm định giá để giải quyết vụ án.

[2.3] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Thửa đất số 63 và 46 trước đây nằm trong diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông Vũ Văn S. Năm 2005, hộ ông S chuyển nhượng một phần cho ông H, bà H1. Năm 2007, viết giấy tay chuyển nhượng phần còn lại cho ông T1 (là anh trai của bà Th). Năm 2016, ông S làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Th, ngày 16/11/2016 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập N đứng tên bà Th gồm các thửa đất số 46, 47 và 63 tờ bản đồ số 22 tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà.

Tại Giấy đặt cọc mua đất đề ngày 17/12/2005 giữa ông S, bà L và ông H (bút lục số 42) có nội dung *"...điều kiện kèm theo là ông S, bà L cắt cho ông H đường tưới và ao đủ phục vụ tưới cho mảnh vườn thuộc thửa đất số 71 và 78 này, đường tưới là một hàng cà phê 3m từ đường xuống ao chỗ đặt máy, còn ao thì được múc từ ống thông ra suối sang giáp ao ông Sơn...và giao đất cho ông H từ ngày hôm nay. Nếu sau này ông S làm sai sẽ phải chịu phạt".*

Tại Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 07/02/2007 giữa ông S, bà L và ông H có nội dung *".... kèm theo nửa ao to (mặt nước) và đường tưới một hàng cà phê (diện tích này đồng sử dụng với ông N theo tỷ lệ đất...".*

Tại Giấy sang nhượng đề ngày 07/02/2007 ông S, bà L chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất số 46 và 63 (bút lục số 05) có nội dung ".... *phía Đông giáp đất ông H + N; phía Tây giáp hàng cà phê của ông H + N. Dưới ao ông H và ông N được sử dụng mặt nước nhưng đường ống 3m + chỗ làm chòi đựng máy và chỗ đất trống để ông H + N được để trên bờ nhưng bờ ao ông T1 được sử dụng (mặt nước tới ao ông H + N sử dụng...".*

Tại Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/3/2019 giữa ông H, bà H1 và ông Đ (bút lục số 43) có nội dung *"Tên tôi: Trần Thị Th công nhận cho ông Nguyễn Văn H có một đường tưới 3m chạy thẳng xuống ao, còn ao được quyền sử dụng trên mặt nước, trên bờ đất thì ông Nguyễn Văn H không liên quan. Bên nào sai bên đó chịu trách nhiệm... ",* bên dưới có chữ ký, chữ viết ghi "Trần Thị Th". Bà Th thừa nhận đã ký vào nội dung này.

Về phía ông S, bà L cũng khai khi chuyển nhượng đất cho ông H, bà H1, ông T1, ông bà có thỏa thuận cho ông H, bà H1 và ông N được đồng sử dụng con đường tưới và mặt nước, còn bờ ao là thuộc quyền sử dụng đất của ông T1. Như vậy, khi ông S, bà L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1 đã đồng ý để cho ông H, bà H1 một ao nước và đường

tưới, thỏa thuận này là một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ông S, bà L đã giao đất đường tưới và ao nước cho ông H, bà H1 sử dụng từ năm 2005. Năm 2007, ông S chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà Th, các bên tiếp tục khẳng định việc này tại Giấy sang nhượng đề ngày 07/02/2007 giữa ông S, bà L và ông T1. Năm 2019, ông H, bà H1 chuyển nhượng một phần đất cho ông Đ thì bà Th có ký xác nhận việc này. Bên cạnh đó, theo kết quả xác minh của Tòa án, trên thực tế ông H, bà H1 sử dụng ao nước và đường tưới từ năm 2005, đường tưới có một hàng cà phê do ông H, bà H1 chăm sóc và thu hoạch, còn bà Th sử dụng đất từ năm 2007, trong quá trình sử dụng, bà Th không có ý kiến gì đối vói phần đất đường tưới và ao nước, sau khi ông H chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Đ, thỏa thuận cho ông Đ cùng sử dụng đường tưới và ao nước, bà Th không đồng ý mới phát sinh tranh chấp. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất đường mương và ao có diện tích 318m^2 thuộc một phần thửa đất số 63 và diện tích đất 682m^2 ao thuộc một phần thửa đất số 46 cùng tờ bản đồ số 22 tại xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà là thuộc quyền sử dụng của ông H, bà H1 nên Tòa án công nhận cho ông H, bà H1 được quyền sử dụng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông H, bà H1 phải thanh toán cho bà Th giá trị quyền sử dụng diện tích đất ao 682m^2 x 250.000đ/m^2 = 170.500.000đ là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà H1.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu công nhận phần diện tích bờ ao, qua xem xét thấy rằng, trong các giấy chuyển nhượng đều thể hiện có nội dung liên quan đến phần đất bờ ao, cụ thể tại giấy sang nhượng đề ngày 07/02/2007 giữa ông S, bà L và ông T1 có ghi "*...dưới ao ông H và ông N được sử dụng mặt nước nhưng đường xuống 3m + chỗ làm chòi đựng máy và chỗ đổ đất để ông H + N được để trên bờ nhưng bờ ao ông T1 được sử dụng..".* Tại giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 và ông Đ, bà C thì bà Th đã ký xác nhận với nội dung "… *còn ao được quyền sử dụng trên mặt nước, trên bờ ông Nguyễn Văn H không liên quan".* Ông S, bà L cũng khai *"Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T1 thì ông S, bà L và ông H, bà H1, ông T1 thỏa thuận cụ thể như sau: Dưới ao ông H và ông N được sử dụng mặt nước nhưng đường xuống 3 mét và chỗ làm chòi đựng máy và chỗ đổ đất để ông H và ông N được đổ trên bờ, nhưng bờ ao ông T1 được sử dụng".* Như vậy, đối với phần đất bờ ao theo thỏa thuận,

ông H chỉ được đổ đất để máy bơm, còn quyền sử dụng thuộc ông T1, do đó yêu cầu công nhận đối với phần đất bờ ao của nguyên đơn là không có cơ sở. Tuy nhiên, để đảm bảo cho việc sử dụng ao phục vụ việc tưới nước, cũng cần phải có một chỗ đất để đặt máy bơm để bơm nước, vì vậy Tòa án giao một phần diện tích đất bờ ao 77m^2 thuộc một phần thửa đất số 46 cho ông H, bà H1 sử dụng, đồng thời buộc ông H, bà H1 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng diện tích đất bờ ao 77m^2 là 19.250.000đ cho bà Th là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn để sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích trên.

[4] Đối với ông Đ, bà C là người nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà H1 vào năm 2019. Kèm theo diện tích đất nhận chuyển nhượng, ông Đ, bà C được sử dụng ½ diện tích đường tưới và ½ diện tích ao tưới nhưng ông Đ, bà C phải đưa thêm cho ông H, bà H1 20.000.000 đồng. Quá trình làm việc ông Đ khai đã đưa cho ông H, bà H1 10.000.000 đồng, tại phiên tòa hôm nay, ông H, bà H1 xác định đã nhận 10.000.000 đồng của phần đất thuộc đường tưới và ao. Tuy nhiên, ông Đ, bà C xác định tự thỏa thuận với ông H, bà H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông H, bà H1 nộp tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 14.897.000 đồng. Xét thấy, việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1 nên căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá theo quy định của pháp luật. Số tiền này ông H, bà H1 đã tạm nộp, đã quyết toán xong nên buộc bà Th phải thanh toán lại cho ông H, bà H1 7.448.500 đồng.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn và bị đơn cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị tài sản phải thanh toán cho bị đơn. Cụ thể: 300.000đ + (19.250.000đ x 5% = 962.500đ) = 1.262.500đ. Tuy nhiên, ông H sinh năm 1960, bà H1 sinh năm 1962

thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên cần miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩmcho ông H, bà H1 theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho ông H, bà H1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Hoàn trả lại cho ông H, bà H1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1.

Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 đối với bà Trần Thị Th về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc bà Trần Thị Th phải tháo dỡ 53m hàng rào lưới B40 để trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 318m^2 thuộc một phần thửa đất số 63 và 18m^2 thuộc một phần thửa đất số 65, cùng tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 77m^2 bờ ao và 682m^2 ao cùng thuộc một phần thửa đất số 46, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại thôn H, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán lại cho bà Trần Thị Th giá trị quyền sử dụng đất là 19.250.000 đồng (mười chín triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu bà Trần Thị Th phải trả diện tích đất bờ ao

75m^2 thuộc một phần thửa đất số 46 và 30m^2 thuộc một phần thửa đất số 63 cùng tờ bản đồ số 22, xã Hoài Đức, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

(Có trích lục họa đồ kèm theo)

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý biến động tại trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, chỉnh lý biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Th phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 7.448.500 đồng (B triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm đồng).

4. Về án phí:

Buộc bà Trần Thị Th phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1. Hoàn trả cho ông H, bà H1 số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002795 ngày 13/12/2021; số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013484 ngày 19/4/2023 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013483 ngày 19/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA;
- TAND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS H. Lâm Hà;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Văn Thanh