TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Pc**

Bản án số: 68/2023/DS-PT
Ngày 23/8/2023
"*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 NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ửng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tài Sử và ông Nguyễn Hồng Chương;

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ M Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Pc thẩm số: 41/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 6năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Hữu Quang M, địa chỉ: Số 137 đường 23/3, phường Nghĩa Tân, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Cát, địa chỉ: Thôn 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cát: Luật sư M1 Văn H – Văn phòng Luật sư N, địa chỉ: Số 57 đường 3/2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

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

+ Bà H và ông Y; cùng địa chỉ: Bon P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn N1 – Có mặt, và bà Lê Thị Thúy M1 – Có đơn xin xét xử vắng mặt, địa chỉ: Thôn 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

+ Bà Lê Thị Đ – Có đơn xin xét xử vắng mặt, bà Nguyễn Thị T – Có mặt, sinh năm 1972, địa chỉ: Ấp 2 T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Bà Nguyễn Thị Th, địa chỉ: Thôn 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông– Có mặt

+ Ông Nguyễn Hữu Kim L, sinh năm 1962, địa chỉ: Ấp G, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn C (đã chết), địa chỉ: Ấp 2 T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Nguyễn P - Có mặt, ông Nguyễn Q– Có đơn xin xét xử vắng mặt; cùng trú tại: Ấp T, xã L, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971, bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1975, ông Nguyễn D, sinh năm 1977, ông Nguyễn B, sinh năm 1979 – Đều có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Nguyễn C2 - Có mặt, sinh năm 1980 và ông Nguyễn C3, sinh năm 1983 – có mặt; cùng trú tại: Ấp 2 T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

+ Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1967; trú tại: Tổ 2, ấp 2, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Anh hiện là chủ sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 17 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 938849 tọa lạc tại thôn 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 17-7-2019. Vào năm 2019, ông Nguyễn C đến thửa đất nêu trên dựng một căn nhà mái tôn diện tích khoảng 50m^2, mẹ anh là Nguyễn Thị Th có nói chuyện bảo ông C dỡ bỏ căn nhà trên thì bị ông Nguyễn C2 (em trai ông Nguyễn C) đánh đuổi, sự việc đã trình báo lên Công an xã N nhưng chưa được giải quyết. Ngày 24-4-2020, ông Nguyễn C đến thửa đất trên và tiếp tục xây dựng thêm một gian nhà mái tôn, anh có đề nghị ông C chấm dứt hành vi xây dựng trái phép của mình nhưng ông C không hợp tác mà còn nói lời thách thức. Tháng 4 năm 2020 anh làm đơn yêu cầu hòa giải gửi đến UBND xã N, huyện Đtiến hành lập biên bản hòa giải không thành. Nhận thấy hành vi của ông Nguyễn C là vi phạm pháp luật, đã xâm hại đến quyền sử dụng đất của gia đình. Nay anh M khởi kiện ông Nguyễn C ra trước Tòa án. Buộc gia đình ông Nguyễn C chấm dứt việc lấn chiếm đất, tháo dỡ căn nhà xây dựng trái phép và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 50m^2 cho anh sử dụng.

Ngày 08-08-2022 anh Nguyễn Hữu Quang M có đơn khởi kiện bổ sung: Nguồn gốc thửa đất trên là do mẹ ruột anh là bà Nguyễn Thị Th mua của bà H và ông Y năm 1999, đến ngày 22-8-2019 bà Nguyễn Thị Th tặng cho anh. Cuối năm 2019 ông Nguyễn C đã xây dựng trái phép 01 căn nhà mái tôn diện tích khoảng 50m^2. Sau khi xây dựng xong anh có báo chính quyền xuống lập biên bản về hành vi nêu trên. Ngày 24-4-2020 ông Nguyễn C tiếp tục xây dựng cơi nới căn nhà tôn và có hành vi lấn T bộ thửa đất có diện tích là 625m^2. Tuy nhiên sau khi làm đơn

yêu cầu giải quyết về căn nhà tranh chấp 50m^2 đến thời điểm hiện tại ông Nguyễn C đã lấn T bộ diện tích đất là 625m^2. Nay anh M bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn C phải tháo dỡ T bộ căn nhà là tài sản xây dựng trái phép khoảng 50m^2 và trả lại T bộ diện tích đất 625m^2 mà ông C đã lấn chiếm của anh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Bị đơn ông Nguyễn C trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp trước đây là của bà Hvà ông Y, năm 2001 mẹ anh là bà Lê Thị Đ mua của bà Hvà ông Y, cạnh phía Đông giáp đất ông N1, phía Tây giáp đất bà Th, phía Nam giáp khe suối, phía Bắc giáp mặt đường quốc lộ 14 là 7m, với giá nhận chuyển nhượng là 3.700.000đồng, đã trả đủ tiền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi mua thì trên đất có 01 căn nhà gỗ. Sau đó bà Đ về quê nên bà cho chị gái là bà Nguyễn Thị T, canh tác trên đất. Năm 2002 thì bà T bị bệnh về quê nên giao lại cho bà Đ quản lý đất cho đến năm 2005 thì bà Đ về quê và giao đất lại cho ông C1 tiếp tục quản lý canh tác đất cho đến 2008, sau đó ông Cầu quản lý canh tác đất đến năm 2011. Đến ngày 01-11-2016 thì bà Nguyễn Thị T làm giấy mua bán đất với bà Hvà ông Y. Năm 2019 thì bà Th lợi dụng ông vắng nhà nên đã thuê người tháo dỡ nhà, anh báo chính quyền địa phương nhưng không được giải quyết. Trong năm 2019 thì bà Th làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ ông cho bà T và cả phần diện tích đất của ông N1, rồi sang tên cho anh Nguyễn Hữu Quang M. Tại phiên tòa anh cho rằng ông là người làm căn nhà trên đất, hiện anh và bà Hảo là vợ ông đang ở và chỉ là người ở nhờ, trông coi đất cho bà T, vì đất đang tranh chấp là bà Đ cho bà T. Nay ông C đề nghị Hội đồng xét xử bác T bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu Quang M.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Y và bà H trình bày: Ngày 20-12-1999 gia đình có làm giấy sang nhượng đất và nhà gỗ cho bà Nguyễn Thị Th hiện cư trú tại: thôn 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Miếng đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với ông Phấn, phía Tây giáp với ông L, phía Nam giáp với khe cạn, phía bắc giáp quốc lộ 14. Có chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 6-7m, chiều dài chạy đến hết khe nước phía sau. Về tiền bán chỉ nhớ có khoảng mấy triệu vì lâu không nhớ rõ bao nhiêu. Khi bán đất đã có sổ đỏ và giao cho bà Th giữ, lúc đó chưa chuyển nhượng được là do ông Y đứng tên trên sổ đỏ sai tên, cụ thể sổ mang tên ông Điểu N, nhưng chứng minh và hộ khẩu lại là Y chính vì vậy trên xã họ không công chứng chuyển nhượng. Năm 2002, gia đình có bán cho ông Nguyễn Văn N1 và bà Lê Thị Thúy M1, trú tại thôn 5, xã N, huyện Đắk R'Lấp một phần diện tích đất giáp với bà Th chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 là 8m, chiều sâu đến hết khe nước. Đầu năm 2019 bà Th có đến nhờ vợ ông bà ký các giấy tờ về nhân thân và xác nhận thành

viên hộ gia đình để làm thủ tục chuyển nhượng. Gia đình họp và nhất trí cụ thể có ký hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng Trần Thị Tr địa chỉ tổ 9, đường N, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Những người ủy quyền gồm bà H, chồng là Y, con trai Y, con trai Y-S, ngoài ra có hai đứa con ở Sài Gòn tên Y-C và Y-H cũng làm hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng Đđịa chỉ số 277 M Phụng, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh cho anh Đỗ Mạnh T1. Nội dung ủy quyền trên là anh T1có Thẩm quyền ký chuyển nhượng tặng cho bà Th vì lý do gia đình ông bà mỗi người ở một nơi rất khó tập trung được. Việc ông Nguyễn C cho rằng năm 2001 mẹ ông bà Đ và ông C có mua đất của vợ chồng ông bà là hoàn T sai sự thật vì gia đình chỉ viết giấy bán đất cho bà Th, ông L năm 1999, gia đình bà Đ có nhiều con cái và ai cũng muốn tranh giành thửa đất của bà Th. Năm 2016 ông Nguyễn C đã dẫn theo mấy người và cả Công an viên thôn xuống nhà ông bà đe dọa bắt vợ chồng viết giấy bán đất cho bà T là chị ông C, không thì kêu bắt ông bà đi tù, vì không hiểu biết pháp luật nên đã ký vào giấy mua bán đất cho bà T. Cam đoan những lời khai trên là sự thật, nếu sai xin chịu trách nhiệm theo pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Th trình bày: Về nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa anh Nguyễn Hữu Quang M với ông Nguyễn Cát, tọa lạc tại thôn 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông là năm 1999 bà (Th) là người trực tiếp mua đất của gia đình ông Y và bà H, đang sinh sống tại thôn 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (nay ông Y- và bà H hiện sinh sống tại bon P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông); Diện tích cụ thể thì tôi không nhớ, chiều ngang theo đường quốc lộ 14 là 7m, chiều dài khoảng 41m (đến khe suối cạn). Khi mua bán năm 1999 hai bên viết giấy tờ tay, không qua cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận; giá mua bán là 3.700.000đồng, tiền đã trả đủ cho bên bán, khi mua thì đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Điểu N, diện tích là 625m^2 thửa đất số 96, tờ bản đồ số 17 (bà chỉ mua 7m chiều ngang theo đường quốc lộ 14 và chiều dài đến khe suối cạn), do UBND huyện Đcấp ngày 08-9-1995, tứ cận: Phía Đông giáp đất ông N1, phía Tây giáp đất ông Quang, bà Oanh, phía Nam giáp khe suối (mương nước) là 7m, phía Bắc giáp đường quốc lộ 14 là 7m. Năm 2019 bà Th với ông Điểu N(ông Y) và bà Hđến phòng công chức để công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất, rồi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 17-7-2019 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Th. Tháng 8 năm 2019 thì bà Th làm thủ tục tặng cho con là anh Nguyễn Hữu Quang M, đến ngày 22-8-2019 thì anh M được Văn phòng đăng ký đất đai Đắk R'Lấp xác nhận, đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được T quyền sử dụng. Hiện nay thửa đất số 96, tờ bản đồ số 17 chưa tách ra cho ông N1, bà M1 mà còn chung trong một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chồng

bà Th tên là Nguyễn Hữu Kinh L, sinh năm 1962, hiện đang sinh sống tại ấp G, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai, diện tích đất này không liên quan đến ông Nguyễn Hữu Kinh L, Vì khi mua đất thì chỉ có một mình bà Th mua đất của ông Yvà bà H. Sau khi mua đất thì ông Điểu N (ông Y) và bà H đã giao đất cho bà năm 1999, nhận đất thì bà trồng cây bơ, mít, cà phê và làm lại căn nhà gỗ diện tích khoảng 30m^2, hiện nay còn một ít cây ăn trái và máy cây cà phê trên đất. Nay bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho con bà là anh Nguyễn Hữu Quang M. Đối với bản thân thì bà không có ý kiến hoặc yêu cầu gì, vì đất đã sang tên và giao cho con sử dụng, định đạt nên bà không có quyền gì trong đất tranh chấp nữa.

Bà Lê Thị Đ trình bày: Bà Đ đến xã N, huyện Đắk R'Lấp năm 2000, khi đến thì bà ở nhà bà Th, ông L. Bà Đ là mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn C, ông Nguyễn C1, ông Nguyễn C2, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn B, ông Nguyễn D, ông Nguyễn P, ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị L; Chồng bà là ông Nguyễn C, sinh năm 1935 (ông C đã chết năm 2013). Về nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa anh Nguyễn Hữu Quang M với ông Nguyễn C, tọa lạc tại thôn 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, bà Đ là người trực tiếp mua đất của gia đình ông Y và bà H (tên gọi khác Sa reen) mua vào thời gian nào thì bà không nhớ, diện tích cụ thể, tứ cận đất là không đo đạc nên không biết, chiều ngang bao nhiêu mét cũng không biết, giá trị là 3.700.000đồng bà là người trực tiếp đưa cho bà H; khi mua đất và đưa tiền cho bà H thì không viết giấy tờ gì và cũng không có ai làm chứng và biết sự việc, ngoài vợ chồng ông Y, bà H- và bà Nguyễn Thị Th. Khi mua thì đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi bà Đ đưa tiền cho bà H thì bà H, ông Y giao đất cho bà và trên đất có 01 căn nhà gỗ tạm (hiện nay không còn căn nhà gỗ) và bà trồng 30 cây cà phê. Sau khi mua đất thì bà đi về tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu sinh sống cho đến nay và bà có cho con là bà Nguyễn Thị T đất, khi bà cho bà T đất thì không viết giấy tờ gì, chỉ cho bằng miệng. Khi bà cho đất bà T thì chồng bà là ông C biết và các con bà là ông Nguyễn C, ông Nguyễn C1, ông Nguyễn C2, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn B, ông Nguyễn D, ông Nguyễn P, ông Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị Th, bà Nguyễn Thị L đều được biết nhưng không ai có ý kiến gì. Bà Đ cho đất bà T nhưng bà T không sử dụng mà bỏ đi làm công nhân. Cho đến thời điểm hôm nay bà không có làm giấy tờ gì với bên bán đất là ông Y và bà H, cũng như với bà T. Bà Nguyễn Thị Th nói là bà Th mua đất của ông Y và bà H là hoàn T không đúng sự thật. Nay bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho con bà là bà Nguyễn Thị T. Hiện nay bà

không có giấy tờ gì để cung cấp cho Tòa án. Ngoài ra thì bà không có ý kiến hoặc yêu cầu gì bổ sung thêm.

Bà Nguyễn Thị T trình bày: Vào năm 2001, mẹ bà là bà Lê Thị Đ có mua một mảnh nhà đất trên quốc lộ 14 thuộc thôn 5 xã N với diện tích chiều ngang theo quố lộ 14 là 7m, chiều dài tới suối cạn với giá là 3.700.000 đồng. Phía Đông giáp với ông P (nay là N1), phía Tây giáp với ông L bà Th, phía Nam giáp với khe suối cạn, phía Bắc giáp với quốc lộ 14. Mua của ông Y, bà H hiện đang sống ở bon P. Khi mua bên giao tiền, bên giao nhà đất và sổ đỏ. Sau đó bà ở trong ngôi nhà, sử dụng và sản xuất đến cuối năm 2002 về quê. Năm 2002 mẹ bà Lê Thị Đ ở ngôi nhà và sản xuất đến cuối năm 2005 về quê. Mẹ bà bảo em là Nguyễn C1 lên ở và sản xuất đến cuối năm 2009 về quê, sau đó em bà là Nguyễn C2 tiếp tục lên ở, sinh sống và sản xuất đến cuối năm 2011 về quê. Mẹ bà nhờ ông L và bà Th là anh rể và chị gái trông coi nhà và đất. Đến cuối năm 2016 mẹ bảo bà lên làm giấy tờ để tiện lợi sản xuất, sau đó bà tìm đến nhà ông Y và bà H và có giấy xác nhận của địa phương. Sau đó bà làm hợp đồng với em trai là anh Nguyễn C lên ở và sản xuất để ăn chia. Đến cuối năm 2018 ông L và bà Th tháo dỡ căn nhà gỗ trên đất và bị em bà phát hiện. Lợi dụng Tết nguyên đán 2019 ông L, bà Th tháo dỡ hoàn T ngôi nhà. Bà T có làm đơn lên các cấp chính quyền cho đến nay không thấy ai đứng ra giải quyết. Sau đó bà và ông Cát làm đơn lên xã xin dựng tạm căn nhà để ở và sản xuất. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án bác T bộ yêu cầu của anh Nguyễn Hữu Quang M, ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì thêm.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H hoàn T đồng ý với lời khai của chồng là ông Nguyễn C. Về phần chị không liên quan tới tài sản do vợ chồng bảở là do chị T cho phép và chúng tôi giữ tài sản này cho chị T.

Ông Nguyễn C1 trình bày: Về nguồn gốc đất anh không rõ mẹ anh mua, anh chỉ lên canh tác và sinh sống qua ngày và không rõ diện tích đất bao nhiêu. Khoảng thời gian 2005-2006 anh lên sinh sống ở ngôi nhà gỗ vách ván của bà Lê Thị Đ mua của người dân tộc ông không rõ tên, để sinh sống vào rẫy canh tác trồng cây điều, cà phê, cao su. Vào khoảng năm 2008 anh về dưới quê thì em trai anh Nguyễn cầu lên canh tác, được mấy năm thì về dưới quê lấy vợ không lên nữa. Khoảng năm 2018 ông C lên canh tác thì bị tranh chấp. Nay ông không yêu cầu gì về phần đất các bên tranh chấp.

Ông Nguyễn C trình bày: Vào năm 2009 anh lên và ở trên nền nhà của bà Lê Thị Đ mua đến năm 2001. Ông được biết mẹ là Lê Thị Đ mua đất đó có nhà sẵn cho anh chị em sinh sống và làm rẫy ở gần nhà. Đất bà Lê Thị mua thuộc thôn 8 (nay là thôn 5), xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Ông được biết lúc trước mẹ anh mua của bà H-Jông, mẹ anh về nói là mua số tiền là 3.700.000 đồng. Nay ông không yêu cầu gì về phần đất các bên tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Về nguồn gốc đất đang tranh chấp như thế nào thì chị không biết, vào năm 2000 chị là người mượn tiền và đưa cho mẹ chị là bà Lê Thị Đ lên Đ (nay là Đắk Nông) để mẹ chị mua đất. Nay chị không có ý kiến hoặc yêu cầu gì về phần đất các bên tranh chấp, chỉ mong Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Các ông Nguyễn Q, ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn D và ông Nguyễn B đều trình bày: Vào năm 2000, ba mẹ các ông bà đi lên xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông để mua đất làm rẫy. Sau đó mẹ các ông bà có mua 01 mảnh đất mặt tiền quốc lộ 14 chiều ngang 7m có căn nhà gỗ mái lợp tôn có 4 bên tiếp giáp như sau: phía Đông giáp với ông Ph (nay là N1), phía tây giáp vớ ông L bà Th, phía Nam giáp với khe suối cạn, phía Bắc giáp với quốc lộ 14, với giá 3.700.000 đồng của ông Y và bà H, thửa đất 96 tờ bản đồ số 17. Sổ địa chính tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 30-11-1995. Khi mua bên bán giao sổ đỏ, bên mua giao tiền đủ. Sau đó mẹ các ông bà sang nhà ông L, bà Th để sinh sống chung ở đó, mẹ các ông bà giao lại cho bà T ở và sinh sống để vào rẫy canh tác, vì mẹ các ông bà bị bệnh nên không lên lại được. Vào khoảng năm 2006, ông Nguyễn C1 lên ở và canh tác rẫy trồng cây cao su cạnh nhà đến cuối năm 2009 về, sau đó ông Nguyễn C1 lên ở và chăm sóc rẫy đến cuối năm 2011 về quê. Hàng năm bà T lên ở và thăm rẫy rồi về. Vào năm 2013, ba các ông bà mắc công việc nhà nhiều nên không lên ở được, đến năm 2017 xảy ra tranh chấp đất với ông L, bà Th. Vào ngày 27-9-2018, lợi dụng ông Cát đi vắng, ông L bà Th tháo dỡ nhà của mẹ các ông bà bị báo công an thôn, công an xã, công an huyện. Sau đó công an thôn lập biên bản hiện trường vụ việc, lợi dụng Tết nguyên đán không ai trông coi nhà, ông L, bà Th tháo dỡ hoàn T bất chấp xã và huyện lập biên bản hiện trường sự việc.

Ông Nguyễn Văn N1 và bà Lê Thị Thúy M1 trình bày: Ông N1 và bà M1 đã mua miếng đất của ông Y, bà H theo hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã N năm 2002. Năm 2005 phần cuối của đất được UBND huyện Đ bồi thường để làm mương thoát nước cho mỏ nhôm, miếng đất từ năm 2002 đến năm 2020 không tranh chấp. Năm 2019, bà Nguyễn Thị Th đề nghị cùng làm sổ đỏ chung do Th đứng tên, sau đó tách thửa, thửa đất ngang quốc lộ 14 là 8m dài xuống đường be thoát nước, bên phải giáp ranh cô H, bên trái giáp ranh Th. Hiện nay đất đang nằm chung sổ đỏ với anh M, khi nào không còn tranh chấp ông sẽ tách thửa đất sau. Nay ông không có kiến hoặc yêu cầu gì về phần đất các bên tranh chấp.

Người làm chứng ông Điểu S trình bày: Nguyên trước đây ông là thôn trưởng của thôn 5, xã N, huyện Đ từ năm 1998 đến năm 2005. Vào thời gian đã lâu ông không nhớ, ông có xác nhận vào giấy chứng nhận địa phương giữa ông Y, bà H với bà Nguyễn Thị T và giấy đơn xin xác nhận giữa ông Yvới bà Nguyễn Thị Th. Hai giấy

này có người mang đến nhờ ông xác nhận, còn việc mua bán, chuyển nhượng đất với nhau như thế nào thì ông không biết.

Tại bản án số: 10/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử*: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu Quang M đối với anh Nguyễn C1. Buộc anh Nguyễn C1 và chị Lê Thị H phải trả lại cho anh Nguyễn Hữu Quang M diện tích đất 561.3m^2 (trong đó có diện tích 268.8m^2 đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có diện tích 292.5m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), có tứ cận: phía Đông giáp đất ông N1 là 83.68m, phía Tây giáp đất của anh Q, chị O đang sử dụng 80.46m, Phía Nam giáp khe nước là 7.18m, phía Bắc giáp đất hành lang an T giao thông đường bộ quốc lộ 14 là 7m, đất tọa lạc tại thôn 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.*

2. Giao cho anh Nguyễn Hữu Quang M được quyền sử dụng tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà diện tích 4,37m x 11,9m= 52,003m^2, kết cấu nhà: Móng nhà xây gạch 10cm x 20cm, nhà thưng tôn sóng vuông, cột sắt, mái lợp tôn sóng vuông, nền láng xi măng, tường xây cao 0,5m, tô trát một mặt; nhà bếp có diện tích 33,48m^2, kết cấu: Móng nhà xây gạch 10cm x 20cm, nhà thưng tôn sóng vuông, cột sắt, mái lợp tôn sóng vuông, nền láng xi măng, tường xây cao 0,5m, tô trát một mặt (bên trong nhà bếp có 01 nhà vệ sinh); hiên nhà mái lợp tôn, nền đất, có diện tích 10,5m^2; có 01 bồn nước, chân bằng sắt cao 4m, bồn nước Inox; Cây trồng: Có 02 cây bơ trồng 2005 loại B, 05 cây cao su trồng năm 2006 loại B, 01 cây mít trồng năm 2005 loại B, 02 cây bông gòn trồng năm 2005 loại B, 18 cây cà phê trồng năm 2002 loại B và 06 cây điều trồng năm 2001 loại B, có trên đất.

3. Buộc anh Nguyễn Hữu Quang M phải trả cho anh Nguyễn C và chị Lê Thị H giá trị tài sản gắn liền trên đất với tổng số tiền là 90.310.667đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/5/2023, ông Nguyễn C kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Việc đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm chưa khách quan, chưa T diện, quá trình giải quyết vụ án có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Xác định ông Nguyễn C là bị đơn trong vụ án là không đúng vì ông C chỉ là người làm thuê cho bà T; giấy xác nhận của ông Y ngày 26/5/2001 là giả tạo, làm để hợp thức hóa việc chuyển nhượng đất trái pháp luật cho bà Th vì thời điểm năm 2001 thì xã N chưa thành lập; việc ủy

quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Y cho ông Tuấn thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Th có dấu hiệu giả tạo. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử Pc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa Pc thẩm thì đại diện Viện kiểm sát cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C trả lại diện tích đất cho anh M và anh M có quyền sở hữu công trình trên đất và các loại cây trồng trên đết đồng thời buộc anh M phải thanh toán cho ông C, bà Hảo trị giá tài sản trên dất là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử Pc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác toàn bộ kháng cáo của ông C, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn C làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn căn cứ giấy CNQSDĐ có nguồn gốc được mẹ (bà Nguyễn Thị Th) tặng cho năm 2019, thửa số 96, tờ bản đồ số 17, diện tích 625m^2 để khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn C phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà khoảng 50m^2 và trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm 625m^2 theo GCNQSDĐ cho nguyên đơn.

Căn cứ tờ bản đồ số 17 đo đạc năm 1995 theo tỷ lệ 1/2000 xác định thửa số 96, diện tích 625m^2 có chiều dài các cạnh, cụ thể: Cạnh phía Bắc giáp đường QL 14 dài 15,5m; cạnh phía Nam dài 14,5m; cạnh phía Đông giáp thửa 119 dài 42m; cạnh phía Tây giáp thửa 95 dài 41m (tương đối).

[2.2]. Tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên đương sự thể hiện: Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 17, diện tích 625m^2 tọa lạc tại thôn 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông có nguồn gốc của hộ ông Y và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995. Bà Nguyễn Thị Th xác định năm 1999 bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Y và bà H một phần diện tích đất của thửa 96 có chiều ngang giáp QL14 rộng 7m, chiều dài đến phía sau thửa đất, việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay (Bl số 170). Đến ngày 03-6-2019 hộ ông Y lập hợp đồng ủy quyền cho ông Đỗ Mạnh T được quyền chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 96, tờ bản đồ số 17. Ngày 19-6-2019 ông Đỗ Mạnh Tuấn đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Th và bà Th đã tặng cho con trai là anh Nguyễn Hữu Quang M đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận ngày 22-8-2019; Ông N1 và bà M1 khai năm 2002 có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thửa 96 có chiều ngang theo QL dài 8m của vợ chồng ông Y, bà H, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và có xác

nhận của UBND xã N năm 2002. Năm 2019, bà Nguyễn Thị Th đề nghị cùng làm sổ đỏ chung do bà Th đứng tên và bà Th đã cam kết sẽ làm thủ tục tách thửa cho bà theo diện tích đã nhận chuyển nhượng có chiều ngang theo QL 14 là 8m; Bà Nguyễn Thị T cho rằng năm 2001 mẹ của bà là bà Đ từ Đồng Nai lên ở nhờ nhà con gái là bà Th, cùng năm bà Đ đã nhận chuyển nhượng của ông Y, bà H diện tích đất chiều ngang giáp QL 14 dài 7m, trên đất đã có nhà có cạnh giáp đất của bà Th với giá tiền là 3.700.000 đồng, việc mua bán không lập giấy tờ nhưng ông Y, bà H có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ giữ và bà cùng các con ở và trồng một số cây trồng trên đất này từ năm 2002. Đến năm 2016, bà Đ già yếu nên cho diện tích đất này cho bà T. Để có căn cứ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà T đã gặp vợ chồng ông ông Y, bà H hai bên đã viết giấy chuyển nhượng đứng tên bà T, đến năm 2018 gia đình bà Th đã tháo dỡ căn nhà cũ trên đất và phát sinh tranh chấp đến nay.

[2.3]. Như vậy, thửa đất số 96 có diện tích 625m^2 có nguồn gốc của hộ ông Y và bà H có cạnh giáp QL 14 dài 15m, quá trình sử dụng ông Y và bà H đã ký chuyển nhượng cho 3 người, trong đó đối với một phần diện tích có chiều ngang giáp quốc lộ 14 dài 8m tại vị trí giáp thửa 119 chuyển nhượng cho ông N1, bà M1 năm 2002 hiện nay không có tranh. Đối với một phần diện tích đất còn lại có chiều ngang giáp quốc lộ 14 dài 7m tại vị trí giáp thửa 95 (bà Th) tài liệu chứng cứ thể hiện cùng vị trí, diện tích đất này có hai hợp đồng vừa chuyển nhượng cho bà Th và vừa chuyển nhượng cho bà T (trước là bà Đ) như nêu ở trên và hiện nay các bên có tranh chấp. Qúa trình sử dụng diện tích đất này gia đình bà Đ và bà T chứng M là người sử dụng đất và hiện nay đang quản lý sử dụng, bà Th không chứng M được là người sử dụng diện tích đất này, tình tiết này được chứng M bởi lời khai của các đương sự và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có ghi nhận thời gian hình thành tài sản, cây trồng trên đất.

Ngoài ra, phía bị đơn còn khai năm 2018 phía nguyên đơn đã có hành vi phá bỏ căn nhà cũ trên vị trí đất tranh chấp nhưng chưa thu thập tài liệu chứng cứ chứng M cho tình tiết này. Trường hợp có căn cứ chứng M nguyên đơn có hành vi phá dở nhà của phía bị đơn năm 2018 như phía bị đơn trình bày thì có cơ sở xác định thời điểm các bên phát sinh tranh chấp diện tích đất này để xem xét đánh giá chứng cứ về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với vị trí, diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Y, bà H với bà Th có đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật?

[2.2]. Từ những tài liệu, chứng cứ và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đã nhận định, phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 625m^2 có chiều dài các cạnh là bao nhiêu? Như thế nào? Trường hợp, không làm rõ thì phải xác định diện tích 625m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn để làm căn cứ Tòa án xem xét giải quyết theo phạm vi yêu cầu khởi kiện. Thực tế cũng như lời khai của các các đương sự đều thừa nhận một phần thửa đất số 96 đã chuyển nhượng cho gia đình bà M1 từ năm 2002 có chiều ngang giáp QL14 dài 8m, dài đến hết thửa đất không có tranh

chấp. Như vậy, phần diện tích đất còn lại của thửa 96 có chiều ngang giáp Ql 14 dài 7m chiều dài đến hết thửa đất mới là vị trí, diện tích đất nguyên đơn với phía bị đơn đang tranh chấp và chứng cứ duy nhất nguyên đơn làm căn cứ khởi kiện bị đơn là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tặng cho diện tích đất 625m^2, thửa số 96, tờ bản đồ số 17 vào năm 2019. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên "*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu Quang M đối với anh Nguyễn C. Buộc anh Nguyễn C và chị Lê Thị H phải trả lại cho anh Nguyễn Hữu Quang M diện tích đất 561.3m^2 (trong đó có diện tích 268.8m^2 đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có diện tích 292.5m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có tứ cận: phía Đông giáp đất ông N1 là 83.68m, phía Tây giáp đất của anh Q, chị O đang sử dụng 80.46m, Phía Nam giáp khe nước là 7.18m, phía Bắc giáp đất hành lang an T giao thông đường bộ quốc lộ 14 là 7m, đất tọa lạc tại thôn 5, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông"* là không đúng với chứng cứ và phạm vi yêu cầu khởi kiện cuản guyên đơn như nhận định nêu trên.

Mặc khác, tài liệu chứng cứ thể hiện rõ vị trí, diện tích đất các bên tranh chấp trên thực tế ông Y và bà H lập hợp đồng chuyển nhượng cho hai người gồm bà Th và bà T. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá và quyết định hợp đồng chuyển nhượng nào có hiệu lực pháp luật, hợp đồng nào bị vô hiệu mà đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là không đúng, giải quyết vụ án chưa T diên, triệt để.

[2.3]. Ngoài ra cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn giao nhà, cây trồng và trả đất cho nguyên đơn là không đúng. Bởi, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn đều khai nhà, cây trồng và diện tích đất đang có tranh chấp là của mẹ (bà Đ) nhận chuyển nhượng của ông Y và bà H từ năm 2001 và đã tặng cho bà T năm 2016 và năm 2016 giữa ông Y và bà H với bà T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất, bị đơn chỉ là người ở nhờ và trông coi đất cho bà T. Do vậy, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-11-2016 giữa bà Nguyễn Thị T với bà H và ông Y có xác nhận của chính quyền địa phương thì bà T mới là người quản lý, sử dụng diện tích đất theo quy định của pháp luật.

[3]. Từ những nhận định và phân tích nêu trên xét thấy việc thu thập chứng cứ, chứng M và đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ và đúng pháp luật mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do vậy, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận nên tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

[5]. Về chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét, quyết định khi vụ án giải quyết, xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6]. Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự Pc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí: Hoàn trả cho ông Nguyễn C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên số 00053264 ngày 15/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ửng