

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 163/2021/DS-PT

Ngày: 27-9-2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuần

Các Thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn, ông Vũ Văn Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 27 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2021/TLPT-DS, ngày 14 tháng 7 năm 2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2021/DS-ST, ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Toà án nhân dân thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 172/2021/QĐ-PT, ngày 08 tháng 9 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 141/2021/QĐ-PT, ngày 20 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị A, sinh năm: 1959

Địa chỉ: 14 HTM, tổ dân phố 8, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị A:

Luật sư Hồ Đình B – Văn phòng luật sư HL - Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: K13 LTK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

-Bị đơn: Anh Quách Hữu C – sinh năm: 1993, bà Phan Thị D

Địa chỉ: 160 NT, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Mai Thị Ngọc Đ – sinh năm: 1995

Địa chỉ: 59 TĐT, phường TL, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Quách Hữu E – sinh năm: 1956

Đại diện theo ủy quyền: bà Phan Thị A

Cùng địa chỉ: 14 HTM, tổ dân phố 8, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

+ Chị Quách Thị Quý G – sinh năm: 1999

Đại diện theo ủy quyền: Anh Quách Hữu C.

Cùng địa chỉ: 160 NT, tổ dân phố 11, P. AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

-Người làm chứng:

1. Ông Lâm Văn H

Địa chỉ: 43 ĐTH, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ông Quách Nghiêm I – sinh năm: 1962

Địa chỉ: số nhà 77, xã DL, huyện KN, Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Ông Phạm Văn K

Địa chỉ: 16 NT, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Ông Quách Hữu L – sinh năm: 1959

Địa chỉ: 423 NH, phường 7, thành phố TH, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

5. Bà Lê Thị M

Địa chỉ: TDP 08, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk, vắng mặt.

6. Bà Lê Thị N

Địa chỉ: TDP 11, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk, vắng mặt.

7. Ông Cao Xuân O

Địa chỉ: TDP 12, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk, vắng mặt.

8. Ông Phạm Duy P

Địa chỉ: số 136 NT, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk, vắng mặt.

9. Ông Trần Văn Q - sinh năm: 1958

Địa chỉ: số 04 Trần Phú, TDP 01, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk, vắng mặt.

10. Ông Trương S – sinh năm: 1957

Địa chỉ: số 49A, AM, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Thị A, ông Hồ Đình B người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị A trình bày:

Vào ngày 29/6/1989, phòng Giáo dục huyện KB có hợp đồng trồng và chăm sóc cà phê với một số cán bộ nhân viên của phòng, trong đó có bà A. Theo thứ tự bốc thăm thì bà A nhận lô số 9 tại vị trí hiện nay TDP 11, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk với tổng diện tích là 4.055,5m², được tách ra làm 02 thửa:

Thửa thứ nhất: Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.188,8m².

Thửa thứ hai: Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, diện tích 870,4m².

Vị trí như sau: Phía đông giáp lô đất của ông Lâm Văn H, phía Tây giáp đường LLQ, phía Nam giáp đường NT, phía Bắc giáp lô số 51, tờ bản đồ số 18 của bà Phan Thị A.

Sau khi hợp đồng bà A thuê vợ chồng ông Phan Văn X, bà Lê Thị M đào 01 cái Giếng để lấy nước tưới cà phê.

Năm 1998, ông Quách Hữu V, là em ruột của Quách Hữu E tốt nghiệp Trường cao đẳng sư phạm Đắk Lắk về nhận công tác tại trường phổ thông cơ sở CK. Năm 1999 do trường không có nội trú nên ông V đặt vấn đề với chồng bà A là Quách Hữu E và bà A để mượn 35m² đất (dài 10m, rộng 3,5m) để làm nhà tạm. Sự việc này có ông Quách Hữu L biết.

Năm 2000 ông V đưa vợ con vào ở, đến năm 2001 ông V chết, đến năm 2015 bà D, anh C xin làm hàng rào để nuôi gà, bà A nghĩ tạo điều kiện cho cháu nên đồng ý. Ngày 26/2/2018 gia đình bà A đổ vật liệu làm chòi cà phê thì xảy ra tranh chấp. Đến tháng 01/2019 gia đình anh C tự ý mở rộng thêm khoảng 18m bên hông phía Tây ngôi nhà.

Hiện nay Nhà nước đang có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A nhưng hiện nay đối với Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, diện tích 870,4m², đang bị mẹ con bà D tranh chấp.

Nay bà A khởi kiện yêu cầu anh Quách Hữu C, bà Phan Thị D phải trả lại cho bà A diện tích đất khoảng 870,4m², thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại 160 NT, tổ dân phố 11, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk, trên đất có 01 Giếng.

- Bị đơn bà Phan Thị D, anh Quách Hữu C trình bày:

Trước đây vì gia đình bà D hoàn cảnh khó khăn nên vào năm 1998 chồng bà D là ông Quách Hữu V (đã chết) có vào Đắk Lắk làm kinh tế và làm Giáo Viên tại trường tiểu học VTS, xã ĐK, thị xã BH, cùng năm đó được anh ruột là ông Quách Hữu E, bà Phan Thị A chỉ lô đất bỏ hoang cỏ tranh và bãi rác thuộc thôn NB, xã ĐK (nay là TDP 11, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk). Năm 1999 chồng bà D là ông V tiến hành khai

hoang dọn bãi rác và nhờ anh ruột làm giúp là Quách Hữu T để khai hoang và xây tạm ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 30m², làm nơi cư trú sinh hoạt gia đình, cùng thời điểm năm 1999 bà D và con trai anh Quách Hữu C, con gái chị Quách Thị Quý G vào sinh sống cùng với chồng bà D và vợ chồng bà D trồng một số cây ăn trái như Mít, bơ và xây chuồng chăn nuôi heo gà và sau khi làm nhà xong thì làm hợp đồng điện để sử dụng và nạo vét lại giếng để sử dụng vì giếng đã có sẵn.

Quá trình khai hoang đất và xây nhà, công trình phụ có nhiều người làm chứng của các hộ dân xung quanh và ông thôn trưởng Cao Xuân O. Năm 2001 chồng bà D là ông Quách Hữu V chết, bà D và các con sử dụng ngôi nhà, tài sản trên đất và lô đất trên ổn định từ đó đến năm 2018 thì bà Phan Thị A tranh chấp. Hiện nay bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà D phải trả lại toàn bộ diện tích đất mà gia đình bà D đang sử dụng cho bà A thì bà D, anh C không đồng ý vì nhà do vợ chồng bà D làm nên, đất thì do khai hoang mà có, không có việc bà A cho mượn đối với lô đất trên.

Ngoài ra theo như chúng tôi được biết diện tích đất bà Phan Thị A được cấp đối với diện tích chỉ 2.000m², còn đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, diện tích 870,4m² không nằm trong lô đất số 9 của bà A được cấp. Về pháp lý đất mà gia đình bà D, anh C sử dụng từ trước đến nay ổn định không có tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

-Người làm chứng ông Phạm Văn K trình bày: Vào năm 1989 phòng Giáo dục huyện KB nhận 02 ha đất, sau khi nhận Phòng Giáo dục đã phối hợp với công đoàn cơ quan, tiến hành phân thành 10 lô giao cho 10 cán bộ công nhân viên của Phòng Giáo dục, trong đó có bà A, mỗi lô khoảng 2000m², có ghi tên cá nhân và số lô, không ghi diện tích, sau đó một số người trả lại cho phòng Giáo dục. Tôi được biết bà Phan Thị A đã cho em ruột ông E chồng bà A làm nhà trên đất hợp đồng của ông Q cho đến nay đang còn ở.

-Người làm chứng ông Lâm Văn H trình bày: Trước đây năm 1989 tôi giữ chức vụ là Phó trưởng phòng Giáo dục huyện KB kiêm chủ tịch công đoàn, tôi là người nhận đất và được giao nhiệm vụ phân chia cho 10 người cán bộ công nhân viên của Phòng Giáo dục, mỗi người được khoảng 2000m² (2 sào), cụ thể phía trên mỗi người 06 hàng cà phê, phía dưới 5 hàng cà phê, trong văn bản hợp đồng ghi bên nhận khoán mà không ghi diện tích cụ thể, bà A ghi diện tích là 4.055,3m² là không đúng. Về thứ tự các lô tôi không nhớ cụ thể tôi chỉ nhớ lô ông K là lô số 06, lô của tôi là lô số 07, lô số 08 là của thầy Q, sau đó thầy Q chuyển đi bà A quản lý lô của thầy Q, nên hiện nay lô của tôi giáp với lô của bà A, còn bà A được cấp lô số mấy thì tôi không nhớ. Hiện nay lô đất đang tranh chấp do bà D đang quản lý là lô số 08 của thầy Q trước đây.

-Người làm chứng ông Cao Xuân O trình bày: Tôi là hàng xóm của bà Phan Thị D, trong vụ án này tôi được biết vào năm 1998-1999 trên nhà bà Phan Thị D đang

ở bây giờ là một sân bóng đá, lúc bấy giờ chỗ ở của bà D là một bãi rác và cỏ mọc um tùm, ông V dọn rác và làm nhà.

-Người làm chứng bà Lê Thị N trình bày: Vào năm 1998 tại lô đất bà Phan Thị D đang ở hiện tại là một bãi rác tự phát của thôn, cỏ mọc um tùm và ngổn ngang, vào năm 1998-1999 tôi thấy ông V và ông anh của ông V là ông T tiến hành phát dọn và cất nhà trên lô đất nói trên và sinh sống từ đó đến nay.

Tại Bản án số 22/2021/DS-ST, ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 202, 203 Luật Đất đai; các Điều 158, 166, 170, 579, 583 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 161, 162, 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị A:

Buộc bà Phan Thị D, anh Quách Hữu C trả lại cho bà Phan Thị A toàn bộ thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, lô đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Được thẩm tra đo đạc thực tế có diện tích là 571,2m². Toạ lạc tại TDP 11, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk. Về vị trí lô đất như sau: Phía Đông giáp lô đất của ông Lâm Văn H cạnh dài 24,6m, phía Tây giáp đường LLQ cạnh dài 23,2m, phía Nam giáp đường NT cạnh dài 20,4m, phía Bắc giáp lô số 51, tờ bản đồ số 18 của bà Phan Thị A cạnh dài 27,5m. Trên đất có các tài sản như sau: Nhà có diện tích 61,75m², kết cấu móng xây đá hộc, gạch Ciramix 40x40, tường xây gạch, thưng tôn (ốp tôn), cửa đi, cửa sổ bằng sắt + kính, trần tôn lạnh, mái lợp tôn thiết, chiều cao nhà dưới 3,3m. 01 Giếng đường kính từ 01-1,2m, chiều sâu 37m, có nắp đậy bằng tấm bê tông cốt sắt, có sân Giếng và các cây trồng trên đất gồm Bơ 14 cây, Dừa 01 cây, Tiêu 18 cây, Sầu riêng 02 cây, Mít 07 cây, Sampuchê 01 cây, Chè 05 cây, Lêkima 01 cây, ổi 01 cây; cau 03 cây.

Bà Phan Thị A có nghĩa vụ trả lại giá trị nhà và tài sản trên đất cho bà Phan Thị D, anh Quách Hữu C số tiền là 256.871.024đ (Hai trăm năm mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi một nghìn không trăm hai bốn đồng) gồm: Tiền nhà 104.954.424 đồng, 01 giếng 41.116.600đồng, tiền cây trồng trên đất 10.800.000 đồng và khoản tiền chi phí quản lý, tôn tạo nâng giá trị đất là 100.000.000đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thoả thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

Bà Phan Thị A được quyền kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16/6/2021 Viện kiểm sát nhân dân thị xã BH ban hành Quyết định kháng nghị số 121/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 16/6/2021 kháng nghị một phần bản án sơ thẩm số 22/2021/DS-ST, ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 41.116.600 đồng giá trị toàn bộ giếng đào là không đúng quy định của pháp luật vì có đủ căn cứ xác định giếng do nguyên đơn đào, bị đơn chỉ có công sức nạo vét để sử dụng. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm buộc bà A có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn chi phí công sức nạo vét, duy trì để sử dụng giếng nước là 10.000.000 đồng và sửa phần án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu theo đúng quy định của pháp luật,

Ngày 19/6/2021, bị đơn anh Quách Hữu C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 22/2021/DS-ST, ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 15/6/2021 nguyên đơn bà Phan Thị A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 22/2021/DS-ST, ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Bà A không đồng ý nhận các tài sản trên đất của bà D, anh C nên không có nghĩa vụ trả lại giá trị nhà và tài sản trên đất cho bị đơn số tiền là 256.871.024 đồng nên bà cũng không phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Phan Thị A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; chị Mai Thị Ngọc Đ đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị A, Luật sư Hồ Đình B trình bày:

Trước đây phòng giáo dục chỉ giao đất cho các bộ công nhân viên chức thuộc Phòng giáo dục, trong quyết định cấp đất cũng thể hiện chỉ những người thuộc phòng giáo dục mới được sử dụng đất. Tất cả các lô đất đều lấy đường NT làm mặt tiền tương đương 6 hàng cạ

phê. Hiện nay đất của bà A nhiều hơn là do có biến đổi vì nhiều người được giao đất nhưng không sử dụng. Về diện tích đất mặt tiền phía trên bà A cho ông V mượn để làm nhà ở và hiện mẹ con bà D đang sử dụng là thửa đất số 9 phòng giáo dục hợp đồng với bà A. Hơn nữa, khi có chủ trương góp tiền làm đường gia đình bà D anh C không đóng góp, gia đình bà A đã đóng góp tiền để làm đường luôn cả phần đất bà D và anh C đang ở thể hiện diện tích đất này là của gia đình bà A. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của anh C bà D giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc anh C là D trả lại đất cho bà A.

Nhà là do bà A xây dựng rồi mới cho ông V mượn để ở, tài sản trên đất không được phép tồn tại. Sau này khi xảy ra tranh chấp Ủy ban nhân dân phường AB, thị xã BH đã lập biên bản hòa giải yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng nhưng mẹ con bà D tự ý coi nơi xây dựng nên bà A không đồng ý nhận các tài sản trên đất của bà D, anh C. Do đó, bà A cũng không có nghĩa vụ trả lại giá trị nhà và tài sản trên đất và cũng không phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ. Đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của bà A.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

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

Về nội dung: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Phan Thị A buộc anh Quách Hữu C và Phan Thị D phải trả lại cho bà diện tích đất 870,4m². Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 571,2m² theo kết quả đo đạc thực tế nhưng không bác phần diện tích còn lại là không đúng.

Về chi phí giám định: Bị đơn anh Quách Hữu C làm đơn yêu cầu trưng cầu giám định. Tại kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk và Viện khoa học hình sự Bộ công an trả lời không đủ cơ sở kết luận các yêu cầu giám định. Tuy nhiên, tại phiên tòa mà A thừa nhận diện tích trong hợp đồng là do bà tự ghi vào năm 2013. Bản án sơ thẩm buộc anh Quách Hữu C phải chịu chi phí giám định là chưa chính xác.

Chưa đủ căn cứ xác định diện tích đất trên là của bà A, bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ thời điểm bà D anh C xây nhà phòng giáo dục có ý kiến hay không là thiếu sót. Cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, điều tra xác minh chưa đầy đủ. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 - chấp nhận một phần đơn kháng cáo của anh Quách Hữu C, một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã BH hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phan Thị A, anh Quách Hữu C trong hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí DSPT là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của anh Quách Hữu C, bà Phan Thị A:

[2.1] Về nguồn gốc lô đất: Vào năm 1989 phòng giáo dục huyện KB (Nay là thị xã BH) tỉnh Đắk Lắk có chủ trương hợp đồng trồng và chăm sóc cà phê với một số cán bộ nhân viên của phòng giáo dục, tổng diện tích là 02ha, trung bình giao cho mỗi cán bộ công nhân viên là 2000m² (2 sào), trong đó có bà Phan Thị A. Theo thứ tự bốc thăm bà A nhận lô số 09; địa chỉ lô đất Tổ dân phố 11, phường AB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. Tuy nhiên, tổng diện tích được cấp theo văn bản hợp đồng trồng và chăm sóc cà phê của bà Phan Thị A do bà A tự ghi năm 2013 là 4.055,3m² được tách làm 02 thửa: Thửa thứ nhất: Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.188,8m². Đối với thửa đất này đã được kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC538715, do UBND thị xã BH cấp ngày 30/3/2020 cho bà Phan Thị A, ông Quách Hữu E. Bà A đã sử dụng văn bản hợp đồng trồng và chăm sóc cà phê trên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất này; Thửa thứ hai: Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, diện tích 870,4m². Là lô đất đang tranh chấp và hiện nay bà Phan Thị D, anh Quách Hữu C, chị Quách Thị Quý G đang quản lý, sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Được thẩm tra đo đạc thực tế có diện tích là 571,2m². Về vị trí thửa đất như sau: Phía đông giáp lô đất của ông Lâm Văn H, phía Tây giáp đường LLQ, phía Nam giáp đường NT, phía Bắc giáp lô số 51, tờ bản đồ số 18 của bà Phan Thị A.

[2.2] Bà A cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là lô số 9 bà ký hợp đồng với phòng giáo dục sau khi đào giếng, xây nhà mới cho ông V mượn, còn phần đất bà D đang canh tác là phần đất ông Q bỏ lại nên bà đã sử dụng và đã được cấp GCNQSDĐ nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Người làm chứng ông Lâm Văn H (trước năm 1989 ông H là phó trưởng phòng giáo dục kiêm chủ tịch công đoàn là người nhận đất và được giao nhiệm vụ phân chia đất cho cán bộ công nhân viên của phòng giáo dục) và ông Phạm Văn K xác định lô đất đang tranh chấp là lô của ông Trần Văn Q. Bản thân ông Trần Văn Q cũng xác định lô đất các bên đang tranh chấp là lô của ông trước đây hợp đồng với phòng giáo dục nhưng năm 1989 ông không sử dụng đã bỏ không và không giao cho ai (BL116). Tại biên bản xác minh ngày 08/10/2020 của Phòng giáo dục thị xã BH thể hiện hồ sơ giao đất hiện nay không còn lưu trữ tại Phòng giáo dục.

Năm 2013 khi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã BH đo trích lục thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18 diện tích 3.188,8m² của bà A những hộ liền kề đã ký giáp ranh. Dựa trên cơ sở trích lục này bà A đã có đơn xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 3.188,8m² và có xác nhận của chính quyền địa phương là không có tranh chấp. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định diện tích đất bà D anh C đang sử dụng là lô đất trước đây của ông Q hợp đồng với phòng giáo dục, lời khai của bà A không có căn cứ để chấp nhận.

Những người làm chứng ông Cao Xuân O, bà Lê Thị N xác định vào năm 1998 lô đất bà D đang ở là bãi rác tự phát của thôn, cỏ mọc um tùm, ông V đã đến dọn rác phát cỏ và làm nhà ở. Bà A trình bày sau khi ông Q không sử dụng đất bà A đã canh tác, đào giếng trên đất đến năm 1998 cho ông V mượn đất để làm nhà. Bản thân bà A cũng xác định đối với diện tích đất tranh chấp bà không còn sử dụng từ năm 1998.

[2.3] Theo quy định tại khoản 1, điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP việc Phòng giáo dục KB hợp đồng trông và chăm sóc cả phê cho cán bộ công nhận viên thuộc trường hợp “đất giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân”. Tại khoản 2 Điều 23 Nghị định 43/2014 quy định “trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 không có tranh chấp phù hợp với quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã được giao theo quy định”. Đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 18 có diện tích đất 3.074,1m² bà A hợp đồng với phòng giáo dục thuộc trường hợp giao không đúng thẩm quyền nhưng bà A đã canh tác sử dụng ổn định từ khi hợp đồng với phòng giáo dục đến nay, phù hợp với quy hoạch nên đã được UBND thị xã BH cấp GCNQSDĐ số CC538715 vào ngày 30/3/2020.

Đối với thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, diện tích 870,4m² bà A đã không sử dụng từ năm 1998, từ năm 1998 đến nay thửa đất trên do gia đình bà D sử dụng làm nhà ở ổn định. Do đó, bà A không thuộc trường hợp được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật. HĐXX xét thấy, không có căn cứ để xác định bà A có quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà A, buộc bà Phan Thị D, anh Quách Hữu C trả lại cho bà Phan Thị A toàn bộ thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52 có diện tích 571,2m² cùng toàn bộ tài sản trên đất, bà Phan Thị A có nghĩa vụ trả lại giá trị nhà và tài sản trên đất cho bà Phan Thị D, anh Quách Hữu C số tiền 256.871.024đ là không có cơ sở. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của anh Quách Hữu C sửa bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà Phan Thị A. Do bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị A.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã BH thấy rằng:

Do không có căn cứ để xác định bà A có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 571,2m² tại thửa số 70, tờ bản đồ số 52, hiện nay diện tích đất này chưa được cấp

có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào. Do đó, chưa xác định được giếng nước do bà Phan Thị A đào trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai. Bà Phan Thị A có quyền yêu cầu thanh toán giá trị giếng đào sau khi xác định được người có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã BH.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Phan Thị A buộc anh Quách Hữu C và bà Phan Thị D phải trả lại cho bà diện tích đất 870,4m². Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 571,2m² theo kết quả đo đạc thực tế nhưng không bác phần diện tích còn lại là thiếu sót như quan điểm của Viện kiểm sát. Tuy nhiên, việc thiếu sót không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về chi phí giám định: Bị đơn anh Quách Hữu C và bà Phan Thị D làm đơn yêu cầu trung cầu giám định với nhiều nội dung. Tại kết luận giám định của Viện khoa học hình sự Bộ công an đã có kết luận đối với một yêu cầu giám định thể hiện mẫu yêu cầu giám định không phải do cùng một người viết ra và không xác định được thời điểm viết. Do đó, bản án sơ thẩm buộc anh C phải chịu chi phí giám định đối với yêu cầu này là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc tại thời điểm bà D ông V xây nhà phòng giáo dục có ý kiến hay không và đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật. Xét thấy, quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa xác định chưa đủ căn cứ xác định diện tích đất đang tranh chấp là của bà A, bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, nhưng lại đề nghị hủy án sơ thẩm để xác minh làm rõ thời điểm bà D anh C xây nhà phòng giáo dục có ý kiến hay không; việc xác minh theo yêu cầu của đại diện viện kiểm sát không làm thay đổi bản chất giải quyết vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, HĐXX không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị A; Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã BH; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Quách Hữu C, - sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST, ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Phan Thị A.

Do toàn bộ đơn khởi kiện của bà Phan Thị A không được chấp nhận nên bà Phan Thị A phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn anh Quách Hữu C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nguyên đơn bà Phan Thị A phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo kháng nghị

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị A; Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã BH; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Quách Hữu C - sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST, ngày 03 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ các Điều 202, 203 Luật Đất đai; các Điều 158, 166 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 161, 162, 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào: khoản 1, khoản 2, Điều 26, 28 của 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.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị A về việc buộc bà Phan Thị D, anh Quách Hữu C trả lại cho bà Phan Thị A toàn bộ thửa đất số 70, tờ bản đồ số 52, có diện tích là 571,2m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại TDP 11, phường AB, thị xã BH, Đắk Lắk.

2. Về chi phí giám định: Bị đơn bà Phan Thị D, anh Quách Hữu C phải chịu 2.475.000đ tiền chi phí giám định, bà D anh C đã nộp tạm ứng tại Tòa án và đã chi phí xong tại Tòa án.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Nguyên đơn bà Phan Thị A phải chịu 2.250.000đ. Số tiền này bà A đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong tại Tòa án.

4. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Phan Thị A phải chịu 300.000đồng án phí dân sự không có giá ngạch. Được khấu trừ số tiền 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0009468, ngày 28/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. Bà Phan Thị A được nhận lại 4.700.000đồng

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn anh Quách Hữu C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, anh Quách Hữu C được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0007181, ngày 21/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn bà Phan Thị A phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000đồng đã nộp theo biên lai số AA/2019/0007184, ngày 22/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã BH;
- Chi cục THADS thị xã BH;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Duy Thuận