

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 86/2017/DSPT

Ngày: 16 - 8- 2017

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 tọa phiên toà: Bà Lê Thị Tùng

Các Thẩm phán:

1. Ông Trịnh Văn Toàn.
2. Ông Doãn Đình Quyến.

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Trương Xuân Hải - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:*** Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 16/8/2017, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2017/TLPT - DS ngày 06 tháng 01 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số: 20/2017/DSST ngày 26/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2017/QĐXX-PT ngày 09/02/2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị R.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Văn H; Địa chỉ: Thôn A, xã EH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 3 năm 2015). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Hữu Đ; Địa chỉ: Thôn A, xã EH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện CK.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn K - Chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên môi trường huyện CK (Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2016); Địa chỉ: Trung tâm huyện CK. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn M; Trú tại: Thôn B, xã YĐ, huyện SĐ, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt.

3. Ông Đàm Văn H; Trú tại: Thôn A, xã EH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Anh N; Trú tại: Thôn B, xã EH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt
2. Bà Vi Thị M – Vắng mặt.
3. Ông Hoàng Văn T – Có mặt.
4. Ông Trần Nho H – Vắng mặt.
5. Ông Nguyễn Xuân N – Vắng mặt.
6. Ông Phan Văn T – Có mặt.
7. Ông Lưu Hồng S – Vắng mặt.
8. Ông Đàm Văn T – Vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn A, xã EH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk.

9. Bà Đàm Thị H; Trú tại: Thôn C, xã EN, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị R - Người đại diện theo ủy quyền ông Đàm Văn H, trình bày:***

Tôi có quan hệ với bà Nguyễn Thị R là mẹ con, năm 1987 gia đình bà Nguyễn Thị R có khai hoang diện tích đất 4.950m² tại đội TL, xã EH, huyện KA, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 02/01/1994 bà R được UBND huyện KA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: C898672 cấp ngày 02/01/1994 mang tên bà Nguyễn Thị R trong đó có diện tích 4.950m² đất thuộc thửa số 204 tờ bản đồ số 8. Đến tháng 5/1994 bà R giao toàn bộ diện tích và GCNQSDĐ cho tôi quản lý, sử dụng.

Tháng 12/1994, bà Nguyễn Thị L hỏi mượn tôi một miếng đất diện tích 900m² trong thửa số 204 tờ bản đồ số: 8 để phơi bún làm phân vi sinh thời hạn mượn là 10 năm, tôi đã đồng ý cho mượn nhưng hai bên không làm giấy tờ gì. Năm 1995 do khô hạn, bà L hỏi mượn đất, tôi đồng ý cho đào nhờ 01 cái ao nhỏ khoảng 50m² trên diện tích đất mượn để tưới cà phê. Năm 2000 gia đình bà L xây sân lấn vào đám đất mượn 18m², khi làm xong tôi mới biết nhưng thấy diện tích nhỏ nên không ý kiến gì. Đến năm 2002 bà L lại hỏi đào nhờ một cái giếng xuống đáy ao (50m²) để lấy nước tưới cà phê thì tôi cũng đồng ý. Tất cả những lần mượn giữa các bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không có giấy tờ gì, đến hết năm 2004 là hạn trả đất nhưng bà L không chịu trả lại diện tích đất trên. Ngày 29/4/2005, hai bên xảy ra tranh chấp và cán bộ thôn xã đã đến làm việc, tuy nhiên sau đó gia đình bà L vẫn cố tình không trả đất mà tiếp tục trồng cây trên đất.

Tại đơn khởi kiện ngày 18/9/2006, bà R khởi kiện yêu cầu TAND huyện Krông Ana buộc vợ chồng bà L trả lại diện tích đất 900m².

Đơn bổ sung nội dung khởi kiện ngày 22/01/2007, bà R đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà L trả lại diện tích đất là 1.028m² và trả lại nguyên mặt bằng như lúc mượn.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/7/2009, bà R cho rằng diện tích đất bà L mượn là 1.028m². Trong quá trình sử dụng đất mượn thì ông Đ bà L có xây sân lấn chiếm khoảng 15m² và bờ rào lưới kẽm B40 dài theo chiều dài của sân. Bà R đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đ và bà L trả lại diện tích đất là 1.028m² và hoàn trả hoa lợi cây trồng từ năm 1998 đến năm 2008 thu được 3.900.000đ; lợi tức thu được trên đất từ năm 1995 đến năm 2008 là 12.760.000đ.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/9/2010, bà R cho rằng diện tích đất tôi cho bà L mượn là 1.063m². Bà R đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đ và bà L trả lại diện tích đất là 1.063m² và hoàn trả lợi tức từ năm 1996 đến năm 2007 là 12.320.000đ, hoa lợi cây trồng từ năm 1999 đến năm 2009 được 15.000.000đ.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/12/2015, bà R đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đ bà L trả lại diện tích 1.263m² đất và giá trị hoa lợi, lợi nhuận đã thu được và giá trị sử dụng đất từ năm 1999 đến năm 2009 là 27.230.000đ, từ năm 2010 đến 2015 là 16.338.000đ (tổng cộng là 43.568.000 đồng).

Đất của bà R được cấp GCNQSD đất ngày 02/01/1994, giấy mua đất của gia đình ông Đ bà L khoảng tháng 5/1994 và đến tháng 12/2001 được cấp GNCQSD đất đủ 2.000m² tại thửa 201b. Thửa 204 và thửa 201b cách nhau một đoạn đường đi.

Việc ông Đ và bà L yêu cầu hủy GCNQSD đất của bà R tại thửa 204 tờ bản đồ số: 08 là không có cơ sở, tôi không chấp nhận.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Hữu Đ, trình bày như sau:***

Ngày 05/8/1994, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M một lô đất diện tích khoảng 2.000m² thuộc tờ bản đồ số 8, tại thôn A, xã EH, huyện KA (nay là huyện CK) và có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông Phan Văn T;
- Phía Tây giáp đất ông Đ;
- Phía Nam giáp đất bà Vi Thị M;
- Phía Bắc giáp bờ hồ ông T.

Khi mua bán đã được ông Đàm Văn T (con trai bà R) làm thôn trưởng và UBND xã EH xác nhận. Sau khi sang nhượng, vợ chồng tôi đã làm một căn nhà gỗ để ở. Cuối năm 1994 vợ chồng tôi đào 01 cái ao với diện tích khoảng 50m², năm 1995 đào 01 cái giếng sâu khoảng 28m dưới lòng ao để lấy nước tưới cà phê và cây hoa màu khác. Diện tích đất còn lại vợ chồng tôi trồng cà phê, muồng đen và một số cây ăn trái như: Chôm chôm, măng cầu, mít, mận, chanh... vào các năm 1994, 1995, 1997... Từ

năm 1994 đến năm 2004 gia đình tôi đã sinh sống, sử dụng đất liên tục và đóng thuế cho nhà nước cho đến năm 2005 mà không có ai tranh chấp.

Khi diện tích đất này được cấp GCNQSD đất số: U 191485 ngày 27/12/2001 mang tên họ ông Đặng Hữu Đ, vợ chồng tôi phát hiện việc cấp giấy chứng nhận không đúng hiện trạng vị trí, diện tích đất mà vợ chồng tôi đã mua của ông M nên đã viết đơn đề nghị địa chính xã điều chỉnh lại GCNQSD đất cho phù hợp nhưng không được giải quyết.

Năm 2005 gia đình bà R khởi kiện đòi lại đất của vợ chồng tôi và cho rằng vợ chồng tôi đã mượn đất để phơi phân bùn là không có, trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn không cung cấp được căn cứ chứng minh việc cho mượn đất và luôn có sự thay đổi về diện tích đất tranh chấp. Đồng thời, phía ông M và những người làm chứng đều xác nhận tứ cận thửa đất khi vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng không có con đường đi qua diện tích đất mà vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông M, mà phía Bắc tiếp giáp bờ hồ ông T.

Hiện nay tổng diện tích đất gia đình tôi chuyển nhượng của các hộ và khai phá thêm là hơn 1,2ha đã cấp GCNQSDĐ đối với 1,1ha, còn thiếu hơn 1.000m².

Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà R về việc trả lại đất và giá trị hoa lợi và lợi nhuận đã thu được trên đất.

Đề nghị HĐXX hủy một phần quyết định số: 01/QĐ-UB ngày 02/01/1994 của UBND huyện KA (nay là huyện CK) về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần GCNQSD đất số: C898672 cấp cho bà R. Đồng thời vợ chồng tôi rút phần yêu cầu hủy một phần quyết định số: 1549/QĐ-UB ngày 27/12/2001 về việc cấp GCNQSD đất và hủy GCNQSD đất số: U191485 ngày 27/12/2001 mang tên Đặng Hữu Đ và Nguyễn Thị L.

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

+ **Ông Đàm Văn H trình bày:** Ông H đồng ý với nội dung trình bày ở trên của ông khi đại diện cho bà R.

+ **Ông Nguyễn Văn M tại phiên tòa ông M vắng mặt, tại biên bản ghi lời khai, trình bày như sau:**

Tháng 02/1992 ông M nhận chuyển nhượng của bà Đàm Thị H diện tích đất 1.000m² có 100 cây cà phê. Sau đó ông M đổi diện tích đất này cho ông Đàm Văn T để lấy 5.000m² đất trồng canh tác (gồm hai khoảnh khác nhau, khoảnh 1 là 3.000m², khoảnh 2 là 2.000m²).

Tháng 8/1994 ông M chuyển nhượng cho ông Đặng Hữu Đ diện tích đất 2.000m² được chính quyền địa phương xác nhận. Khi mua bán trên đất không có tài sản gì, các bên có chỉ rõ mốc giới, giáp ranh, tứ cận và có ông Phan Văn T là người chứng kiến. Quá trình mua bán, giao đất và canh tác một thời gian dài không có ai tranh chấp. Trước và sau khi sang nhượng diện tích đất này không có con đường liên

thôn đi qua. Lô đất chuyển nhượng có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Phan Văn T; Phía Tây giáp đất ông Đ; Phía Nam giáp đất bà Vi Thị M; Phía Bắc giáp hồ ông T.

Năm 1994 bà R được cấp GCNQSD đất nhưng ông M không được biết, năm 1999 ông M chuyển ra Bắc sinh sống và khi đó các bên vẫn đang sử dụng đất ổn định.

Nay bà R khởi kiện ông Đ, bà L thì ông M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện UBND huyện CK, ông Nguyễn Văn K trình bày:

Thửa đất số 204, tờ bản đồ số 8, xã EH, diện tích 4.950m² là do gia đình bà Nguyễn Thị R, thường trú tại thôn A, xã EH khai hoang từ năm 1987 và đã được Chi cục quản lý đất đai tỉnh Đắk Lắk đo đạc thành lập bản đồ địa chính năm 1989, đến ngày 02/01/1994 được UBND huyện KA cấp GCNQSD đất số: C898672 mang tên Nguyễn Thị R.

Ngày 05/8/1994 hộ ông Đặng Hữu Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M bằng giấy viết tay có xác nhận của Ban tự quản thôn A và UBND xã EH với diện tích khoảng 2.000m² và có tứ cận: Đông giáp đất ông Phan Văn T, Tây giáp đất ông Đ, Nam giáp đất bà Vi Thị M và Bắc giáp bờ hồ ông T (bà R). Ngày 27/12/2001, hộ ông Đặng Hữu Đ được UBND huyện KA cấp GCNQSD đất số: U 191485 đối với thửa đất số 201b, tờ bản đồ số 8, xã EH, diện tích 2.000m².

Việc tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Đ và gia đình ông H (bà R) là từ tháng 4/2005, sau khi ông Đ dùng máy mức đất đá, ông H phát hiện ông Đ đã xâm phạm vào diện tích đất của gia đình ông. Gia đình ông H cho rằng gia đình ông Đ mượn đất để sản xuất nhưng không có văn bản gì thể hiện việc mượn đất. Mặt khác, việc gia đình ông H đòi lại đất có nhiều diện tích đất tại các thời điểm khác nhau như 575m², 1.028m², 1.263m², do đó cần xác định tranh chấp thực tế đúng là diện tích nào. Cần xác định diện tích đất của hộ ông Đặng Hữu Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M ngày 05/8/1994 là từ ranh giới đất nhà bà Vi Thị M đến bờ hồ ông T diện tích khoảng 2.000m² là bao gồm cả phần diện tích đang tranh chấp.

Việc cấp GCNQSD đất cho người sử dụng đất chỉ căn cứ vào hồ sơ địa chính đối với thửa đất của bà R không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất để dẫn đến việc sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình bà R thì có một phần diện tích đất gia đình ông Nguyễn Văn M sử dụng ổn định. Tuy nhiên, hiện nay không có hồ sơ pháp lý liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 8 nêu trên nên không có cơ sở để xác định việc cấp GCNQSD đất số: C898672 mang tên Nguyễn Thị R là đúng hay sai.

Đề nghị Tòa căn cứ hồ sơ, tài liệu thu thập được tại các cơ quan đơn vị liên quan và các tình tiết liên quan đến vụ việc để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Những người làm chứng:**

- **Ông Phan Văn T trình bày:** Năm 1993 ông T mua của ông S thửa đất số 201a. Sau đó vợ chồng ông Đ mua lại thửa đất số 210 của ông P mà không có đường đi vào lô nên mua lại mảnh đất của ông M vào năm 1994, diện tích khoảng 2 sào (không đo).

Những người làm chứng còn lại đều vắng mặt, nhưng quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm họ đã trình bày:

- **Ông Đàm Văn T trình bày:** Năm 1988 gia đình ông T có khai hoang, vỡ hóa hai thửa đất rẫy màu tại thôn A, xã EH. Đến năm 1991 gia đình ông Nguyễn Văn M vào xã EH lập nghiệp. Sau đó ông T có đổi cho ông M hai mảnh rẫy màu: Một thửa số 150 tờ bản đồ số 8; một thửa 2.000m² là thửa số 201b mà ông M chuyển nhượng cho ông Đ năm 1994. Thời điểm ông M chuyển nhượng cho gia đình ông Đ thì ông T làm trưởng thôn và ông T ký xác nhận trong giấy sang nhượng giữa các bên.

Ông T xác định thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa bà L, ông Đ với bà R là thửa đất số 204 của bà R đã được nhà nước cấp vào mục đích sử dụng làm ao từ năm 1994. Ông T cam đoan mảnh rẫy mà ông đổi cho ông M và ông M bán lại cho ông Đ là thuộc thửa số 201b diện tích 2.000m² chỉ giáp ranh chứ không liên quan đến mảnh đất đang tranh chấp.

- **Ông Trần Nho H trình bày:** Ông Trần Nho H là thôn trưởng thôn 5 từ năm 2001 đến năm 2004. Ông Trần Nho H là người đo đạc làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông Đ diện tích 2.000m² thửa 201b nhưng sau khi cấp GCNQSD đất cho ông Đ sai vị trí. Ông Trần Nho H có làm đơn đề nghị chỉnh lý gửi Ủy ban nhân dân xã EH nhưng ông Trần Nho H không rõ kết quả giải quyết thế nào. Theo ông Trần Nho H thì đường đi liền kề thửa 201b trên bản đồ không phải là bờ hồ ông T, trên thực tế không có con đường nào thể hiện như trong bản đồ địa chính.

- **Ông Nguyễn Xuân N trình bày:** Năm 1989 ông Nguyễn Xuân N vào đội TL, xã EH, huyện KA làm đội phó kiêm an ninh xóm. Ông Nguyễn Xuân N biết được gia đình nhà bà R tự khai hoang đất trên đó có một con đường nhỏ 50cm dành để đi và không giáp bờ ao (hồ), còn diện tích đất của bà R là bao nhiêu, mốc giới thế nào thì ông Nguyễn Xuân N không biết. Ông T đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông M, sau đó ông M bán lại cho ông Đ.

- **Bà Vi Thị M trình bày:** Bà Vi Thị M có bán cho ông Đ khoảng 4-5 sào đất rẫy, đến nay không còn mốc giới. Về lối đi vào lô nhà P là con đường mòn không rõ ràng. Về bờ hồ ông T là cách gọi thay tên bố của ông H. Bà Vi Thị M nghe nói khi các

bên mua bán thì bố ông H yêu cầu để cách ao nước mấy mét, sau đó ông H đã mức hồ rộng thêm như hiện nay.

- Ông Lê Anh N trình bày: Ông Lê Anh N đảm nhiệm công tác quản lý đất đai tại xã EH từ năm 1990. Từ năm 1985 đến năm 1994 công tác quản lý đất đai còn sơ sài, không chặt chẽ, quản lý đất đai nhưng không có hồ sơ địa chính, bản đồ giải thửa, công tác đo đạc - lập bản đồ giải thửa thuộc thẩm quyền huyện và Sở địa chính. Đến năm 1994 UBND xã mới được tiếp nhận hồ sơ địa chính của xã (gồm bản đồ địa giới hành chính, bản đồ giải thửa, GCNQSD đất...). Về nguồn gốc đất đang tranh chấp trên thửa 204 tờ bản đồ số 8 vào thời điểm năm 1987 địa chính xã không nắm rõ.

Về việc bà L cho rằng nhờ cấp xã vẽ thêm con đường là không có vì con đường đã được thể hiện trên bản đồ giải thửa năm 1994, việc bà L cho rằng sau khi được cấp GCNQSD đất thì bà L có khiếu nại cấp đất sai vị trí thì ông Lê Anh N xác định cán bộ UBND xã trả lời khiếu nại vào thời điểm năm 2005 tại UBND xã EH.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Đ và bà L tại cấp sơ thẩm trình bày:

Diện tích đất tranh chấp là do ông Đ bà L chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M từ năm 1994. Từ năm 1991 đến trước khi chuyển nhượng cho ông Đ thì ông Nguyễn Văn M đã nộp thuế đầy đủ. Việc ông H cho rằng bà L mượn đất của ông H nhưng ông H không có chứng cứ. Về giấy chuyển nhượng rẫy ghi giáp ranh bờ hồ ông T nhưng phía nguyên đơn cho rằng bờ hồ được xác định là con đường liên thôn. Mặt khác những người làm chứng cũng xác định không có con đường liên thôn nào đi qua thửa đất trên. Việc cấp GCNQSD đất cho bà R là không đúng hiện trạng, loại đất, cấp vào ngày chủ nhật là không có giá trị. Đề nghị HĐXX bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu của bị đơn, tuyên hủy một phần quyết định số 01/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần GCNQSD đất số: C898672 cùng ngày 02/01/1994 của UBND huyện KA (nay là huyện CK) để bà L ông Đ liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại GCNQSD đất.

Ngày 12/12/2015, Hội đồng định giá tài sản của các cơ quan chức năng huyện CK đã định giá tài sản đối với diện tích đất 1.263m², trị giá là 37.890.000 đồng, tài sản trên đất, gồm: Cây trồng trị giá: 7.121.200 đồng, các công trình xây kiên cố trên đất: 57.686.718 đồng. Tổng cộng là 102.697.718 đồng

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2016/DSST ngày 26/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng Pháp lệnh số 10 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R.

Buộc ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L trả lại cho bà Nguyễn Thị R diện tích 1.263m² đất tại thửa 204 tờ bản đồ số 8, xã EH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Dài 42m giáp thửa 201b của ông Đ;
- Phía Tây: Dài 26,3m nằm trong thửa 204 của bà R;
- Phía Nam: Dài 26m giáp thửa 210 của ông Đ;
- Phía Bắc: Dài 44,4m nằm trong thửa 204 của bà R;

Bà Nguyễn Thị R được quyền quản lý, sử dụng các tài sản trên đất theo biên bản định giá ngày 12/12/2015 (gồm: Trụ công và tường rào lưới B40 dài 29,7m; một phần sân xi măng diện tích 29,7m²; 01 giếng khoan; 01 giếng đào; 01 ao diện tích 50m²; 08 cây cà phê; 11 cây hồ tiêu; 01 cây sạpôchê; 06 cây chôm chôm; 01 cây mít; 01 cây me; 01 cây xoài; 02 cây măng cầu; 01 cây lộc vùng; 01 cây xoan; 37 cây muồng; 14 cây mứt; 01 hầm rút có nắp).

Bà Nguyễn Thị R phải thanh toán cho ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L giá trị tài sản trên đất là 66.207.918 đồng (Sáu mươi sáu triệu hai trăm lẻ bảy ngàn chín trăm mười tám đồng).

2. Bác một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị R yêu cầu ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L phải thanh toán giá trị hoa lợi, lợi nhuận đã thu được và giá trị sử dụng đất từ năm 1999 đến năm 2009 là 27.230.000 đồng, từ năm 2010 đến năm 2015 là 16.338.000 đồng (tổng cộng là 43.568.000 đồng).

3. Bác yêu cầu của ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L về việc hủy một phần quyết định số 01/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần GCNQSD đất số: C 898672 cùng ngày 02/01/1994 của UBND huyện KA (nay là huyện CK) cấp cho bà R.

* Về tiền chi phí định giá tài sản:

- Bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Hữu Đ phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí định giá và 6.316.000 đồng tiền chi phí trích đo hiện trạng đất.

- Trả lại 1.000.000 đồng tiền tạm ứng định giá và 6.316.000 đồng tiền tạm ứng chi phí trích đo hiện trạng cho bà Nguyễn Thị R sau khi thu được của bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Hữu Đ.

* Về án phí DSST:

- Bà Nguyễn Thị R phải chịu tổng cộng: 5.488.400 tiền án phí DSST, khấu trừ vào biên lai số AA/2010/0016453 ngày 27/3/2015 và biên lai số AA/2013 31648 ngày 15/01/2016. Số tiền án phí DSST còn phải nộp là 3.899.400 đồng.

- Bà Nguyễn Thị L và ông Đặng Hữu Đ phải chịu 3.157.500đ án phí DSST.

Ngày 06/10/2016 bị đơn ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông, bà yêu cầu HĐXX xem xét lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để đảm bảo quyền và lợi ích cho gia đình ông bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung: Việc bà R cho rằng cho vợ chồng ông Đ bà L mượn đất không làm giấy tờ gì nên đã lấn chiếm đất của bà R là không có cơ sở. Bởi qua xem thực tế hiện trạng sử dụng đất được đo đạc lại tại các thửa đất 204, thửa 205 đều ở tờ bản đồ số: 08 của hộ gia đình bà R dư thừa quá nhiều so với GCNQSDĐ được cấp và tờ bản đồ giải thửa là 3.836,4m². Nếu cộng cả phần diện tích đất 1.263m² mà hộ bà R đang tranh chấp với hộ gia đình ông Đ đang sử dụng thì dư thừa 5.099,4m². Hộ ông Đ và bà L sử dụng thực tế theo hiện trạng tại các thửa 210, 201b, 201c đều ở tờ bản đồ 08, nếu tính cả phần đất tranh chấp là 11.844,8m² chỉ dư thừa 714m², nếu không tính phần đất tranh chấp thì thiếu 549m². Qua ý kiến của UBND huyện CK hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà R không có hồ sơ pháp lý liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 BLTTDS 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị R.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu thu thập được lưu trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L, cho rằng, vợ chồng ông bà không lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị R. Hội đồng xét xử thấy rằng: Về diện tích đất 1.263m² ở thôn A, xã EH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk, vị trí: Đông giáp đất ông Phan Văn T, Tây giáp đất thửa 210 (vợ chồng ông Đ bà L), Bắc giáp bờ hồ ông T, Nam giáp đất ông Đ bà L. Vợ chồng ông Đ bà L đã trồng cây cà phê, cây ăn trái, đào ao và đào giếng nước từ năm 1994 đến năm 2004, hiện nay đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M. Theo “Giấy xin nhượng rẫy” ngày 05 tháng 8 năm 1994 có xác nhận của BCH đội 9 và Ban tự quản thôn A (ông Đàm Văn T con trai bà R), xác nhận “...*Theo giấy xin nhượng rẫy của Nguyễn Văn M là đúng sự thật. Anh M đã hoàn chỉnh thuế nông nghiệp từ 1991 đến 1994...*”. Như vậy, trước khi vợ chồng ông Đ, bà L sử dụng diện tích đất này thì ông M là người sử dụng đất, tháng 8/1994 ông M đã chuyển nhượng lại diện tích đất này cho vợ chồng ông Đ bà L. Không có việc bà R sử dụng diện tích đất này.

[2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2006, tài sản trên diện tích đất mà bà R đang tranh chấp, vợ chồng ông Đ và bà L trồng các loại cây ăn trái và cây

công nghiệp vào các 1994, 1995, 1997, 1998, năm 2000 và năm 2003. Năm 1994 vợ chồng ông Đ, bà L đào một cái ao diện tích 50m², năm 1995 đào một giếng nước sâu 28m trong lòng ao, xung quanh thành giếng có thả 16 ống bi cống, giếng xây thành và có nắp. Đồng thời khoan một giếng nước sâu 32m, xây sân, bờ rào kiên cố và trụ cổng cao nhưng bà R cũng như ông H không có ý kiến gì. Từ trước và sau khi được cấp GCNQSDĐ bà R không có chứng cứ gì để thể hiện mình có sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp.

[3] Qua các lần đo đạc có số liệu diện tích đất tranh chấp khác nhau, do ông H là người đại diện cho bà R chỉ mốc ranh giới diện tích đất tranh chấp không cụ thể nên đưa ra số liệu diện tích đất tranh chấp để khởi kiện khác nhau. Theo trích đo địa chính khu đất do Công ty TNHH đo đạc tư vấn NLN Đắc Lắc đo đạc vào ngày 28/8/2015, do ông H là người chỉ mốc giới thì diện tích đất bà R tranh chấp đưa ra khởi kiện là 1.263m². Qua xem xét mốc ranh giới hai hộ bà R và hộ ông Đ thực tế đang sử dụng, theo kết quả đo đạc ngày 28/8/2015, cụ thể:

- Diện tích đất hộ bà R thực tế đang quản lý sử dụng tại thửa 204 và thửa 205 ở tờ bản đồ 08 là 9.276,4m² (do không xác định được mốc giới của từng thửa đất), can trên GCNQSDĐ số C898672 cùng ngày 02/01/1994 mang tên bà Nguyễn Thị R và can trên tờ bản đồ số: 08, đất chỉ được cấp tổng diện tích hai thửa là 5.440m². So với GCNQSDĐ và can trên tờ bản đồ số: 08, thực tế hộ bà R sử dụng dư thừa 3.836,4m², nếu cộng cả phần diện tích đất tranh chấp 1.263m² thì hộ bà R sử dụng diện tích đất là 9.276,4m² dư thừa 5.099,4m².

- Diện tích đất hộ ông Đ, bà L thực tế đang quản lý sử dụng tại thửa 210, thửa 201b và thửa 201c ở tờ bản đồ 08 là 10.581,8m² (do không xác định được mốc giới của từng thửa đất), can trên GCNQSDĐ và can trên tờ bản đồ số 08, đất cấp tổng diện tích 03 thửa là 11.120m². So với GCNQSDĐ và can trên tờ bản đồ số 08, nếu tính cả phần diện tích đất 1.263m² mà bà R đang tranh chấp thì hộ ông Đ, bà L sử dụng dư thừa 714m², nếu không tính phần diện tích đất tranh chấp thì hộ ông Đ sử dụng thiếu 549m². Như vậy, không có việc ông Đ bà L lấn chiếm đất của bà R.

[4] Qua ý kiến của UBND huyện CK cho rằng: Việc UBND huyện KA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất (trong đó có hộ bà Nguyễn Thị R). Chỉ căn cứ vào hồ sơ địa chính mà không kết hợp kiểm tra hiện trạng sử dụng đất dẫn đến sai sót trong quá trình cấp GCNQSDĐ. Hiện nay không có hồ sơ pháp lý liên quan (như Đơn xin cấp GCNQSDĐ, Biên bản xét duyệt của Hội đồng xét duyệt cấp GCNQSDĐ ...) đến việc cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị R đối với thửa 204, thửa 205, tờ bản đồ số 08. Nên không có cơ sở xem xét chỉ có quyết định cấp đất và danh sách đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ. Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Đặng Hữu Đ có hồ sơ pháp lý đầy đủ các trình tự thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Do vậy, về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị R không đúng quy định của pháp luật.

[5] Ngày 02/01/1994, UBND huyện KA (Nay là UBND huyện CK) ban hành quyết định số 01/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một số hộ trong đó có bà Nguyễn Thị R và GCNQSDĐ số: C 898672 cấp ngày 02/01/1994 mang tên bà Nguyễn Thị R đối với các 204, 205... ở tờ bản đồ 08. Nhưng lại căn cứ vào Nghị định số: 30/HĐBT ngày 23/3/1989 hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 1988. Trong khi đó Luật đất đai 1988 thay thế Luật đất đai 1993 có hiệu lực từ ngày 15/10/1993. Qua xem xét thời gian ra quyết định cấp GCNQSDĐ và cấp GCNQSDĐ cho bà R đúng vào ngày chủ nhật và cấp trước khi có trích lục thửa đất một tháng, như vậy về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị R không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[6] Việc ông H là người đại diện theo ủy quyền của bà R cho rằng cho vợ chồng ông Đ bà L mượn đất phơi bún làm phân vi sinh rồi lấn chiếm là không có cơ sở, ông H không có chứng cứ gì để chứng minh việc cho vợ chồng ông Đ bà L mượn đất.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đơn kháng cáo của ông Đ và bà L là có căn cứ để chấp nhận, đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị R không có căn cứ nên bác toàn bộ đơn kiện của bà Nguyễn Thị R về việc yêu cầu vợ chồng ông Đặng Hữu Đ, bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích đất 1.263m² có trồng một số cây ăn trái trồng vào các năm 1994, 1995, 1997, 2000 và năm 2003, cây cà phê và cây muông, hồ nước rộng 50m² và một giếng sâu 28m thả 16 bi cống cao 0,5m ở trong lòng hồ, 01 giếng khoan sâu 32m, sân phơi, tường rào xây cao 0,5m có thép B40 dài 29m ở thôn A, xã EH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí: Đông giáp đất ông Phan Văn T, Tây giáp đất thửa 210 (vợ chồng ông Đ bà L), Bắc giáp bờ hồ ông T, Nam giáp đất ông Đ bà L.

[7] Việc bà Nguyễn Thị R và vợ chồng ông Đ, bà L sử dụng đất có dư thừa diện tích, thì các bên có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động với diện tích đất thực tế mình đang sử dụng.

[8] Đối với việc ông Đ bà L, ngày 30/5/2016 có “Đơn yêu cầu bổ sung” về việc yêu cầu hủy một phần quyết định số: 01/QĐ-UB ngày 02/01/1994 của UBND huyện Krông Ana và một phần GCNQSDĐ số: C 898672 mang tên Nguyễn Thị R đối với thửa 204, tờ bản đồ số 08, xã EH. Hội đồng xét xử thấy rằng, khi vợ chồng ông Đ và L nộp “Đơn yêu cầu bổ sung” Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin không thông báo cho đương sự nộp tạm ứng án phí là thiếu sót mà đưa ra giải quyết là không có căn cứ. Đối với yêu cầu này của ông Đ và bà L không có kháng cáo, không bị kháng nghị, do sửa bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[9] Tại phiên tòa hôm nay ông Đàm Văn H là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị R xin rút một phần đơn khởi kiện về yêu cầu vợ chồng ông Đ và bà L bồi thường về hoa lợi và lợi tức trên diện tích đất 1.263m² đang tranh chấp. Hội đồng thấy rằng việc ông H rút một phần đơn khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên chấp nhận.

[10] Về chi phí thẩm tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc: Do bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị R, nên bà R phải chịu toàn bộ chi thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc. Ông Đàm văn H là người đại diện ủy quyền cho bà R đã nộp đủ, nên Hội đồng không đặt ra xem xét.

[9] Về án phí:

* Về án phí sơ thẩm: Do không được chấp nhận đơn khởi kiện nên bà Nguyễn Thị R phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất đang tranh chấp (1.263m² x 30.000 đồng/m²) x 5% = 1.894.500 đồng.

* Về án phí phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên vợ chồng ông Đ, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 BLTTDS năm 2015

Áp dụng Điều 88 Luật đất đai 1993; Điều 2, khoản 1 Điều 3 Nghị định số: 64/CP ngày 27/9/1993; điểm h khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Áp dụng Pháp lệnh số 10 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L.

Sửa bản án sơ thẩm số: 20/2016/DSST ngày 26/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị R về việc yêu cầu vợ chồng ông Đặng Hữu Đ giao trả diện tích đất diện tích đất 1.263m² có trồng một số cây ăn trái, cây cà phê và cây muồng vào các năm 1994, 1995, 1997, 2000 và năm 2003..., hồ nước rộng 50m² và một giếng sâu 28m thả 16 bi cống cao 0,5m trong lòng hồ, 01 giếng khoan sâu 32m, sân phơi, tường rào xây cao 0,5m có thép B40 dài 29m ở thôn A, xã EH, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí: Đông giáp đất ông Phan Văn T, Tây giáp đất thửa 210 (vợ chồng ông Đ bà L), Bắc giáp bờ hồ ông T, Nam giáp đất ông Đ bà L.

Bà Nguyễn Thị R và vợ chồng ông Đặng Hữu Đ, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động với diện tích đất thực tế mình đang sử dụng.

- Đình chỉ một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị R về việc yêu cầu vợ chồng ông Đặng Hữu Đ, bà Nguyễn Thị L phải thanh toán giá trị hoa lợi và lợi nhuận thu được từ năm 1999 đến năm 2007 trên diện tích đất tranh chấp.

- Bà Nguyễn Thị R phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc diện tích đất tranh chấp, ông Đàm Văn H đã nộp đủ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị R phải chịu 1.894.500 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng 500.000 đồng theo biên lai số: AA/2010/0016453 ngày 27/3/2015 và số tiền 1.089.000 đồng theo biên lai số: AA/20113/31648 ngày 15/01/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, bà R tiếp tục nộp thêm 305.500 đồng.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Đặng Hữu Đ và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm.

+ Hoàn trả cho ông Đặng Hữu Đ số tiền 200.000 đồng theo biên lai số: AA/2014/0036135 ngày 13/10/2016 và hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 200.000 đồng theo biên lai số: AA/2014/0036134 ngày 13/10/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện Cư Kuin;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu vt, hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lê Thị Tùng