| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc** |

Bản án số: 172/2018/DS-PT
Ngày: 27-11-2018
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Công Bình

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Nguyễn Huờn

2. Bà Lưu Thị Thu Hường

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Khắc Anh- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk***: Ông Nguyễn Trọng Vượng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 129/2018/TLPT-DS ngày 16/10/2018, về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 18/7/2018 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2018/QĐ-PT ngày 22/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 189/2018/QĐ-PT ngày 14/11/2018, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D.

Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Võ Ngọc C; địa chỉ: Đường L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*2. Bị đơn:* Ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Tạ Quang T; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*4. Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quang C.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Về yêu cầu khởi kiện theo trình bày của nguyên đơn ông Tạ Quang C, bà Nguyễn Thị D và trình bày của người đại diện theo ủy quyền có nội dung như sau:***

Năm 1985, ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D làm đơn xin đất làm nhà ở, được Ban giám đốc Lâm trường huyện K xác nhận và được cấp cho 01 lô đất làm nhà

ở diện tích khoảng 693m$^2$ tại tổ dân phố B, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi được cấp đất thì ông C, bà D làm 01 căn nhà ngói cấp 4, vách ván bìa để ở, đào 01 giếng nước và trồng khoảng 60 cây cà phê, 20 trụ tiêu bằng gỗ. Tháng 3/1991, gia đình em trai ông C là ông Tạ Quang T khó khăn về chỗ ở, nên ông C làm giấy cho ông T mượn lô đất cùng ngôi nhà để ở. Sau đó, ông Tạ Quang T tự ý đổi cho vợ chồng em gái và em rể của ông T là bà Tạ Thị P và ông Nông Văn L đến ở căn nhà và đất nêu trên, còn ông T lấy đất rẫy của ông L, bà P. Tuy nhiên, ông T không thông qua ông C nhưng là vì anh em trong gia đình, nên ông C cũng đồng ý cho ông L và bà P ở nhờ trên nhà và đất trên.

Đến ngày 13/12/2002, ông C và bà D được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 4968xx, thửa đất số 499, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích là 372m$^2$, mục đích sử dụng: Đất ở 150m$^2$ và đất màu 222m$^2$. Diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một phần trong diện tích đất mà ông C được cấp. Phần còn lại chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đặc điểm như sau: Phía Tây giáp đường N cạnh dài 16m; phía Đông giáp đất ông Nguyễn H1 cạnh dài 14m; phía Bắc giáp thửa đất số 499 (mà vợ chồng ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có cạnh dài 25m; phía Nam giáp đất ông N cạnh dài 23,6m, tổng diện tích là 400m$^2$, đây là thửa đất mà ông L và bà P đang sử dụng. Quá trình sử dụng đất ông L, bà P tự ý bán một phần đất cho ông Nguyên Đình H, bà Nguyễn Thị N, sau đó ông H và bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 4906xx ngày 23/3/2007, đối với thửa số 518, tờ bản đồ số 17, diện tích 163m$^2$. Hiện nay ông H và bà N đã chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nêu trên cho cho ông Nguyễn H1. Phần đất còn lại (thửa số 499a), ông L và bà P đang sử dụng có xây dựng 01 căn nhà cấp 4, lợp tôn cùng công trình phụ khép kín khoảng 170m$^2$.

Toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng ông L, bà P đang quản lý, sử dụng gồm thửa đất số 499 và 499a là của vợ chồng ông C được cấp, vợ chồng ông C yêu cầu trả lại đất nhưng vợ chồng ông L không chịu trả. Qua nhiều lần thương lượng, hòa giải ông C và bà D yêu cầu ông L và bà P trả cho vợ chồng ông C ½ diện tích đang chiếm giữ nhưng vợ chồng ông L, bà P vẫn không đồng ý, nên đã khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L, bà P phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang chiếm dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu về việc buộc ông Nông Văn L, bà Tạ Thị P phải trả lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông L, bà P đã chuyển nhượng cho ông Nguyên Đình H, bà Nguyễn Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 4906xx ngày 23/3/2007 đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ số 17, diện tích 163m$^2$ (hiện nay ông Nguyễn Đình H đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn H1) và quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 499a mà ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P đã xây nhà kiên cố và sinh sống từ trước tới nay.

Ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P phải trả lại phần đất có diện tích là 372m$^2$ theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số V 4968xx, thửa đất số 499, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, mà ông L và bà P đang chiếm dụng.

***Tại bản tự khai và quá trình tố tụng, bị đơn ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P trình bày có nội dung như sau:***

Vào khoảng tháng 5/1992, vợ chồng ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P có thỏa thuận với ông Tạ Quang T về việc đổi tài sản như sau: Ông L và bà P đổi 01 lô cà phê có diện tích 01ha liên kết với Nông trường K (nay là Công ty Lâm nghiệp P) và diện tích đất 4500m$^2$ đất ở và vườn của vợ chồng ông L cho ông T để lấy các tài sản gồm: 01 căn nhà gỗ 02 gian, 01 giếng nước, 01 mảnh vườn diện tích 33 x 30m của ông Tạ Quang T. Sau khi đổi đất và tài sản thì vợ chồng ông L, bà P quản lý và ở trên phần đất đổi của ông T từ năm 1992, đến năm 2002 thì xây nhà và sinh sống ổn định cho đến nay. Năm 2007, ông L và bà P đã chuyển nhượng cho ông Nguyên Đình H và bà Nguyễn Thị N một phần đất có diện tích 163m$^2$ trong tổng số đất của mình, sau đó ông H và bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 4906xx ngày 23/3/2007 (hiện nay ông H, bà N đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn H1).

Hiện nay vợ chồng ông L đang quản lý, sử dụng phần đất đã đổi với ông T vào năm 1992 và đã làm nhà kiên cố trên thửa đất số 499a, còn thửa đất số 499 mà ông L khởi kiện yêu cầu trả thì hiện nay vợ chồng ông L có làm tường rào để nuôi gà và trồng một số cây ăn trái.

Ông L và bà P xác định việc ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu trả lại đất là không có căn cứ và không đúng, vì diện tích đất mà ông bà đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là do trao đổi với ông T từ năm 1992 và đã sử dụng ổn định từ đó đến nay, nên đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, bà và không có liên quan gì đến ông C và bà D. Về Biên bản giải quyết đất vườn ngày 22/8/1996, giữa ông Tạ Quang C và ông Nông Văn L, thì ông L xác định lý do hai bên có thỏa thuận việc phân chia đất là vì ông C nói ông T chỉ mới trả được ½ trị giá đất nên ông L mới ký biên bản này. Tuy nhiên sau đó ông L được biết là ông T đã trả hết trị giá tài sản là 14 chỉ vàng và nhà, đất là do ông đã trao đổi với ông T, không liên quan gì đến ông C, nên ông L và bà P không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông C.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Quang T trình bày có nội dung như sau:***

Ngày 26/5/1991, ông Tạ Quang C làm giấy ủy quyền, với nội dung ủy quyền cho ông Tạ Quang T các tài sản gồm: 01 căn nhà 02 gian, 01 giếng nước, 01 vườn cà phê 33 x 30m. Đến ngày 26/5/1992, tại nhà ông Tạ Quang T, ông C đã nhờ ông Tạ Quang H (là em trai ông C) làm lại giấy cho mượn tài sản, với nội dung: Vợ chồng ông Tạ Quang C đã thống nhất cho ông Tạ Quang T mượn các tài sản là 01 căn nhà 2 gian, 01 giếng nước, trị giá 5 chỉ vàng và 01 vườn cà phê có chiều dài 30 x 33m, trị giá 09 chỉ vàng; tổng cộng là 14 chỉ vàng, trả trong 5 năm cụ thể: Năm 1 và năm 2 trả 01 chỉ vàng; năm 3 và năm 4 trả 05 chỉ vàng; năm thứ 5 trả 08 chỉ vàng. Như vậy mặc dù giấy tờ ghi là mượn tài sản, nhưng thực tế là ông C đã chuyển nhượng tài sản là nhà,

đất cho ông T với giá là 14 chỉ vàng và cho trả dần trong 05 năm. Sau đó ông T đã đổi nhà, đất cho vợ chồng em gái là Tạ Thị P và Nông Văn L vào tháng 05/1992, hai bên có lập giấy sang nhượng và đã bàn giao toàn bộ nhà, đất cho vợ chồng ông L, bà P sử dụng.

Đến ngày 10/12/1992, ông Tạ Quang T có trả cho ông Tạ Quang C 01 con bò trị giá 1.500.000 đồng (quy ra vàng bằng 05 chỉ vàng), khi ông T trả thì ông C đã nhận và nói khi nào trả xong thì bàn giao giấy tờ. Ngày 29/02/1994 ông Tạ Quang T có trả cho ông Tạ Quang C 139kg cà phê nhân xô, giá cà phê lúc đó 24.000đ/1kg, nên số cà phê đã trả quy ra tiền là 3.336.000 đồng (tương đương 10 chỉ vàng). Như vậy, ông Tạ Quang T thanh toán xong số vàng theo thỏa thuận trước hạn 01 năm nhưng ông Tạ Quang C không bàn giao giấy tờ nhà đất để ông Tạ Quang T chuyển cho vợ chồng ông Nông Văn L, Tạ Thị P. Ông C cho rằng ông T chỉ mới trả được 07 chỉ vàng là không đúng.

Việc ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất, thì ông Tạ Quang T không đồng ý, vì nhà đất ông C đã chuyển nhượng cho ông T, sau đó ông T đã sang nhượng và trao đổi tài sản cho vợ chồng bà P, ông L từ năm 1992, đồng thời ông T đã trả hết số vàng theo thỏa thuận là 14 chỉ vàng cho ông C, nên ông C không còn quyền lợi gì đối với tài sản.

***Người làm chứng ông Tạ Quang H trình bày có nội dung như sau:***

Ông Tạ Quang H là em trai của ông Tạ Quang C, ông Tạ Quang T và là anh của bà Tạ Thị P. Trong quá trình các bên cho mượn, đổi đất cho nhau thì ông Tạ Quang H đều chứng kiến và cũng là người viết các giấy tờ cho mượn. Việc các bên thỏa thuận với nhau về giá trong các giấy mượn tài sản để thấy rõ giá trị của các tài sản cho mượn. Quá trình thực hiện thỏa thuận cho mượn tài sản là nhà, đất thì ông Tạ Quang C có nhận của ông Tạ Quang T 01 con Bò và 139 kg cà phê vỏ khô, các bên đã thống nhất quy ra bằng ½ trị giá thửa đất.

Nay các bên có tranh chấp về đất, thì ý kiến của ông Tạ Quang H là đề nghị ông Tạ Quang T và ông Nông Văn L giao trả cho ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D ½ quyền sử dụng diện tích đất mà ông C, bà D đã được cấp và ông C, bà D có trách nhiệm làm thủ tục để cho vợ chồng ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P được sở hữu phần đất đã làm nhà cũng như phần đất hiện nay đã bán cho ông Nguyễn H1.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh ĐắkLắk đã quyết định:***

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 217; Điều 220; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng: Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; áp dụng: Khoản 6 Điều 12, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; áp dụng khoản 2 Điều 24 của pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Quang C, bà Nguyễn Thị D.

2. Buộc ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P phải trả cho ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D 372m$^2$ (Ba trăm bảy mươi hai mét vuông) đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 4968xx; thửa đất số 499; tờ bản đồ số 17; địa chỉ thửa đất: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích: 372m$^2$, mục đích sử dụng: Đất ở 150m$^2$; đất màu: 222m$^2$. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp ông H1 có cạnh dài 14,2m; phía Tây giáp đường N có cạnh dài 16m; phía Nam giáp đất ông Nông Văn L có cạnh dài 23,6m; phía Bắc giáp đường hẻm có cạnh dài 23,6m.

Buộc Ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P phải tháo dỡ phần công trình đã xây dựng nhà lấn sang thửa đất số 499 gồm: 01 trụ cổng kích thước 40 x 40cm cao 2,5m ốp đá; Bậc tăng cấp bên hông phải nhà 1,6m x 27cm x 13cm; 01 sân gạch bên hông phải nhà 5,2m x 1,6m; 01 mái che bên phải nhà rộng 1,3m, dài 2,8m; 01 mái che 1,75m x 2,3m; 01 trụ mái che phi Ø7cm cao 4,5m; 01 hành lang bên phải nhà rộng 1,55m, dài 15,7m.

Buộc ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D phải trả cho ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P 31.507.000đ, là trị giá tài sản gắn liền với đất thửa 499 tờ bản đồ số 17.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu xem xét thửa đất số 518, thửa 499a, tờ bản đồ số 17, do đồng nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, các đương sự có quyền khởi kiện lại đối với phần yêu cầu khởi kiện mà đồng nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản, quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/7/2018 bị đơn ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, với nội dung: Ông L và bà P không đồng ý việc bản án tuyên buộc vợ chồng ông L, bà P phải trả lại đất là giải quyết không khách quan và không đảm bảo quyền lợi của vợ chồng ông L và bà P.

Ngày 27/7/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quang T có đơn kháng cáo, với nội dung: Bản án tuyên buộc vợ chồng ông L phải trả đất cho ông C là không đúng, vì ông đã trả hết tiền mua đất cho ông C, nhưng ông C dây dưa không làm giấy tờ cho ông L và đến năm 2002 đã tự làm bìa đỏ và đi khởi kiện là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn ông Nông Văn L, bà Tạ Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quang T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa,

Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xác định nguồn gốc đất là do ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D được cấp, sau đó đã làm nhà, đào giếng. Năm 1991, ông C đã ủy quyền giao cho ông Tạ Quang T sử dụng tài sản là nhà đất và có quy ra trị giá tài sản, nên có căn cứ xác định ông C đã chuyển nhượng đất cho ông T chứ không phải là cho mượn đất, nên ông T có quyền chuyển nhượng, trao đổi đất. Đến năm 1992, ông T đã đổi tài sản này cho vợ chồng ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P. Theo ông T và ông L, bà P xác định việc thỏa thuận trao đổi đất với nhau là tự nguyện và không liên quan gì đến ông C. Ông L đã xây nhà trên đất, ông C có biết nhưng không có ý kiến gì. Đối với biên giải quyết đất giữa ông C và ông L, có nội dung ông T chỉ mới trả 07 chỉ vàng cho ông C, thì ông C có quyền khởi kiện vụ án khác về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất. Mặt khác, ông T cho rằng đã trả đủ 14 chỉ vàng, là giá trị chuyển nhượng đất cho ông C, nhưng quá trình điều tra cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này, mà lại cho rằng chỉ mới trả 07 chỉ vàng, là điều tra chưa đầy đủ. Đồng thời về quan hệ tranh chấp phải xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp trao đổi đất, nhưng cấp sơ thẩm xác định không đầy đủ quan hệ tranh chấp và điều tra, đánh giá chứng cứ không khách quan. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nông Văn L, bà Tạ Thị P và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quang T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Năm 1985, ông Tạ Quang C là cán bộ công tác tại Lâm trường huyện K, tỉnh Đắk Lắk, ông C có làm đơn xin đất làm nhà ở, được Ban giám đốc Lâm trường xác nhận và đến ngày 22/5/1985, Ủy ban nhân dân huyện K đã duyệt cấp cho ông C 01 mảnh đất chiều dài 33m, chiều rộng 30m. Sau khi được cấp đất, ông C đã làm nhà ở, trồng cây và đào giếng nước trên đất. Đến ngày 30/3/1991 ông Tạ Quang C đã làm "Giấy giao nhà" cho em trai là ông Tạ Quang T, theo đó ông C giao cho ông T các tài sản là 01 căn nhà 02 gian lợp ngói, 01 giếng nước, 16m đất bề ngang có vị trí: Phía Nam giáp đất ông Ư, phía Tây giáp đất ông N, phía Đông giáp đất ông E, phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông C; tài sản trên đất ông T có quyền sử dụng, kể từ ngày ông C bàn giao còn thanh toán lại cho ông C khi ông T có tiền là 5 năm sau, trị giá 8 chỉ vàng (Bút lục số 64). Đến 26/5/1992, giữa ông C và ông T đã làm "Giấy mượn tài sản", với nội dung: Vợ chồng ông C cho ông T mượn tài sản là nhà, giếng nước và một vườn cà phê có chiều dài 30 x 33m, trị giá là 01 cây 04 chỉ

vàng để làm vốn và hẹn sau 05 năm sẽ trả lại (Bút Lục số 02). Ông T đã trả cho ông C 01 con bê và 139kg cà phê quả khô vào năm 1992 và 1994, quy ra tiền là 07 chỉ vàng, số vàng còn lại theo thỏa thuận tại giấy mượn tài sản là 07 chỉ vàng, thì ông C xác định cho đến nay ông T vẫn chưa trả. Ông Tạ Quang T cho rằng đã trả hết trị giá tài sản theo giấy mượn là 14 chỉ vàng cho ông C, nhưng ông C không thừa nhận và ông T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Quá trình sử dụng đất, ông Tạ Quang T đã đổi toàn bộ tài sản là nhà đất trên cho ông Nông Văn L để lấy 01ha cà phê liên kết, 01 cái nhà 2 gian và 4,5 sào vườn, theo "Giấy sang nhượng" ngày 26/5/1992, nhưng không có sự đồng ý hay chứng kiến của ông Tạ Quang C. Đến ngày 11/5/1993 ông Nông Văn L đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình H bà Nguyễn Thị N 163m$^2$, chiều ngang 7m, chiều dài phía Nam 23,5m, chiều dài phía Bắc giáp nhà ông L 23m và đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 4906xx ngày 23/3/2007, với diện tích 163m$^2$ đứng tên hộ bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Đình H. Lô đất này hiện nay ông Nguyễn Đình H đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn H1. Phần đất còn lại thì gia đình ông Nông Văn L vẫn quản lý sử dụng, hiện nay gồm hai thửa là thửa đất số 499 và 499a, tờ bản đồ 17.

Sau khi đổi đất với ông T, thì gia đình ông L quản lý và sử dụng phần đất mà ông C đã cho ông T mượn. Ông C đã nhiều lần yêu cầu phải trả đất và làm đơn đề nghị chính quyền địa phương giải quyết. Tại Biên bản giải quyết đất vườn ngày 22/8/1996, giữa ông Tạ Quang C và ông Nông Văn L, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn N, là Khối phó an ninh và ông Nguyễn Đức C, là Bí thư chi bộ khối 7, đã thể hiện nội dung: Hai bên đã thỏa thuận tính trị giá con Bê bằng 03 chỉ vàng và trị giá 139 kg cà phê quả khô tháng 01/1994 bằng 04 chỉ vàng, tổng số 07 chỉ/14 chỉ vàng và số vàng đã trả bằng một nửa diện tích đất, Trên cơ sở đó ông Tạ Quang C và ông Nông Văn L đã thỏa thuận như sau: *"Hai bên đã thỏa thuận thống nhất diện tích đất vườn nói trên, với tổng diện tích khu vườn mặt tiền 33m x 30m, hai bên thống nhất chia đôi: Ông Nông Văn L một nửa phía Nam (kề cạnh vườn ông N); ông Tạ Quang C một nửa vườn phía Bắc (cạnh đường dọc đường vào nhà ông E); số tiền đã trả bằng ½ diện tích đất, nay anh C quyết định lấy lại một nửa vườn"* (Bút lục số 55, 56). Như vậy, nội dung thỏa thuận phần chia đất tại Biên bản giải quyết đất vườn ngày 22/8/1996, giữa ông Tạ Quang C và ông Nông Văn L là sự thỏa thuận tự nguyện của hai bên, theo đó ông L đã biết diện tích đất mà ông đang quản lý có nguồn gốc là của ông C cho ông T mượn và ông L đã đồng ý trả lại cho ông C ½ diện tích đất đang quản lý. Trên cơ sở Biên bản này, ngày 20/10/2001 và ngày 25/11/2001, Ban tự quản Khối 7, thị trấn P và Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện K đã xác nhận nội dung thỏa thuận, để ông Tạ Quang C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được chia tại Biên bản giải quyết đất vườn ngày 22/8/1996 và Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số V 4968xx, ngày 13/12/2002 cho hộ ông Tạ Quang C, đối với thửa đất số 499, tờ bản đồ số 17, diện tích 372m$^2$, địa chỉ thửa đất tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, quyền sử dụng đất của hộ ông C đối với thửa đất số 499, tờ bản đồ số 17 đã được xác lập tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, nhưng vợ chồng ông L, bà P vẫn quản lý, sử dụng đất và không trả lại diện tích đất này cho hộ ông C là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông C, nên ông C và bà D khởi kiện yêu cầu trả lại đất là có căn cứ. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông L đã xây dựng nhà tại thửa đất số 499a và có các phần công trình lấn chiếm sang thửa đất số 499, gồm: 01 trụ cổng kích thước 40 x 40cm, cao 2,5m ốp đá; bậc tăng cấp bên hông phải nhà có kích thước 1,6m x 27cm x 13cm; 01 sân gạch bên hông phải nhà có kích thước 5,2m x 1,6m; 01 mái che bên phải nhà rộng 1,3m, dài 2,8m; 01 mái che 1,75m x 2,3m; 01 trụ mái che đường kính 7cm cao 4,5m; 01 hành lang bên phải nhà rộng 1,55m, dài 15,7m.

Do đó, bản án sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D, buộc ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P phải trả cho ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D diện tích đất 372m$^2$, thửa đất số 499, tờ bản đồ số 17, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 4968xx ngày 13/12/2002 và buộc ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P phải tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm sang thửa đất, là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, quá trình sử dụng đất vợ chồng ông L có trồng một số cây ăn trái và xây dựng công trình là tường rào, chuồng gà trên thửa đất số 499, qua định giá có giá trị là 31.507.000 đồng. Đây là tài sản của vợ chồng ông L và bà P. Do đất được tuyên trả cho vợ chồng ông C và vợ chồng ông C được hưởng phần tài sản này, nên phải có trách nhiệm trả lại trị giá cây trồng và tài sản trên đất cho vợ chồng ông L, bà P là phù hợp.

[2] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp không đầy đủ, điều tra, đánh giá chứng cứ chưa khách quan và đề nghị hủy bản án sơ thẩm, là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị chiếm dụng và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nông Văn L, bà Tạ Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Quang T, đều không có yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và trao đổi quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng đắn; đồng thời, như đã nhận định ở phần trên đã xác định số vàng theo thỏa thuận mượn đất, thì ông T chỉ mới trả cho ông C là 07 chỉ vàng, ông T cho rằng đã trả đủ 14 chỉ vàng nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Nông Văn L, bà Tạ Thị P và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quang T, là không có căn cứ nên không chấp nhận mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, là đúng đắn.

[3] Đối với giao dịch trao đổi, sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nông Văn L với ông Tạ Quang T theo "Giấy sang nhượng" ngày 26/5/1992, sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có đơn khởi kiện theo quy định.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Nông Văn L, bà Tạ Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quang

T, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng: Khoản 2 Điều 24 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Quang T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 18/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

**Tuyên xử:**

[1] Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D.

Buộc ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P phải trả cho ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D diện tích đất là 372m$^2$, thửa đất số 499, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất tại thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; mục đích sử dụng: Đất ở 150m$^2$, đất màu: 222m$^2$, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 4968xx do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 13/12/2002 cho hộ Tạ Quang C. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của ông H1, có cạnh dài 14,2m; phía Tây giáp đường N có cạnh dài 16m; phía Nam giáp đất của ông Nông Văn L đang sử dụng, có cạnh dài 23,6m; phía Bắc giáp đường hẻm có cạnh dài 23,6m.

Buộc Ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P phải tháo dỡ phần công trình đã xây dựng lấn sang thửa đất số 499 gồm: 01 trụ cổng kích thước 40 x 40cm cao 2,5m ốp đá; bậc tăng cấp bên hông phải nhà có kích thước 1,6m x 27cm x 13cm; 01 sân gạch bên hông phải nhà có kích thước 5,2m x 1,6m; 01 mái che bên phải nhà rộng 1,3m, dài 2,8m; 01 mái che 1,75m x 2,3m; 01 trụ mái che đường kính 07cm, cao 4,5m; 01 hành lang bên phải nhà rộng 1,55m, dài 15,7m, để trả lại đất cho ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D.

Buộc ông Tạ Quang C và bà Nguyễn Thị D phải trả cho ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P trị giá các tài sản trên thửa đất số 499, tờ bản đồ số 17, số tiền là 31.507.000 đồng (Ba mươi mốt triệu năm trăm lẻ bảy nghìn đồng).

[2] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông Tạ Quang C phải chịu 1.250.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 2.500.000 đồng; ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P phải chịu 1.250.000 đồng, để hoàn trả cho ông Tạ Quang C. Trả lại cho ông Tạ Quang C 1.250.000 đồng tiền tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá khi thu được từ ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị D phải chịu 787.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 5.750.000 đồng mà bà Nguyễn Thị D đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo biên lai thu số AA/2014/0034851 ngày 08/12/2015. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền 4.963.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn lại. Ông Tạ Quang C được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nông Văn L và bà Tạ Thị P, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng mà ông L đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0009470 ngày 08/8/2018 của Chi cục thi hành án huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông Tạ Quang T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng mà ông T đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0009469 ngày 08/8/2018 của Chi cục thi hành án huyện K, tỉnh Đắk Lắk

*Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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:***
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

*(Đã ký)*

**Trương Công Bình**