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

Bản án số: **349**/2023/DS - PT
Ngày: 14 – 11 - 2023
V/v: "*Kiện đòi tài sản là 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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 14 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 283/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về việc "Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 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: 316/2023/QĐ-PT ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Bảo T, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Xuân V, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông Võ Trường G; địa chỉ: B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Dương Thị Bích T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Bảo T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Bảo T trình bày: Theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 101/2011/HĐMB-ĐGTN ngày 30/12/2011 thì ông T mua trúng đấu giá 01 lô đất có diện tích 5.827m^2 (diện tích thực tế: 3.460,1m^2), thửa đất số 110, tờ bản đồ số 33 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146198 mang tên Hộ ông Nguyễn Văn T2. Ngày 11/6/2012 chỉnh lý biến động chuyển quyền cho ông Nguyễn Bảo T. Thửa đất tại thôn T, xã E, huyện K. Về tài sản trên đất gồm: 500 cây Cà phê, 20 C, 02 cây Bơ, 01 Cây Ổi, 01 Cây Mít và 01 Giếng đào.

Sau khi mua trúng đấu giá ông T chưa có nhu cầu canh tác nên đầu năm 2012 ông Lê Xuân V (Cha dượng ông T) và bà Dương Thị Bích T1 (mẹ ruột ông T) mượn canh tác, quản lý trên thửa đất, không phải nộp sản phẩm; khi mượn đất canh tác chỉ nói miệng chứ không ghi giấy tờ gì. Quá trình quản lý, canh tác trên thửa đất đến năm 2020 giữa ông V, bà T1 xảy ra mâu thuẫn nên bà T1 không canh tác nữa mà chỉ một mình ông V canh tác. Đầu năm 2022 ông V tự ý xây nhà và các công trình khác trên đất mà không được sự đồng ý của ông T, ông T yêu cầu ông V trả lại đất nhưng không được. Ông T đã có đơn khiếu nại đến UBND xã E và được UBND xã E giải quyết, yêu cầu ông V dừng việc xây dựng trái phép trên (có biên bản ngày 20/04/2022) nhưng ông V vẫn ngang nhiên tiếp tục xây dựng, ông T đã báo với UBND xã E đến tại hiện trường lập biên bản yêu cầu dừng xây dựng (có biên bản ngày 21/04/2022), sau khi lập biên bản tại hiện trường nhưng ông V vẫn tiếp tục xây dựng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Theo đơn khởi kiện ông T yêu cầu ông Lê Xuân V phải tháo dỡ ngôi nhà xây dựng trái phép và trả lại diện tích đất mà ông T cho mượn.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá tài sản thì ông T có ý kiến: Đối với Quyền sử dụng đất thửa đất số 110, tờ bản đồ số 33, diện tích 5.827m^2 (diện tích thực tế: 3.460,1m^2) được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146198 mang tên Hộ ông Nguyễn Văn T2. Ngày 11/6/2012 chỉnh lý biến động chuyển quyền cho ông Nguyễn Bảo T thì yêu cầu ông V trả lại cho ông T. Đối với các tài sản trên đất ông T đồng ý nhận lại toàn bộ, về việc thanh toán lại giá trị tài sản trên đất thì ông T có ý kiến như sau:

01 Ngôi nhà xây cấp 4 diện tích 50,5m^2, Mái che diện tích 60,9m^2 và Sân gạch bát tràng diện tích 60,9m^2, 02 trụ cổng, 04 cánh cổng, 120m tường rào, 49 cọc sắt V, 01 Nhà vệ sinh diện tích 7,9m^2, đều xây dựng năm 2022, 01 Chuồng gà diện tích 49,8m^2, xây dựng năm 2021, 01 Bồn nước 1.000lít hãng T với tổng giá trị tiền là 291.475.000 đồng, đây là những tài sản xây dựng trái phép. Tuy nhiên, hiện nay công trình đã hoàn thành và có giá trị sử dụng nên ông T đồng ý nhận sử dụng nhưng chỉ đồng ý thanh toán 50% giá trị cho ông V tương đương 145.737.500 đồng. 01 Giếng khoan, khoan năm 2021 có giá 24.250.000 đồng, ông T chấp nhận thanh toán 100% giá trị bằng tiền. Đối với Máy Bơm, ống nước, tay quay thì ông V đã di dời ra khỏi đất nên không yêu cầu.

- Các cây trồng trên đất gồm:

350 Cây cà phê, trồng năm 2011 có giá 70.320.000 đồng. Đối với số lượng cây cà phê trên ông T yêu cầu ông V trả lại vì khi ông T cho mượn đất, trên đất đã có 500 cây cà phê, việc ông V trồng lại, thu hoạch ông T không thu khoản tiền nào.

55 Cây Bơ B, trồng năm 2011 có giá 175.070.000 đồng. Ông T chấp nhận thanh toán 100% giá trị bằng tiền cho ông V, bà T1 nhưng trừ đi 02 cây Bơ đã có từ trước (02 Cây Bơ loại B: 3.806.000 đồng x 2 cây = 7.612.000 đồng). Như vậy, số tiền còn lại ông T thanh toán là 167.458.000 đồng.

10 Cây Mít thái, trồng năm 2011 có giá 16.760.000 đồng. Ông T chấp nhận thanh toán 100% giá trị bằng tiền cho ông V, bà T1 nhưng trừ đi 01 cây Mít khi đã có từ trước (01 Cây Mít loại B là 1.676.000 đồng). Như vậy, số tiền còn lại ông T thanh toán là 15.084.000 đồng.

20 Cây S, trồng năm 2017 có giá 97.780.000 đồng; 15 Cây Sầu Riêng, trồng năm 2021 có giá 7.340.000 đồng. Ông T chấp nhận thanh toán 100% giá trị bằng tiền bằng tiền. Đối với các cây trồng đã chết và 01 Giếng đào ông V, bà T1 lấp bỏ thì ông T không có ý kiến gì.

Bị đơn ông Lê Xuân V trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 33, diện tích 5.827m^2 (diện tích thực tế: 3.460,1m^2) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146198 được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/10/2002 cấp cho Hộ ông Nguyễn Văn T2 (đã chuyển quyền cho ông Nguyễn Bảo T được đăng ký biến động ngày 11/06/2022) là mua đấu giá ngày 30/12/2011. Thời gian đó, ông V và bà Dương Thị Bích T1 (mẹ của ông T) là vợ chồng (có đăng ký kết hôn năm 2006), do làm ăn khó khăn, nợ nần nên khi mua thửa đất trên đã thống nhất để cho ông Nguyễn Bảo T đứng tên. Tài sản trên đất: 500 cây cà phê, 20 cây tiêu, 02 cây bơ, 01 cây ổi, 01 cây mít, 01 Giếng đào. Sau khi mua tài sản nói trên, vì ông T lúc đó đang đi học, nên ông V đã sử dụng và canh tác trên đất từ đó đến nay. Ông V cho thay thế toàn bộ số cây trồng trên đất và trồng mới các loại cây sau: 55 cây bơ Boot, 10 cây mít thái, 35 cây sầu riêng, 350 cây cà phê và xây dựng 01 căn nhà cấp 4 (diện tích khoảng 100 m^2) và các công trình xây dựng khác trên đất. Tại phiên tòa, ông V xác định: Đối với quyền sử dụng đất đứng tên ông T, ông V không có tranh chấp gì; đối với các tài sản, cây trồng tạo dựng trên đất từ thời điểm mượn đất đến năm 2018 là tài sản chung của ông V, bà T1, còn các công trình xây dựng, cây trồng tạo dựng sau thời điểm năm 2018 thì chỉ một mình ông V bỏ tiền ra tạo dựng, trồng và chăm sóc. Thời gian ông V xây nhà ở trên đất ông T có biết việc. Tuy nhiên, vì do mâu thuẫn vợ chồng nên ông V chuyển ra ở trên thửa đất hiện đang tranh chấp. Khi ông V xây dựng nhà ông T đã báo với chính quyền địa phương và cho rằng ông V đã tự ý xây dựng nhà ở trên đất mà không có sự đồng ý của mình.

Nay ông T khởi kiện buộc ông Lê Xuân V phải trả lại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 33, diện tích 5.827m^2 (diện tích thực tế: 3.460,1m^2) được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146198 mang tên Hộ ông Nguyễn Văn T2. Ngày 11/6/2012 chỉnh lý biến động chuyển quyền cho ông Nguyễn Bảo T và đồng ý nhận lại toàn bộ tài sản trên đất thì ông V đồng ý. Đối với việc thanh toán lại giá trị tài sản trên đất thì ý kiến của ông V như sau:

01 Ngôi nhà xây cấp 4 diện tích 50,5m^2, Mái che diện tích 60,9m^2 và Sân gạch bát tràng diện tích 60,9m^2, 02 trụ cổng; 04 cánh cổng, 120m tường rào, 49 cọc sắt V, 01 Nhà vệ sinh diện tích 7,9m^2, đều xây dựng năm 2022, 01 Chuồng gà diện tích 49,8m^2, xây dựng năm 2021, 01 Bồn nước 1.000lít hãng T. Với tổng giá trị 291.475.000 đồng; ông T chỉ đồng ý thanh toán 50% giá trị cho ông V thì ông không đồng ý, ông V yêu cầu ông T phải thanh toán 100% giá trị. 01 Giếng khoan, khoan năm 2021 có giá 24.250.000 đồng, ông T đồng ý thanh toán 100% giá trị bằng tiền cho ông V thì ông đồng ý. Đối với Máy B, ống nước, tay quay ông V đã di dời ra khỏi thửa đất nên không yêu cầu Tòa án xem xét.

- Các cây trồng trên đất gồm:

350 Cây cà phê, trồng năm 2011 có giá 70.320.000 đồng. Ông V đồng ý bàn giao lại cho ông T mà không yêu cầu phải thanh toán giá trị bằng tiền.

55 Cây Bơ B, trồng năm 2011 có giá 175.070.000 đồng. Ông T chấp nhận thanh toán 100% giá trị bằng tiền cho ông V, bà T1 nhưng trừ đi 02 cây Bơ đã có từ

trước (02 Cây Bơ loại B: 3.806.000 đồng x 2 cây = 7.612.000 đồng). Như vậy, số tiền còn lại ông T thanh toán là 167.458.000 đồng thì ông V đồng ý.

10 Cây Mít thái, trồng năm 2011 có giá 16.760.000 đồng. Ông T chấp nhận thanh toán 100% giá trị bằng tiền cho ông V, bà T1 nhưng trừ đi 01 cây Mít đã có từ trước (01 Cây Mít loại B là 1.676.000 đồng). Như vậy, số tiền còn lại ông T chấp nhận thanh toán là 15.084.000 đồng thì ông V đồng ý.

20 Cây S, trồng năm 2017 có giá 97.780.000 đồng. Ông T chấp nhận thanh toán 100% giá trị bằng tiền cho ông V, bà T1 thì ông V đồng ý. Đối với 15 Cây Sầu Riêng, trồng năm 2021 có giá 7.340.000 đồng thì ông V tự bỏ tiền ra trồng, chăm sóc nên yêu cầu trả cho ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Bích T1 trình bày: Bà T1 và ông Lê Xuân V tự nguyên đăng ký kết hôn với nhau ngày 24/05/2006 tại UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Sau khi kết hôn vợ chồng về sinh sống tại thôn T, xã E, huyện K. Ngày 30/12/2011 con riêng của bà T1 là Nguyễn Bảo T mua đấu giá 01 thửa đất có diện tích 5.827m^2 (diện tích thực tế: 3.460,1m^2), thửa đất số 110, tờ bản đồ số 33, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V146198 do UBND huyện K cấp ngày 22/10/2002 cho H ônh Nguyễn văn T3. Ngày 11/6/2012 được chỉnh lý biến động chuyển quyền cho ông Nguyễn Bảo T. Do lúc đó ông T đi học ở Thành phố Hồ Chí Minh không canh tác được nên T cho bà T1 và ông V mượn để canh tác. Khi mượn canh tác trên đất có 500 cây cà phê; 20 cây Tiêu; 02 cây Bơ; 01 cây ổi; 01 cây Mít và 01 Giếng đào. Việc mượn thửa đất trên để canh tác thì chỉ nói miệng chứ không lập biên bản gì. Quá trình canh tác thì có một số cây trồng bị chết nên vợ chồng bà T1, ông V trồng thay thế cây cà phê, cây mít, cây B1 và năm 2017 có mua sầu riêng trồng thêm. Số cây trồng thêm này là do bà T1 và ông V cùng có công sức đóng góp trồng và thu hoạch. Thời điểm đó bà T1 là người buôn bán nên chủ yếu bỏ tiền để mua cây giống, phân bón, trả tiền công còn người trực tiếp làm là ông V. Đối với 01 giếng đào thì sau khi mượn đất thì đã không sử dụng được do không có nước nên chúng tôi bỏ, không sử dụng, việc tưới nước cho các cây trồng là thuê tưới.

Tháng 10/2020 vì mâu thuẫn vợ chồng nên bà T1 và ông V sống ly thân. Trong thời gian ly thân thì bà T1 không bỏ công sức gì mà chỉ một mình ông V tự bỏ tiền ra canh tác, chăm sóc và thu hoạch các cây trồng trên đất. Đối với các tài sản là công trình xây dựng trên đất và 01 giếng khoan là ông V tự bỏ tiền ra làm, bà T1 xác định không có công sức đóng góp gì đối với các tài sản này. Quá trình giải quyết vụ án thì bà T1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định:

Áp dụng Điều 155, Điều 158, khoản 1 Điều 163, Điều 164, khoản 2 Điều 165 và Điều 166 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bảo T.

1.1. Buộc ông Lê Xuân V trả lại cho ông Nguyễn Bảo T thửa đất số 110, tờ bản đồ số 33, diện tích 5.827m^2 (diện tích thực tế: 3.460,1m^2) được UBND huyện K cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146198 mang tên Hộ ông Nguyễn Văn T2. Ngày 11/6/2012 chỉnh lý biến động chuyển quyền cho ông Nguyễn Bảo T. Địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ruộng của ông H1; Phía Tây giáp đường đi liên thôn; Phía Nam giáp đất ông C; Phía Bắc giáp đất ông D *(Kèm theo bản án là Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 07/02/2023 của Công ty TNHH Đ).*

Và toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất gồm: 01 Ngôi nhà xây cấp 4 diện tích 50,5m^2, kết cấu: Móng xây đá hộc, tường xây gạch ống dày 10cm, bả matit, sơn nước, nền láng gạch ceramic (60x60)cm, trần nhựa, mái tole; Mái che diện tích 60,9m^2, kết cấu: Mái che khung thép hình, cột thép tròn Ø 50mm, lợp tole thiếc và Sân gạch bát tràng diện tích 60,9m^2, lát gạch bát tràng; 02 trụ cổng, xây gạch ống, trát vữa xi măng, cao 2,2m, kích thước (50x50)cm; 04 cánh cổng, kết cấu cửa sắt cánh mở kích thước dài 3,2m, cao 2,2m; 120m tường rào, móng xây gạch, tường dày 10cm, trụ cao 1,2m, phần tường xay gạch cao bình quân 0,4m (phía trên rào lưới B40), 49 cọc sắt V (50x50x5)mm; 01 Nhà vệ sinh diện tích 7,9m^2, móng xây gạch ống vữa XM M50, tường xây gạch ống dày 10cm, trát vữa xi măng, nền lát gạch ceramic (20x20)cm, ốp tường bằng gạch men (25x40)cm, mái tole, đều xây dựng năm 2022; 01 Chuồng gà diện tích 49,8m^2, móng xây gạch, tường xây gạch cao khoảng 80cm, không tô trát, ở trên rào lưới B40, khung gỗ, nền láng xi măng, mái lợp ngói, xây dựng năm 2021; 01 Bồn nước 1.000lít hãng T, sản xuất tại Việt Nam, kích thước (DxRxC): (940x1.440x1.110)mm, kết cấu chân bồn: Khung sắt V6 dày 4mm, kết nối với các giằng sắt V4 dày 4mm; 350 Cây cà phê trồng năm 2011; 55 Cây Bơ Booth, trồng năm 2011; 10 Cây Mít thái, trồng năm 2011; 20 Cây Sầu Riêng, trồng năm 2017; 15 Cây Sầu Riêng, trồng năm 2021; 01 Giếng khoan, khoan năm 2021.

1.2. Ông Nguyễn Bảo T có trách nhiệm trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông Lê Xuân V số tiền 463.226.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi ba triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

1.3. Ông Nguyễn Bảo T có trách nhiệm trả lại giá trị tài sản trên đất cho bà Dương Thị Bích T1 số tiền 140.161.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu, một trăm sáu mươi mốt nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/7/2023, ông Nguyễn Bảo T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Lê Xuân V phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trái phép trên đất của ông T. Ông T không chấp nhận việc phải đền bù 100% giá trị tài sản là công trình xây dựng trái phép trên đất của ông T.

Tại phần tranh tụng ở phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Bảo T, bị đơn ông Lê Xuân V kể cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Bích T1 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bảo T trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về đất: Theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 101/2011/HĐMB-ĐGTN ngày 30/12/2011 thì ông Nguyễn Bảo T là người mua trúng đấu giá của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk đối với tài sản là thửa đất số 110, tờ bản đồ số 33, diện tích 5.827m^2 (diện tích thực tế: 3.460,1m^2, trong đó có đất ở), thửa đất tọa lạc tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146198 mang tên Hộ ông Nguyễn Văn T2 và đã được chỉnh lý biến động chuyển quyền cho ông Nguyễn Bảo T vào ngày 11/6/2012. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Lê Xuân V trả lại cho ông Nguyễn Bảo T thửa đất nêu trên là có căn cứ, sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự cũng không ai kháng cáo nội dung này.

Về các tài sản trên đất: Cây cà phê; Cây Bơ B2, C thái; Cây Sầu Riêng; 01 Giếng khoan các đương sự cũng không có kháng cáo nên không xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Bảo T về việc buộc ông Lê Xuân V phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng trái phép trên đất của ông T, thì thấy, hiện nay căn nhà đã xây dựng hoàn thiện, đây là công trình kiên cố, có giá trị sử dụng toàn bộ nên không thể tháo dỡ hoặc di dời.

Qua phần tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Ông Lê Xuân V có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Bảo T thửa đất số 110, tờ bản đồ số 33, diện tích 5.827m^2 (diện tích thực tế: 3.460,1m^2) được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146198 mang tên Hộ ông Nguyễn Văn T2 và đã chỉnh lý biến động chuyển quyền cho ông Nguyễn Bảo T, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất là: 01 Ngôi nhà xây cấp 4, sân gạch bát tràng, 02 trụ cổng; 04 cánh cổng, 120m tường rào, 01 Nhà vệ sinh, 01 Chuồng gà, 01 giếng khoan và toàn bộ các loại cây trồng trên đất.

- Ông Nguyễn Bảo T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản trên đất như cây trồng, giếng nước .. cho ông Lê Xuân V có giá trị là 171.751.000 đồng và thanh toán lại bằng ½ giá trị căn nhà cấp 4 và công trình khác trên đất là 145.737.500 đồng (291.475.000/2), tổng cộng ông T phải trả cho ông V với số tiền là 317.488.500 đồng, tuy nhiên các đương sự đã thỏa thuận tính tròn số là: 317.500.000 đồng.

- Ông Nguyễn Bảo T có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho bà Dương Thị Bích T1 số tiền 140.161.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Theo quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên thì bị đơn ông Lê Xuân V phải trả lại cho ông Nguyễn Bảo T 7.463.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Tại phiên tòa ông T tự nguyện chịu số tiền này và không yêu cầu ông V thanh toán lại.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các đương sự đã thỏa thuận được và thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nên cần sửa lại án phí theo hướng chỉ phải chịu ½ án phí đối với số tiền 317.500.000 đồng, đồng thời các đương sự cũng đã thỏa thuận được về số tiền án phí phải chịu, cụ thể như sau:

+ Ông Nguyễn Bảo T phải chịu án phí đối với số tiền 317.500.000 đồng trả lại cho ông V là 3.968.000 đồng [(317.500.000 đồng x 2,5%) : 2] và 5% của số tiền trả lại cho bà T1 140.161.000 đồng là 7.008.000 đồng. Tổng số tiền án phí ông T phải chịu là 10.976.000 đồng.

+ Ông Lê Xuân V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí có giá ngạch là 3.968.000 đồng. Tổng cộng ông V phải chịu là 4.268.000 đồng.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Bảo T, bị đơn ông Lê Xuân V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Bích T1 thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, đồng thời không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác nên Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Điều 300, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 155, Điều 158, khoản 1 Điều 163, Điều 164, khoản 2 Điều 165 và Điều 166 Bộ luật dân sự; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bảo T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bảo T.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Bảo T, ông Lê Xuân V, bà Dương Thị Bích T1 cụ thể như sau:

1.1. Ông Lê Xuân V có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Bảo T thửa đất số 110, tờ bản đồ số 33, diện tích 5.827m^2 (diện tích thực tế: 3.460,1m^2) được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 146198 mang tên Hộ ông Nguyễn Văn T2 và đã được chỉnh lý biến động chuyển quyền cho ông Nguyễn Bảo

T ngày 11/6/2012; Địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ruộng của ông H1; Phía Tây giáp đường đi liên thôn; Phía Nam giáp đất ông C; Phía Bắc giáp đất ông D *(Kèm theo Bản án là Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 07/02/2023 của Công ty TNHH Đ).*

Và ông Lê Xuân V có nghĩa vụ giao lại toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất gồm: 01 Ngôi nhà xây cấp 4 diện tích 50,5m^2, kết cấu: Móng xây đá hộc, tường xây gạch ống dày 10cm, bả matit, sơn nước, nền láng gạch ceramic (60x60)cm, trần nhựa, mái tole; Mái che diện tích 60,9m^2, kết cấu: Mái che khung thép hình, cột thép tròn Ø 50mm, lợp tole thiếc và Sân gạch bát tràng diện tích 60,9m^2, lát gạch bát tràng; 02 trụ cổng, xây gạch ống, trát vữa xi măng, cao 2,2m, kích thước (50x50)cm; 04 cánh cổng, kết cấu cửa sắt cánh mở kích thước dài 3,2m, cao 2,2m; 120m tường rào, móng xây gạch, tường dày 10cm, trụ cao 1,2m, phần tường xay gạch cao bình quân 0,4m (phía trên rào lưới B40), 49 cọc sắt V (50x50x5)mm; 01 Nhà vệ sinh diện tích 7,9m^2, móng xây gạch ống vữa XM M50, tường xây gạch ống dày 10cm, trát vữa xi măng, nền lát gạch ceramic (20x20)cm, ốp tường bằng gạch men (25x40)cm, mái tole, đều xây dựng năm 2022; 01 Chuồng gà diện tích 49,8m^2, móng xây gạch, tường xây gạch cao khoảng 80cm, không tô trát, ở trên rào lưới B40, khung gỗ, nền láng xi măng, mái lợp ngói, xây dựng năm 2021; 01 Bồn nước 1.000lít hãng T, sản xuất tại Việt Nam, kích thước (DxRxC): (940x1.440x1.110)mm, kết cấu chân bồn: Khung sắt V6 dày 4mm, kết nối với các giằng sắt V4 dày 4mm; 350 Cây cà phê trồng năm 2011; 55 Cây Bơ Booth, trồng năm 2011; 10 Cây Mít thái, trồng năm 2011; 20 Cây Sầu Riêng, trồng năm 2017; 15 Cây Sầu Riêng, trồng năm 2021; 01 Giếng khoan, khoan năm 2021 cho ông Nguyễn Bảo T.

1.2. Ông Nguyễn Bảo T có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho ông Lê Xuân V số tiền 317.500.000 đồng (Ba trăm mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

1.3. Ông Nguyễn Bảo T có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho bà Dương Thị Bích T1 số tiền 140.161.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu, một trăm sáu mươi mốt nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Lê Xuân V tự nguyện chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền chi phí thẩm định giá tài sản. Ông Nguyễn Bảo T tự nguyện chịu 7.463.000 đồng (Bảy triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Ông V, ông T đã nộp và đã chi phí xong.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Xuân V phải chịu 4.268.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm sáu mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Bảo T phải chịu 10.976.000 đồng (Mười triệu, chín trăm bảy

mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 3.943.000 đồng (Ba triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0016183 ngày 24/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K. Sau khi khấu trừ, ông Nguyễn Bảo T còn phải nộp 7.033.000 đồng (Bảy triệu, không trăm ba mươi ba nghìn đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Nguyễn Bảo T 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2022/0003247 ngày 01/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

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

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Krông Pắc;*
- *CCTHADS huyện K;*
- *Các đương sự;*
-……
- *Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr