

Bản án số: **65/2024/DS-PT**
Ngày: 26-01-2024
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

Bà Lê Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Ván - 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 26 tháng 01 năm 2024, 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 495/2023/DS-PT ngày 13 tháng 12 năm 2023, về việc kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2024/QĐ-PT, ngày 08/01/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn T - Sinh năm 1964 và bà Chử Thị T – sinh năm 1969.

Địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Vi Văn Ph - sinh năm 1976 (vắng mặt) và bà Lý Thị B (có mặt) – sinh năm 1982

Địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Vi Văn Ph là ông Bế Văn N – sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Chử Văn Th và bà Bùi Thị T

Địa chỉ: Khu rẫy mới, Tổ dân phố N, phường Q, Tp G, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị S

Địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị N và anh Vy Văn T

Địa chỉ: Thôn K, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Anh Vy Văn H; Địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Anh Vy Văn N; Địa chỉ: Thôn E, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Vi Văn Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T trình bày có nội dung như sau:*

Năm 2016 vợ chồng ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị S 02 lô đất, cụ thể: Lô 1 (lô phía trên đường) có diện tích 20.125m², thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 56, hiện nay ông T, bà T đã được cấp giấy CNQSD đất số CĐ 378837 ngày 13/7/2016 mang tên ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T; Lô 2 (lô phía dưới đường) có diện tích khoảng 1.500m² (bao gồm cả hồ chứa nước), lô này chưa được cấp giấy CNQSD đất. Sau khi ông T, bà T nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà S thì ông Đ, bà S đã giao cả 02 lô đất và tài sản trên đất cho ông T, bà T và vợ chồng ông T, bà T đã tiếp quản sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất: Đối với lô đất phía trên đường không có tranh chấp gì, còn đối với lô đất phía dưới đường thì vợ chồng anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B đã tự ý đến chiếm dụng chặt phá một số cây cà phê, làm nhà gỗ tạm và trồng một số cây ăn quả trên diện tích đất này; mặc dù ông T, bà T đã ngăn cản yêu cầu vợ chồng anh Ph không được trồng cây, làm nhà trên lô đất này nhưng vợ chồng anh Ph vẫn không nghe, dẫn đến 2 bên xảy ra tranh chấp. Do hai bên và chính quyền địa phương không giải quyết được, nên ông T, bà T phải khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B phải trả lại diện tích đất đã chiếm, sử dụng khoảng 1.500m² (bao gồm cả hồ chứa nước); buộc anh Ph, chị B phải tháo dỡ, san lấp, di dời toàn bộ số tài sản và cây trồng do anh Ph, chị B đã xây dựng và trồng trên phần diện tích đất nêu trên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông T, bà T.

**/ Bị đơn và đại diện cho bị đơn theo ủy quyền: Anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B và ông Bé Văn N trình bày:*

Nguồn gốc lô đất có diện tích khoảng 1500m² (bao gồm cả hồ chứa nước) mà hiện nay ông T, bà T đang khởi kiện anh Ph, chị B là do bà Hoàng Thị N (mẹ anh Ph) khai hoang vào khoảng năm 1994. Ngày 26/5/2010 bà Hoàng Thị N (mẹ anh Ph) và các con bà N: anh Ph, anh Ng có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà N cho vợ chồng ông Chủ Văn Th, bà Bùi Thị T. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có lập thành văn bản (bằng giấy viết tay) có người làm chứng là ông Ma Văn T. Ngày 28/5/2010 bà Hoàng Thị N cùng với các con bà N: anh Ph, anh Ng, anh T và ông Th, bà T cùng nhau đến

UBND xã E, huyện N để ký kết và chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. của hộ gia đình bà N cho vợ chồng ông Chủ Văn Th, bà Bùi Thị T. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có lập thành văn bản theo mẫu quy định và được UBND xã T, huyện N chứng thực. Nội dung thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà N với ông Th, bà T được nêu và ghi rõ trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có chứng thực của UBND xã T, huyện N vào ngày 28/5/2010. Theo hợp đồng thì gia đình bà N chỉ chuyển nhượng cho ông Th, bà T diện tích đất đã có sổ đỏ là 20.125m² (cụ thể chỉ chuyển nhượng phần đất phía trên đường, còn phần đất phía dưới đường và hồ chứa nước gia đình bà N không chuyển nhượng). Nay ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T khởi kiện anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B yêu cầu anh Ph, chị B phải trả lại phần diện tích đất + hồ chứa nước (phần đất phía dưới đường) thì phía bị đơn không đồng ý. Bởi vì, phía bị đơn cho rằng gia đình bà N chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất trên đường cho ông Th, bà T còn phần đất phía dưới đường + hồ chứa nước gia đình bà N không chuyển nhượng cho ông Th, bà T và cũng không chuyển nhượng cho ông T, bà T, nên vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà N (mẹ anh Phi).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Hoàng Thị N, anh Vy Văn Th, anh Vy Văn H, anh Vi Văn Ng trình bày:

Ngày 26/5/2010 bà N, anh Ph, anh Ng (con bà N) có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà N cho vợ chồng ông Chủ Văn Th, bà Bùi Thị T. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có lập thành văn bản (bằng giấy viết tay). Nội dung thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà N với ông Th, bà T được nêu và ghi rõ trong "Giấy bán lô cà phê" (bằng giấy viết tay) có xác nhận của BTQ thôn E và xác nhận của UBND xã T, huyện N. Trên cơ sở thỏa thuận giữa 2 bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết vào ngày 26/5/2010. Ngày 28/5/2010 ông Th, bà T cùng với bà N và các con bà N: anh Ph, anh H, anh Th cùng nhau đến UBND xã T, huyện N để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này đã được UBND xã T, huyện N chứng thực theo quy định của pháp luật.

Bà N, anh Th, anh H, anh Ng cho rằng gia đình bà N chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà T lô đất phía trên đường có diện tích là 20.125m², còn lô đất phía dưới đường + hồ chứa nước gia đình bà N không chuyển nhượng cho ông Th, bà T. Nay ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T khởi kiện vợ chồng anh Vy Văn Ph, chị Lý Thị B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (phần đất phía dưới đường) thì bà N, anh H, anh Th, anh Ng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Ông Chủ Văn Th, bà Bùi Thị T trình bày:

Ngày 26/5/2010 bà Hoàng Thị N cùng với anh Vi Văn Ph, Vy Văn Ng có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà N cho vợ chồng ông Th, bà T. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có viết giấy tay với nhau "Giấy bán lô cà phê" được Ban tự quản thôn E và UBND xã T xác nhận. Nội dung 2 bên thỏa thuận trong “Giấy bán lô cà phê” là: Gia đình bà N chuyển

nhượng cho ông Th, bà T toàn bộ lô cà phê với diện tích được nêu trên giấy CNQSD đất số R 606583 ngày 27/11/2001, tờ bản đồ số 56, thửa đất số 59, diện tích 20.125m²; diện tích mà gia đình bà N chuyển nhượng cho ông Th, bà T bao gồm cả phần đất dưới đường và Hồ tưới. Ngày 28/5/2010 ông Th, bà T cùng với bà Hoàng Thị N và các con bà N: anh Ph, Vy Văn Ng, Vy Văn H, Vy Văn T cùng nhau đến UBND xã T, huyện N để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này đã được UBND xã T chứng thực. Trong hợp đồng này 2 bên cũng thỏa thuận lô đất mà gia đình bà N chuyển nhượng cho ông Th, bà T bao gồm cả phần đất dưới đường và Hồ tưới. Sau khi 2 bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì ông Th, bà T được cấp giấy CNQSD đất diện tích 20.125m² và tiếp nhận sử dụng 2 lô đất do gia đình bà N giao cho bao gồm: Phần diện tích đất 20.125m² đã được cấp giấy CNQSD đất (lô đất phía trên đường) và lô đất phía dưới đường + Hồ nước (phần diện tích này chưa có giấy CNQSD đất). Ông Th, bà T sử dụng ổn định và tiến hành trồng cây cà phê lô đất phía dưới đường (khi nhận chuyển nhượng đất thì phần đất phía dưới đường chưa có cây cà phê). Năm 2012 lô đất phía dưới đường được tiến hành đo đạc để làm thủ tục cấp bìa đỏ cho người đang sử dụng đất theo quy định, nên phần đất phía dưới đường mà ông Th, bà T sử dụng đã được đo đạc và thể hiện trong sơ đồ địa chính, người đứng tên sử dụng đất là ông Chủ Văn Th. Cuối năm 2012 ông Th, bà T chuyển nhượng toàn bộ số diện tích đất mà ông Th, bà T đã nhận chuyển nhượng của gia đình bà N (bao gồm cả lô đất trên đường và lô đất dưới đường + Hồ tưới) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị S. Việc chuyển nhượng 2 bên đã thực hiện xong theo quy định của pháp luật; ông Th, bà T đã giao đất và làm các thủ tục pháp lý cho ông Đ, bà S đầy đủ theo thỏa thuận. Nay ông T, bà T tranh chấp với vợ chồng anh Ph, chị B đối với lô đất phía dưới đường mà trước đây ông Th, bà T đã nhận chuyển nhượng của gia đình bà N thì ông Th, bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; ông Th, bà T không có liên quan gì nữa.

+ Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị S trình bày:

Năm 2012 vợ chồng ông Đ, bà S có nhận chuyển nhượng của ông Chủ Văn Th, bà Bùi Thị T 2 lô đất: Lô 1 (lô phía trên đường) có diện tích 20.125m², thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 56; Lô 2 (lô phía dưới đường + Hồ tưới), lô này chưa được cấp giấy CNQSD đất. Trên 2 lô đất này đều đã trồng cây cà phê. Năm 2016 ông Đ, bà S chuyển nhượng lại cho ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T cả 2 lô đất nói trên + hồ nước và tài sản trên đất. Việc chuyển nhượng 2 bên đã hoàn tất thủ tục; ông Đ, bà S đã giao 2 lô đất; tài sản trên đất; hồ tưới cho ông T, bà T sử dụng. Nay ông T, bà T tranh chấp và khởi kiện anh Ph, chị B đối với lô đất phía dưới đường mà ông Đ, bà S đã chuyển nhượng cho ông T, bà T thì ông Đ, bà S đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật; ông Đ, bà S không có liên quan gì nữa. Quá trình giải quyết vụ án theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản đang tranh chấp. Kết quả như sau:

+ Diện tích đất tranh chấp là 1.412m², loại đất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản (ao hồ), có giá trị theo giá nhà nước là 46.873.700 đồng; theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 110.000/m².

+ Tài sản trên đất gồm có: Ngôi nhà gỗ vách tường xây; giếng nước; 01 bồn chứa nước Inox, giàn đỡ; 01 bờ móng xây gạch chiều dài 9,8 mét, cao 0,8 mét; một số cây trồng gồm (05 cây sầu riêng, 05 cây mít ca, 01 cây xoài; 01 cây dừa; 02 cây bưởi; 02 cây vải); đường ống nhựa PVC dài 25 mét. Tổng giá trị tài sản đã định giá là 128.485.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157, 158; 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều 166, 186, 189, 190 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai.

Áp dụng Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T, bà Chử Thị T. Buộc anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B phải trả lại cho ông Bùi Văn T, bà Chử Thị T diện tích đất 1.412m² (trong đó 1.105,3 m² đất + 306,7m² hồ nước). Vị trí tứ cận: Phía đông giáp suối (sinh); Phía tây giáp đường đi; Phía nam theo sơ đồ địa chính giáp đất ông Bé Văn N (ông N đã chuyển nhượng cho ông C); Phía bắc theo sơ đồ địa chính giáp đất bà Nông Thị Tr (bà Tr đã chuyển nhượng cho ông H); kích thước các cạnh theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần đo đạc B ngày 22/5/2023.

Ông Bùi Văn T, bà Chử Thị T có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký, sử dụng đất theo đúng chủ trương của Nhà nước và quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

[2]. Buộc anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B phải tháo dỡ, di dời ngôi nhà gỗ, vách tường; bồn nước INox + giàn đỡ ra khỏi phần đất 1.412m² (tranh chấp) để trả lại hiện trạng đất cho Bùi Văn T, bà Chử Thị T.

[3]. Ông Bùi Văn T, bà Chử Thị T được quyền sở hữu, sử dụng giếng nước và số cây trồng gồm: 05 cây sầu riêng, 05 cây mít ca, 01 cây xoài; 01 cây dừa; 02 cây bưởi; 02 cây vải trên diện tích đất 1.412m². Ông Bùi Văn T, bà Chử Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B trị giá tài sản (giếng nước + cây trồng) trên đất là 16.457.800 đồng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

[4]. Về chi phí tố tụng: Anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B phải chịu 8.697.739 đồng tiền chi phí đo đạc; thẩm định, định giá tài sản. Hoàn trả lại cho ông Bùi Văn T, bà Chử Thị T số tiền 8.697.739 đồng sau khi thu được của anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2023 người đại diện theo uỷ quyền của ông Vy Văn Ph là ông Bế Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và cho rằng gia đình bị đơn không bán phần đất dưới đường và hồ tưới. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2010 được đánh máy hết nhưng không hiểu sao tại Điều(10) lại có nội dung viết tay “*Trong đó có phần đất dưới đường và hồ tưới*”. Đề nghị Tòa án xem xét đánh giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Ngày 26/5/2010 và ngày 28/5/2010, bà Hoàng Thị N cùng với các con gồm: Vi Văn Ph, Vy Văn H, Vy Văn Ng, Vy Văn Th đã chuyển nhượng cho ông Chử Văn Th, bà Bùi Thị T có lập “Giấy bán lô cà phê” ngày 26/5/2010 (BL số 12, 13) và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28/5/2010 (BL số 90, 91) và được Ban tự quản thôn E và UBND xã T xác nhận, chứng thực. Với nội dung: Gia đình bà N chuyển nhượng cho ông Th, bà T toàn bộ lô cà phê với diện tích được nêu trên giấy CNQSD đất số R606583 ngày 27/11/2001, tờ bản đồ số 56, thửa đất số 59, diện tích 20.125m²; bao gồm cả phần đất dưới đường và hồ tưới (BL số 12,13 và 90, 91). Sau khi nhận chuyển nhượng ông Th, bà T đã tiếp quản, sử dụng đến năm 2012 ông Th, bà T chuyển nhượng 2 lô đất trên cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị S và giao toàn bộ quyền sử dụng cả 2 lô đất và tài sản trên đất cho ông Đ, bà S tiếp quản, sử dụng (lời khai của ông Th, bà T; BL số 63). Năm 2016 ông Đ, bà S chuyển nhượng lại toàn bộ 2 lô đất cùng tài sản trên đất cho ông Bùi Văn T, bà Chử Thị T cũng như hoàn tất thủ tục pháp lý và giao toàn bộ quyền quản lý, sử dụng cho ông T, bà T (BL số 57, 58).

Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông T, bà T vẫn chăm sóc, thu hoạch; đến năm 2017 do hồ không đủ nước tưới cho cây trồng nên ông T, bà T đã thuê máy mức đến để mức sâu, mở rộng, cải tạo hồ thì anh Ph, chị B không có ý kiến gì. Đến năm 2018, 2019 thì vợ chồng ông Ph, bà B tự ý đến chiếm dụng phá bỏ cây cà phê, làm nhà gỗ, trồng một số cây ăn quả trên lô đất đang tranh chấp này. Mặc dù ông T, bà T đã ngăn cản yêu cầu ông Ph, bà B không được chiếm, sử dụng lô đất này nhưng ông Ph, bà B vẫn không nghe.

Phía ông Ph, bà B cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông Th, bà T lô đất phía trên đường có diện tích 20.125m²; còn lô đất phía dưới đường và hồ nước (hiện nay đang tranh chấp) không chuyển nhượng cho ông Th, bà T. Nhưng thừa nhận các ký trong “Giấy bán lô cà phê” ngày 26/5/2010 và trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28/5/2010 mà các bên đã ký kết đúng là chữ ký

của phía bị đơn; tuy nhiên nội dung “đó có phần dưới đường và hồ tưới” là do có ai đó viết chèn, bổ sung thêm phía bị đơn không biết là không có căn cứ, bởi lẽ trong các tài liệu đó không có dấu hiệu nào của sự tẩy xóa, chèn bổ sung cũng như đã được chứng thực sao y với bản chính theo quy định (BL số 12,13); đối với tài liệu là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28/5/2010, qua thu thập tại bộ phận lưu trữ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N, qua đối chiếu thì có nội dung “Trong đó có phần dưới đường và hồ tưới”, như vậy có thể thấy nội dung này đã được 2 bên thỏa thuận và viết vào tại thời điểm ký kết hợp đồng (BL số 90, 91).

Mặt khác, tại “Biên bản họp gia đình” (BL số 69) và “Giấy bán lô cà phê” (BL số 70) do phía bị đơn cung cấp không có nội dung nào thể hiện để chứng minh cho việc gia đình bà Hoàng Thị N không chuyển nhượng phần đất dưới đường và hồ nước (lô đất đang tranh chấp) cho ông Th, bà T.

Do đó, kháng cáo của bị đơn ông Vi Văn Ph không có căn cứ để chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vi Văn Ph, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Về nguồn gốc lô cà phê có giấy CNQSD đất số R606583 ngày 27/11/2001, tờ bản đồ số 56, thửa đất số 59, diện tích 20.125m² là do bà Hoàng Thị N cùng với các con gồm: Vi Văn Ph, Vy Văn H, Vy Văn Ng, Vy Văn Th đã chuyển nhượng cho ông Chử Văn Th, bà Bùi Thị T vào ngày 26/5/2010, đến năm 2012 ông Th, bà T chuyển nhượng 2 lô đất trên cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị S. Đến năm 2016 ông Đ, bà S chuyển nhượng lại toàn bộ lô đất cùng tài sản trên đất cho ông Bùi Văn T, bà Chử Thị T. Kể từ thời điểm năm 2010 đến năm 2017 các bên không có tranh chấp gì đối với diện tích đất nêu trên. Đến năm 2018 vợ chồng ông Ph, bà B tự ý đến chiếm dụng phá bỏ cây cà phê, làm nhà gỗ, trồng một số cây ăn quả trên lô đất nên xảy ra tranh chấp, nguyên nhân là do ông Ph và bà B cho rằng khi gia đình bán diện tích đất nêu trên thì gia đình không bán phần diện tích đất phần dưới đường và hồ tưới. Tuy nhiên, căn cứ vào “Giấy bán lô cà phê” ngày 26/5/2010 (BL số 12, 13) và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28/5/2010 (BL

số 90, 91) do các đương sự cung cấp cũng như thông qua thu thập hồ sơ lưu trữ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N và đối chiếu thì thấy nội dung “*Trong đó có phần dưới đường và hồ tưới*” đã được 2 bên thỏa thuận và viết vào tại thời điểm ký kết hợp đồng (BL số 90, 91). Mặt khác, trong các tài liệu, chứng cứ này không có dấu hiệu bị tẩy xóa, chen chữ nên việc gia đình ông Ph và bà B cho rằng gia đình mình không bán phần đất dưới đường và hồ tưới là không có căn cứ.

[2.2] Ngoài nội dung chuyển nhượng được thể hiện tại “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 28/5/2010 thì các bên còn thể hiện tại “*Giấy bán lô cà phê*” lập ngày 26/5/2010 thể hiện nội dung bà Hoàng Thị N, anh Vy văn Ph, Vi Văn Ng đã chuyển nhượng cho ông Chử Văn Th toàn bộ diện tích đất có bìa đỏ là 20.125m² và toàn bộ diện tích đất dưới đường và hồ tưới, thỏa thuận chuyển nhượng này cũng đã được Ban tự quản thôn và Ủy ban nhân dân xã T xác nhận. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Th, bà T sử dụng ổn định và tiến hành trồng cây cà phê lô đất phía dưới đường (khi nhận chuyển nhượng đất thì phần đất phía dưới đường chưa có cây cà phê). Đến năm 2012 lô đất phía dưới đường được tiến hành đo đạc để làm thủ tục cấp bìa đỏ cho người đang sử dụng đất theo quy định, nên phần đất phía dưới đường mà ông Th, bà T sử dụng đã được đo đạc và thể hiện trong sơ đồ địa chính, người đứng tên sử dụng đất là ông Chử Văn Th.

[2.3] Tại “*Biên bản họp gia đình*” (BL số 69) và “*Giấy bán lô cà phê*” (BL số 70) do phía bị đơn cung cấp không có nội dung nào thể hiện để chứng minh cho việc gia đình bà Hoàng Thị N không chuyển nhượng phần đất dưới đường và hồ nước (lô đất đang tranh chấp) cho ông Th, bà T.

Từ những phân tích, nhận định trên đã có căn cứ để khẳng định: Nguồn gốc lô đất và hồ nước (hiện nay đang tranh chấp) diện tích 1.412m² là do bà Hoàng Thị N khai hoang; năm 2010 gia đình bà N đã chuyển nhượng lô đất và hồ nước này cho ông Th, bà T. Năm 2012 ông Th, bà T chuyển nhượng cho ông Đ, bà S. Năm 2016 ông Đ, bà S chuyển nhượng lại cho ông T, bà T. Như vậy, lô đất và hồ nước có diện tích 1.412m² mà hiện nay đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T, bà T. Do hiện nay vợ chồng anh Ph, chị B đang chiếm, sử dụng diện tích đất này; nên phải buộc vợ chồng anh Ph, chị B trả lại quyền sử dụng lô đất và hồ nước này cho vợ chồng ông T, bà T là có căn cứ.

Do đó kháng cáo của ông Vi Văn Ph cho rằng gia đình ông không bán phần đất dưới đường và hồ tưới là không có căn cứ để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T. Buộc anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B phải trả lại cho ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T diện tích đất 1.412m² (trong đó 1.105,3 m² đất + 306,7m² hồ nước) là có căn cứ, đúng pháp luật nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là ông Vi Văn Ph phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vi Văn Ph; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.
- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157, 158; 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều 166, 186, 189, 190 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai.
- Áp dụng Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T. Buộc anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B phải trả lại cho ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T diện tích đất 1.412m² (trong đó 1.105,3 m² đất + 306,7m² hồ nước). Vị trí tứ cận: Phía đông giáp suối (sinh); Phía tây giáp đường đi; Phía nam theo sơ đồ địa chính giáp đất ông Bé Văn N (ông N đã chuyển nhượng cho ông C); Phía bắc theo sơ đồ địa chính giáp đất bà Nông Thị Tr (bà Tr đã chuyển nhượng cho ông H); kích thước các cạnh theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần đo đạc B ngày 22/5/2023.

Ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký, sử dụng đất theo đúng chủ trương của Nhà nước và quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

[2]. Buộc anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B phải tháo dỡ, di dời ngôi nhà gỗ, vách xây tường; bồn nước INOX + giàn đỡ ra khỏi phần đất 1.412m² (tranh chấp) để trả lại hiện trạng đất cho Bùi Văn T, bà Chủ Thị T.

[3]. Ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T được quyền sở hữu, sử dụng giếng nước và số cây trồng gồm: 05 cây sầu riêng, 05 cây mít, 01 cây xoài; 01 cây dừa; 02 cây bưởi; 02 cây vải trên diện tích đất 1.412m². Ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B trị giá tài sản (giếng nước + cây trồng) trên đất là 16.457.800 đồng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

[4]. Về chi phí tố tụng: Anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B phải chịu 8.697.739 đồng tiền chi phí đo đạc; thẩm định, định giá tài sản. Hoàn trả lại cho ông Bùi Văn T, bà Chủ Thị T số tiền 8.697.739 đồng sau khi thu được của anh Vi Văn Ph, chị Lý Thị B.

[5] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vi Văn Ph và bà Lý Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Bùi Văn T và bà Chủ Thị T phải chịu 822.890 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục THADS huyện Krông Năng theo biên lai thu số AA/2021/0022083 ngày 19/12/2022. Hoàn trả số tiền 677.110 đồng cho ông T và bà T.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Vi Văn Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng mà bà Lý Thị B nộp thay ông Vi Văn Ph đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0002308 ngày 24/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

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.

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, 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 Năng;
- Chi cục THADS huyện Krông Năng;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú