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

Bản án số: 137/2017/DSPT
Ngày: 15 - 11- 2017
V/v Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản và hợp đồng họ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Bà Lê Thị Tùng

Các Thẩm phán: 1. Ông Văn Công Dần

2. Bà Lê Thị Thanh Huyền.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Kiều Văn Nghĩa - Kiểm sát viên.

Ngày 15/11/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2017/TLPT - DS ngày 18 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng họ". Do bản án sơ thẩm số: 30/2017/DSST ngày 06/9/2016 của Toà án nhân dân huyện KN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2017/QĐXX-PT ngày 31/11/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Lê Thị Lệ A; địa chỉ thôn GT, xã TG, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

1.2 Bà Hồ Thị Ngọc B; địa chỉ thôn GT, xã TG, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

1.3 Hồ Thị C; địa chỉ thôn GT, xã TG, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Văn Thị D; địa chỉ thôn GT, xã TG, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

* Người kháng cáo bà Văn Thị D là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Trong đơn khởi kiện ngày 04/7/2017, tại các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bà Lê Thị Lệ A, trình bày:***

Tôi và bà Văn Thị D có mối quan hệ hàng xóm với nhau, bà D là chủ huê hụi nên năm 2917 tôi có mua hai chân huê của bà D và bà D có vay tiền của tôi, cụ thể:

- Ngày 19/02/2017 tôi mua chân huê số tiền 19.320.000 đồng, ngày 09/9/2017 trút ống (Tức ngày bà D trả tiền cho tôi) số tiền 23.000.000 đồng (cả gốc và lãi).

- Ngày 06/3/2017 tôi mua tiếp chân huê số tiền 29.950.000 đồng ngày 06/12/2017 trút ống (Tức ngày bà D trả tiền cho tôi) số tiền 36.000.000 đồng (cả gốc và lãi).

Khi mua huê của bà D thì giữa chúng tôi có lập giấy mua bán, bà D là người ký trực tiếp bán huê cho tôi, nhưng chưa đến thời hạn trút ông (trả tiền cho tôi) thì bà D đã bị bể huê hụi.

- Ngày 04/4/2017Âl bà D có mượn của tôi số tiền 80.000.000 đồng, khi vay bà D có viết giấy vay tiền, thời hạn 10 ngày, không thỏa thuận lãi suất, nhưng đến hạn thanh toán nợ bà D không chịu thanh toán cho tôi, mặc dù tôi đã yêu cầu nhiều lần.

Do vậy, tôi làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà D phải thanh toán cho tôi tổng số tiền 129.720.000 đồng, tôi không yêu cầu tính lãi.

**** Trong đơn khởi kiện các lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hồ Thị Ngọc B, trình bày:***

Tôi và bà Văn Thị D quan hệ là làng xóm với nhau, bà D là chủ huê hụi, nên ngày 18/02/2017 tôi có mua của bà D một chân huê số tiền 17.955.000 đồng, bà D có viết giấy bán huê. Thỏa thuận sau 07 tháng bà D trút ống huê (Trả lại) cho tôi số tiền 21.000.000 đồng cả gốc và lãi. Tuy chưa đến ngày trút ống huê thì bà D đã bị bể huê, hụi. Dô vậy, tôi làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà D phải thanh toán lại cho tôi số tiền 17.955.000 đồng, tôi không yêu cầu tính lãi.

**** Trong đơn khởi kiện các lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hồ Thị C, trình bày:***

Tôi có buôn bán ở chợ nên có quen biết bà D là chủ huê hụi, nên tôi có mua của bà D ba chân huê, bà D có viết giấy bán huê cho tôi, cụ thể:

- Ngày 21/01/2017, tôi mua số tiền 18.310.000 đồng đến ngày 23/5/2017 trút ống huê bà D phải thanh toán cho tôi số tiền 20.000.000 đồng; đồng (cả gốc và lãi);

- Ngày 20/02/2017, tôi mua tiếp số tiền 17.640.000 đồng đến ngày 13/9/2017 trút ống huê bà D phải thanh toán cho tôi số tiền 21.000.000 đồng (cả gốc và lãi);

- Ngày 15/3/2017, tôi mua tiếp số tiền 18.500.000 đồng đến ngày 16/7/2017 trút ống huê bà D phải thanh toán cho tôi số tiền 20.000.000 đồng (cả gốc và lãi);

Tổng số tiền tôi đã mua huê của bà D là 54.450.000 đồng

Số tiền huê đến ngày trút bà D cũng chưa thanh toán cho tôi và số huê chưa đến ngày trút thì bà D đã bị bể huê hụi. Do vậy, tôi làm đơn đề nghị Tòa giải quyết buộc bà D phải thanh toán cho tôi số tiền là 54.450.000 đồng, tôi khôngyêu cầu tính lãi.

**** Bị đơn bà Văn Thị D tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, bà D trình bày:***

Công nhận lời khai của bà Lê Thị Lệ A, Hồ Thị Ngọc B và bà Hồ Thị C là đúng.

+ Tôi là chủ huê hụi nên tôi có bán huê cho bà A số tiền là 49.720.000 đồng và đã nhận đủ, số tiền này tôi đưa lại cho một số chị em trong huê hụi vay lại. Ngày 04 tháng 4 năm 2017 Âl (tức ngày 29/4/2017 dl), tôi có vay của bà A số tiền 80.000.000 đồng, không thoả thuận thời gian, lãi suất thỏa thuận bằng miệng 9%/tháng. Trong giấy vay tiền ghi "…hẹn 10 ngày trả …", được hiểu 10 ngày trả lãi chứ không phải trả nợ gốc, tôi đã thanh toán một số lãi cho bà A, nhưng không nhớ cụ thể. Nay bà A khởi kiện yêu cầu tôi thanh toán số tiền 129.720.000 đồng (cả huê và tiền vay), tôi chấp nhận nhưng tôi xin thanh toán cho bà A trong 04 năm, cụ thể:

- Ngày 30/12/2018 thanh toán 30.000.000 đồng.
- Ngày 30/12/2019 thanh toán 30.000.000 đồng.
- Ngày 30/12/2020 thanh toán 30.000.000 đồng.
- Ngày 30/12/2021 thanh toán 39.270.000 đồng.

+ Đối với số tiền của bà Hồ Thị C, công nhận tôi có bán cho bà C 03 chân huê tổng số tiền là 54.450.000 đồng, tôi có viết giấy bán huê và đã nhận đủ tiền, tôi đã đưa số tiền này cho một số con huê khác vay lại. Nay bị bể huê hụi, tôi không thanh toán ngay cho bà C được, do vậy tôi xin được thanh toán cho bà C trong hai năm, cụ thể:

- Ngày 30/12/2018 thanh toán 27.225.000 đồng.
- Ngày 30/12/2019 thanh toán 27.225.000 đồng.

+ Đối với số tiền của bà Hồ Thị Ngọc B, công nhận tôi có bán cho bà B 01 chân huê số tiền là 17.955.000 đồng, tôi có viết giấy bán huê và đã nhận đủ tiền, tôi đã đưa số tiền này cho một số con huê khác vay lại. Nay bị bể huê hụi, tôi không thanh toán ngay cho bà B được, do vậy tôi xin được thanh toán cho bà B số tiền này vào ngày 30/12/2018.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DSST ngày 06/9/2017 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 463; Điều 465; Điều 466; Điều 471Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTUQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Lệ A, Hồ Thị Ngọc B và bà Hồ Thị C.

Buộc bà Văn Thị D phải trả cho bà Lê Thị Lệ A số tiền 129.720.000 đồng (trong đó: Tiền huê là 49.270.000 đồng, tiền vay là 80.000.000 đồng); trả cho bà Hồ Thị Ngọc B số tiền 17.955.000 đồng; trả cho bà Hồ Thị C số tiền 54.450.000 đồng.

Áp dụng Điều 357 BLDS năm 2015 để tính lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành khi có đơn yêu cầu thi hành án.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 19/9/2017 bị đơn Văn Thị C làm đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DSST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện KN xin được thanh toán số tiền của bà A, bà C và bà B trong nhiều năm.

Ngày 29/9/2017 bà Văn làm đơn kháng cáo bổ sung xin miễn giảm án phí do có hoàn cảnh khó khăn, gia đình bà thuộc hộ cận nghèo.

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 pháp luật.

+ Về nội dung: Việc bà D kháng cáo xin được thanh toán số tiền của bà A, bà C và bà B trong nhiều năm là không có căn cứ chấp nhận. Việc bà D kháng cáo xin được miễn giảm án phí do gia đình bà có hoàn cảnh khó khăn thuộc hộ cận nghèo được UBND xã TG xác nhận là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 BLTTDS năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DSST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng về phần án phí. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà D về việc miễn giảm án phí, bác một phần đơn kháng cáo của bà D về việc xin thanh toán số tiền nợ của bà A, bà B và bà C chia làm nhiều lần trong nhiều năm.

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, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Văn Thị D về việc xin thanh toán số tiền của bà Lê Thị Lệ A trong 04 năm từ năm 2018 đến năm 2021, của bà Hồ Thị C trong 02 năm 2018, năm 2019 và của bà Hồ Thị Ngọc B vào năm 2018 là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà A, bà C và bà B không đồng ý.

[2] Xét kháng cáo của bà D về việc xin miễn giảm án phí dân sự có giá ngạch, Hội đồng xét xử xét thấy bà D có đơn xin miễn giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn thuộc hộ cận nghèo của năm 2017 và được UBND xã TG huyện KN xác nhận. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTUQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án nên kháng cáo của bà D là có căn cứ được chấp nhận. Do miễn giảm toàn bộ án phí dân sự có giá ngạch cho bà Văn Thị D, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm

số: 30/2017/DSST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng về phần án phí.

[3] Về án phí:

* Về án phí sơ thẩm: Bà D là người có lỗi nên bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, song hoàn cảnh gia đình bà D thuộc hộ cận nghèo năm 2017 có đơn xin miễn giảm được UBND xã TG xác nhận. Hội đồng xét xử nên miễn giảm toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà D.

* Về án phí phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần đơn kháng cáo nên bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Văn Thị D.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DSST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng về phần án phí.

Áp dụng Điều 463; Điều 465; Điều 466; Điều 471 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 14 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 bà Lê Thị Lệ A, Hồ Thị Ngọc B và bà Hồ Thị C.

Buộc bà Văn Thị D phải trả cho bà Lê Thị Lệ A số tiền 129.720.000 đồng (trong đó: Tiền huê là 49.270.000 đồng, tiền vay là 80.000.000 đồng); trả cho bà Hồ Thị Ngọc B số tiền 17.955.000 đồng; trả cho bà Hồ Thị C số tiền 54.450.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 BLDS năm 2015 để tính lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành khi có đơn yêu cầu thi hành án.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Văn Thị D, gia đình bà D thuộc hộ cận nghèo năm 2017 có đơn xin miễn giảm án phí được UBND xã TG, huyện KN, tỉnh Đăk Lắk xác nhận.

+ Hoàn trả cho bà Lê Thị Lệ A số tiền 3.231.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KN theo biên lai số: AA/2016/0002533 ngày 13/7/2017.

+ Hoàn trả cho bà Hồ Thị Ngọc B (Hồ Thị C nộp thay) số tiền 449.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KN theo biên lai số: AA/2016/0002536 ngày 13/7/2017.

+ Hoàn trả cho bà Hồ Thị C số tiền 1.441.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KN theo biên lai số: AA/2016/0002535 ngày 13/7/2017.

- Về án phí phúc thẩm: Bà Văn Thị D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Văn Thị D số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện KN theo biên lai số: AA/2016/0002482 ngày 29/9/2017.

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.

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

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 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, Điều 7 và 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện KN;
- 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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Văn Công Dần **Lê Thị Thanh Huyền** **Lê Thị Tùng**

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện KN;
- Chi cục THADS huyện KN;
- Các đương sự;
- Lưu vt, hồ sơ vụ án;

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

Lê Thị Tùng

TOÀ ÁN NHÂN DÂN NAM
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
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 HOÀ 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 toạ phiên toà: Bà Lê Thị Tùng.
Các Thẩm phán:
1. Ông Trịnh Văn Toàn.
2. Ông Doãn Đình QuC.

***- 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: Ông 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 "Tranh chấp quyền sử dụng đất" thụ lý số: 02/2017/TLPT - DS ngày 06 tháng 01 năm 2017. Do bản án sơ thẩm số: 20/2017/DSST ngày 26/9/2016 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2017/QĐXX-PT ngày 06/01/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Rự.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Văn Hạnh; Địa chỉ: Thôn 5, xã Ea Hu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 3 năm 2015). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lựu và ông Đặng Hữu Điều; Địa chỉ: Thôn 5, xã Ea Hu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

3.1 Uỷ ban nhân dân huyện Cư Kuin.

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

3.2 Ông Nguyễn Văn Mon; Địa chỉ: Thôn Tiên Lý, xã Yên Định, huyện Sơn Động, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt.

3.3 Ông Đàm Văn Hạnh; Địa chỉ: Thôn 5, xã Ea Hu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Lê Anh Ngọc; Địa chỉ: Thôn 2, xã Ea Hu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

4.2 Ông Phan Văn Trường.

4.3 Ông Trần Nho Hùng.

Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã Ea Hu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

4.4 Ông Hoàng Văn Thắm.

4.5 Ông Nguyễn Xuân Ngọc.

4.6. Bà Vi Thị Mèn

4.7 Ông Lưu Hồng Sơn.

4.8 Ông Đàm Văn Túc.

Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã Ea Hu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Đều vắng mặt.

4.9 Bà Đàm Thị Hồi; địa chỉ: Thôn 6, xã Ea Ning, huyện Cư Kuin, 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 Rự - Người đại diện theo ủy quyền ông Đàm Văn Hạnh, trình bày:

Tôi có quan hệ với bà Nguyễn Thị Rự là mẹ con, năm 1987 gia đình bà Nguyễn Thị Rự có khai hoang diện tích đất 4.950m^2 tại đội 9 Thắng Lợi, xã Ea Hu, huyện Krông Ana, Tỉnh Đắk Lắk. Ngày 02/01/1994 bà Rự được UBND huyện Krông Ana cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: C 898672 cấp ngày 02/01/1994 mang tên bà Nguyễn Thị Rự trong đó có diện tích 4.950m^2 đất thuộc thửa số 204 tờ bản đồ số 8. Đến tháng 5/1994 bà Rự giao toàn bộ diện tích và GCNQSDĐ cho tôi quản lý, sử dụng.

Tháng 12/1994, bà Nguyễn Thị Lựu hỏi mượn tôi một miếng đất diện tích 900m^2 trong thửa số 204 tờ bản đồ số: 8 để phơi bùn 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 Lựu hỏi mượn đất, tôi đồng ý cho đào nhờ 01 cái ao nhỏ khoảng 50m^2 trên diện tích đất mượn để tưới cà phê. Năm 2000 gia đình bà Lựu xây sân lấn vào đám đất mượn 18m^2, khi làm xong tôi mới biết nhưng thấy diện tích nhỏ nên không ý kiến gì. Đến năm 2002 bà Lựu lại hỏi đào nhờ một cái giếng xuống đáy ao (50m^2) 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 Lựu 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 Lựu vẫn cố tình không trả đất mà tiếp tục trồng cây trên đất.

Tại đơn khởi kiện ngày 18/9/2006, bà Rự khởi kiện yêu cầu TAND huyện Krông Ana buộc vợ chồng bà Lựu trả lại diện tích đất 900m^2.

Đơn bổ sung nội dung khởi kiện ngày 22/01/2007, bà Rự đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Lựu trả lại diện tích đất là 1.028m^2 và trả lại nguyên mặt bằng như lúc mượn.

Đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/7/2009, bà Rự cho rằng diện tích đất bà Lựu mượn là 1.028m^2. Trong quá trình sử dụng đất mượn thì ông Điểu bà Lựu có xây sân lấn chiếm khoảng 15m^2 và bờ rào lưới kẽm B40 dài theo chiều dài của sân. Bà Rự đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Điểu và bà Lựu trả lại diện tích đất là 1.028m^2 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 Rự cho rằng diện tích đất tôi cho bà Lựu mượn là 1.063m^2. Bà Rự đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Điểu và bà Lựu trả lại diện tích đất là 1.063m^2 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 Rự đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Điểu bà Lựu trả lại diện tích 1.263m^2 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 Rự được cấp GCNQSD đất ngày 02/01/1994, giấy mua đất của gia đình ông Điểu bà Lựu khoảng tháng 5/1994 và đến tháng 12/2001 được cấp GNCQSD đất đủ 2.000m^2 tại thửa 201b. Thửa 204 và thửa 201b cách nhau một đoạn đường đi.

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

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Lựu và ông Đặng Hữu Điểu trình bày như sau:***

Ngày 05/8/1994, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Mon một lô đất diện tích khoảng 2.000m^2 thuộc tờ bản đồ số 8, tại thôn 5, xã Ea Hu, huyện Krông Ana (nay là huyện Cư Kuin) và có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đất ông Trường;

- Phía Tây giáp đất ông Điểu;

- Phía Nam giáp đất bà Mèn;

- Phía Bắc giáp bờ hồ ông Túc.

Khi mua bán đã được ông Đàm Văn Túc (con trai bà Rự) làm thôn trưởng và UBND xã Ea Hu xác nhận. Sau khi sang nhượng, vợ chồng tôi đã là một căn

nhà gỗ để ở. Cuối năm 1994 vợ chồng tôi đào 01 cái ao với diện tích khoảng 50m^2, năm 2002 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, mãng 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 hộ ông Đặng Hữu Điểu, 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 Mon 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 Rự 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 Mon 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 Mon, mà phía Bắc tiếp giáp bờ hồ ông Túc.

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 1.000m^2.

Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Rự 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 Krông Ana (nay là huyện Cư Kuin) về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần GCNQSD đất số: C 898672 cấp cho bà Rự. Đồng thời vợ chồng tôi rút phần yêu cầu huỷ một phần quyết định số: 1549/QĐ-UB ngày 27/12/2001 về việc cấp GCNQSD đất và huỷ GCNQSD đất số: U 191485 ngày 27/12/2001 mang tên Đặng Hữu Điểu và Nguyễn Thị Lựu.

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

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

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

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

Tháng 8/1994 ông Mon chuyển nhượng cho ông Đặng Hữu Điểu diện tích đất 2.000m^2 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 Trường 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 Trường; Phía Tây giáp đất ông Điểu; Phía Nam giáp đất bà Mèn; Phía Bắc giáp hồ ông Túc.

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

Nay bà Rự khởi kiện ông Điểu, bà Lựu thì ông Mon đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Đại diện UBND huyện Cư Kuin, ông Nguyễn văn Khôi trình bày:

Thửa đất số 204, tờ bản đồ số 8, xã Ea Hu, diện tích 4.950m² là do gia đình bà Nguyễn Thị Rự, thường trú tại thôn 5, xã Ea Hu 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 Krông Ana cấp GCNQSD đất số: C898672 mang tên Nguyễn Thị Rự.

Ngày 05/8/1994 hộ ông Đặng Hữu Điểu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Mon bằng giấy viết tay có xác nhận của Ban tự quản thôn 5 và UBND xã Ea Hu với diện tích khoảng 2.000m² và có tứ cận: Đông giáp đất ông Trường, Tây giáp đất ông Điểu, Nam giáp đất bà Mèn và Bắc giáp bờ hồ ông Túc (bà Rự). Ngày 27/12/2001, hộ ông Đặng Hữu Điểu được UBND huyện Krông Ana cấp GCNQSD đất số: U 191485 đối với thửa đất số 201b, tờ bản đồ số 8, xã Ea Hu, diện tích 2.000m².

Việc tranh chấp đất đai giữa gia đình ông Điểu và gia đình ông Hạnh (bà Rự) là từ tháng 4/2005, sau khi ông Điểu dùng máy múc đất đá, ông Hạnh phát hiện ông Điểu đã xâm phạm vào diện tích đất của gia đình ông. Gia đình ông Hạnh cho rằng gia đình ông Điểu mượn đất để sản xuất nhưng không có văn bản gì thể hiện việc mượn đất. Mặt khác, việc gia đình ông Hạnh đòi lại đất có nhiều diện tích 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 Điểu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Mon vào ngày 05/8/1994 là từ ranh giới đất nhà bà Mèn đến bờ hồ ông Túc diện tích khoảng 2.000m² là bao gồm cả phần diện tích đang tranh chấp hay không.

Việc cấp GCNQSD đất cho người sử dụng đất chỉ căn cứ vào hồ sơ địa chính đối với thửa đất của bà Rự 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 Rự thì có một phần diện tích đất gia đình ông Nguyễn Văn Mon 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 của bà Rự, nên không có cơ sở để xác định việc cấp GCNQSD đất số: C898672 mang tên Nguyễn Thị Rự 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.

*** NGười làm chứng:**

+ **Ông Trần Nho Hùng trình bày**: Ông Hùng là thôn trưởng thôn 5 từ năm 2001 đến năm 2004. Ông Hùng là người đo đạc làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông Điểu diện tích 2.000m^2 thửa 201b nhưng sau khi cấp GCNQSD đất cho hộ ông Điểu sai vị trí. Ông Hùng có làm đơn đề nghị chỉnh lý gửi Ủy ban nhân dân xã Ea Hu nhưng ông Hùng không rõ kết quả giải quyết thế nào. Theo ông Hùng thì đường đi liền kề thửa 201b trên bản đồ không phải là bờ hồ ông Túc, trên thực tế không có con đường nào thể hiện như trong bản đồ địa chính.

+ Ông Phan Văn Trường trình bày: Năm 1993 ông Trường mua của ông Sơn thửa đất số 201a. Sau đó vợ chồng ông Điểu mua lại thửa đất số 210 của ông Phi mà không có đường đi vào lô nên mua lại mảnh đất của ông Mon vào năm 1994, diện tích khoảng 2 sào (không đo).

+ Những người làm chứng khác, gồm: Ông Đàm Văn Túc, ông Nguyễn Xuân Ngọc, bà Vi Thị Mèn, ông Lê Anh Ngọc**,** tại phiên tòa hôm nay những người làm chứng ông đều vắng mặt, nhưng quá trình giải quyết vụ án tại Tà án cấp sơ thẩm họ đã trình bày.

- Ông Đàm Văn Túc trình bày: Năm 1988 gia đình ông Túc có khai hoang hai thửa đất rẫy làm màu tại thôn 5, xã Ea Hu, đến năm 1991 gia đình ông Mon vào xã Ea Hu lập nghiệp. Sau đó ông Túc có đổi cho ông Mon hai mảnh rẫy màu: Một thửa số 150 tờ bản đồ số 8; một thửa 2.000m^2 là thửa số 201b mà ông Mon chuyển nhượng cho ông Điểu năm 1994. Thời điểm ông Mon chuyển nhượng cho gia đình ông Điểu thì ông Túc làm trưởng thôn và ông Túc ký xác nhận trong giấy sang nhượng giữa các bên.

Ông Túc xác định thửa đất hiện nay đang tranh chấp giữa bà Lựu, ông Điểu với bà Rự là thửa đất số 204 của bà Rự đã được nhà nước cấp vào mục đích sử dụng làm ao từ năm 1994. Ông Túc cam đoan mảnh rẫy mà ông đổi cho ông Mon và ông Mon bán lại cho ông Điểu là thuộc thửa số 201b diện tích 2.000m^2 chỉ giáp ranh chứ không liên quan đến mảnh đất đang tranh chấp.

- Ông Nguyễn Xuân Ngọc trình bày: Năm 1989 ông Ngọc vào đội 9, tập đoàn Thắng Lợi, xã Ea Hu, huyện Krông Ana làm đội phó kiêm an ninh xóm. Ông Ngọc biết được gia đình nhà bà Rự 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 Rự là bao nhiêu, mốc giới thế nào thì ông Ngọc không biết. Ông Túc đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Mon, sau đó ông Mon bán lại cho ông Điểu.

- Bà Vi Thị Mèn trình bày: Bà Mèn có bán cho ông Điểu khoảng 4-5 sào đất rẫy, đến nay không còn mốc giới. Về lối đi vào lô nhà Kim Phi là con đường

mòn không rõ ràng. Về bờ hồ ông Túc là cách gọi thay tên bố của ông Hạnh. Bà Mèn nghe nói khi các bên mua bán thì bố ông Hạnh yêu cầu để cách ao nước mấy mét, sau đó ông Hạnh đã múc hồ rộng thêm như hiện nay.

- Ông Lê Anh Ngọc trình bày: Ông Ngọc đảm nhiệm công tác quản lý đất đai tại xã Ea Hu 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 đại 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 Lựu 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 Lựu cho rằng sau khi được cấp GCNQSD đất thì bà Lựu có khiếu nại cấp đất sai vị trí thì ông Ngọc xác định cán bộ UBND xã trả lời khiếu nại vào thời điểm năm 2005 tại UBND xã Ea Hu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Điểu và bà Lựu, tại Tòa án cấp sơ thẩm trình bày:

Diện tích đất tranh chấp là do ông Điểu bà Lựu chuyển nhượng của ông Mon từ năm 1994. Từ năm 1991 đến trước khi chuyển nhượng cho ông Điểu thì ông Mon đã nộp thuế đầy đủ. Việc ông Hạnh cho rằng bà Lựu mượn đất của ông Hạnh nhưng ông Hạnh không có chứng cứ. Về giấy chuyển nhượng rẫy ghi giáp ranh bờ hồ ông Túc 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 Rự 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 Krông Ana (nay là huyện Cư Kuin) để bà Lựu ông Điểu 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 Cư Kuin đã định giá tài sản đối với diện tích đất 1.263m^2, 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 Toà 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 Rự.

Buộc ông Đặng Hữu Điểu và bà Nguyễn Thị Lựu trả lại cho bà Nguyễn Thị Rự diện tích 1.263m^2 đất tại thửa 204 tờ bản đồ số 8, xã Ea Hu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Dài 42m giáp thửa 201b của ông Điểu;

- Phía Tây: Dài 26,3m nằm trong thửa 204 của bà Rự;

- Phía Nam: Dài 26m giáp thửa 210 của ông Điểu;

- Phía Bắc: Dài 44,4m nằm trong thửa 204 của bà Rự;

Bà Nguyễn Thị Rự được quyền quản lý, sử dụng các tài sản trên đất theo biên bản định giá ngày 12/12/2015 (gồm: Trụ cổng và tường rào lưới B40 dài 29,7m; một phần sân xi măng diện tích 29,7m^2; 01 giếng khoan sâu 32m; 01 giếng đào sâu 28m; 01 ao diện tích 50m^2; 08 cây cà phê; 11 cây hồ tiêu; 01 cây sapôchê; 06 cây chôm chôm; 01 cây mít; 01 cây me; 01 cây xoài; 02 cây mãng cầu; 01 cây lộc vừng; 01 cây xoan; 37 cây muồng; 14 cây mức; 01 hầm rút có nắp).

Bà Nguyễn Thị Rự phải thanh toán cho ông Đặng Hữu Điểu và bà Nguyễn Thị Lựu 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 Rự yêu cầu ông Đặng Hữu Điểu và bà Nguyễn Thị Lựu 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 Điểu và bà Nguyễn Thị Lựu 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 Krông Ana (nay là huyện Cư Kuin) cấp cho bà Rự.

* Về tiền chi phí định giá tài sản:

- Bà Nguyễn Thị Lựu và ông Đặng Hữu Điểu 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 Rự sau khi thu được của bà Nguyễn Thị Lựu và ông Đặng Hữu Điểu.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án phí, lệ phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 06/10/2016 bị đơn ông Đặng Hữu Điểu và bà Nguyễn Thị Lựu 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 Rự cho rằng cho vợ chồng ông Điểu bà Lựu mượn đất không làm giấy tờ gì nên đã lấn chiếm đất của bà Rự 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 Rự dư thừa quá nhiều so với GCNQSDĐ được cấp và tờ bản đồ giải thửa là 3.836,4m^2. Nếu cộng cả phần diện tích đất 1.263m^2 mà hộ bà Rự đang tranh chấp với hộ gia đình ông Điểu đang sử dụng thì dư thừa 5.099,4m^2. Hộ ông Điểu và bà Lựu 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 11.844,8m^2 chỉ dư thừa 714m^2, nếu không tính phần đất tranh chấp thì thiếu 549m^2. Qua ý kiến của UBND huyện Cư Kuin về hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Rự 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 BLTTDS 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Rự.

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 Điểu và bà Nguyễn Thị Lựu, cho rằng, vợ chồng ông bà không lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị Rự, Hội đồng xét xử thấy rằng: Về diện tích đất 1.263m^2 ở thôn 5, xã Ea Hu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, vị trí: Đông giáp đất ông Trường, Tây giáp đất thửa 210 (vợ chồng ông Điểu bà Lựu), Bắc giáp bờ hồ ông Túc, Nam giáp đất ông Điểu bà Lựu. Vợ chồng ông Điểu bà Lựu 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 Mon. Theo "Giấy xin nhượng rẫy" ngày 05 tháng 8 năm 1994 có xác nhận của BCH đội 9 và Ban tự quản thôn 5 (ông Đàm Văn Túc con trai bà Rự), xác nhận *"...Theo giấy xin nhượng rẫy của Nguyễn Văn Mon là đúng sự thật. Anh Mon đã hoàn chỉnh thuế nông nghiệp từ 1991 đến 1994..."*. Như vậy, trước khi vợ chồng ông Điểu, bà Lựu sử dụng diện tích đất này thì ông Mon là người sử dụng đất, tháng 8/1994 ông Mon đã chuyển nhượng lại diện tích đất này cho vợ chồng ông Điểu bà Lựu.

[2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2006, tài sản trên diện tích đất mà bà Rự đang tranh chấp, vợ chồng ông Điểu và bà Lựu trồng các loại cây ăn trái và cây công nghiệp vào các 1994, 1995, 1997, 1998, năm 2000 và năm 2003. Năm 1995 vợ chồng ông Điểu, bà Lựu đào một cái ao diện tích 50m^2, năm 2002 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 Rự cũng như ông Hạnh không có ý kiến gì. Từ khi được cấp GCNQSDĐ bà Rự 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 Hạnh là người đại diện cho bà Rự 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 Nông Lâm nghiệp Đắk Lắk đo đạc vào ngày 28/8/2015, do ông Hạnh chỉ mốc giới thì diện tích đất bà Rự tranh chấp đưa ra khởi kiện là 1.263m^2. Qua xem xét mốc ranh giới hai hộ bà Rự và hộ ông Điểu thực tế đang sử dụng, theo kết quả đo đạc ngày 28/8/2015, cụ thể:

- Diện tích đất hộ bà Rự thực tế đang quản lý sử dụng tại thửa 204 và thửa 205 ở tờ bản đồ 08 là 9.276,4m^2 (do không xác định được mốc giới của từng thửa đất), can trên GCNQSDĐ số: C 898672 cùng ngày 02/01/1994 mang tên bà Nguyễn Thị Rự và can trên từ bản đồ số: 08 tại thửa 204; thửa 205, đất chỉ được cấp tổng diện tích hai thửa là 5.440m^2. So với GCNQSDĐ và can trên từ bản đồ số: 08, thực tế hộ bà Rự sử dụng dư thừa 3.836,4m^2, nếu cộng cả phần diện tích đất đang tranh chấp 1.263m^2 thì hộ bà Rự sử dụng diện tích đất là 9.276,4m^2 dư thừa 5.099,4m^2.

- Diện tích đất hộ ông Điểu, bà Lựu thực tế đang quản lý sử dụng tại thửa 210, thửa 201b và thửa 201c ở tờ bản đồ 08 là 10.581,8m^2 (do không xác định được mốc giới của từng thửa đất), can trên GCNQSDĐ và can trên tờ bản đồ số: 08 của 03 thửa nêu trên, đất được cấp tổng diện tích là 11.120m^2. So với GCNQSDĐ và can trên từ bản đồ số 08, nếu tính cả phần diện tích đất 1.263m^2 mà bà Rự đang tranh chấp thì hộ ông Điểu, bà Lựu sử dụng dư thừa 714m^2, nếu không tính phần diện tích đất tranh chấp thì hộ ông Điểu sử dụng thiếu 549m^2.

[4] Qua ý kiến của UBND huyện Cư Kuin cho rằng: Việc UBND huyện Krông Ana cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất (trong đó có hộ bà Nguyễn Thị Rự). 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 cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Rự đối với thửa 204, thửa 205, tờ bản đồ số 08 (như Đơn xin cấp GCNQSDĐ, Biên bản xét duyệt của Hội đồng xét duyệt cấp GCNQSDĐ …). Chỉ có quyết định cấp đất và danh sách đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ mà cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Rự đối với thửa 204, thửa 205 là trái với quy định của pháp luật. Việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Đặng Hữu Điểu có hồ sơ pháp lý đầy đủ các trình tự thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Ngày 02/01/1994, UBND huyện Krông Ana (Nay là UBND huyện CưKuin) 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 hộ bà Nguyễn Thị Rự và GCNQSDĐ số:

C 898672 cấp ngày 02/01/1994 mang tên bà Nguyễn Thị Rự 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 Rự 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 Rự không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

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

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đơn kháng cáo của ông Điểu và bà Lựu là có căn cứ để chấp nhận, đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Rự không có căn cứ nên bác toàn bộ đơn kiện của bà Nguyễn Thi Rự về việc yêu cầu vợ chồng ông Đặng Hữu Điểu, bà Nguyễn Thị Lựu trả lại diện tích đất 1.263m^2 có trồng một số cây ăn trái trồng vào các năm 1994,1995,1997, 2000 và năm 2003, cây cà phê và cây muồng, hồ nước rộng 50m^2 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 5 xã Ea Hu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí: Đông giáp đất ông Trường, Tây giáp đất thửa 210 (vợ chồng ông Điểu bà Lựu), Bắc giáp bờ hồ ông Túc, Nam giáp đất ông Điểu bà Lựu.

[7] Việc bà nguyễn Thị Rự và vợ chồng ông Đặng Hữu Điểu, bà Nguyễn Thị Lựu 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 mình đang sử dụng.

[8] Đối với việc ông Điểu bà Lựu, 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 Rự đối với thửa 204, tờ bản đồ số 08, xã Ea Hu. Hội đồng xét xử thấy rằng, khi vợ chồng ông Điểu và Lựu 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 Điểu và bà Lựu 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 Hạnh là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Rự xin rút một phần đơn khởi kiện về yêu cầu vợ chồng ông Điểu và bà Lựu bồi thường về hoa lợi và lợi tức trên diện tích đất 1.263m^2 đang tranh chấp. Hội đồng thấy rằng việc ông Hạnh rút một phần đơn khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên chấp nhận và đình chỉ một phần nội dung khởi kiện.

[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 Rự, nên bà Rự phải chịu toàn bộ chi thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc diện tích đất tranh chấp. Ông Đàm Văn Hạnh là người đại diện ủy quyền cho bà Rự đã nộp đủ, nên Hội đồng không đặt ra xem xét.

Về chi phí thẩm định tại chỗ ngày 26/6/2017, hết 1.400.000 đồng do bà Nguyễn Thị Lựu yêu cầu và đã nộp, tại phiên tòa hôm nay bà Lựu không yêu cầu bà Rự hoàn trả lại. Đây là sự tự nguyện của bà Lựu cho nên Hội đồng xét xử 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 Rự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất đang tranh chấp (1.263m^2 x 30.000 đồng/m^2) x 5% =1.894.500 đồng.

* Về án phí phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên vợ chồng ông Điểu, bà Lựu 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 Nghi định: 43/2014/ NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đặng Hữu Điểu và bà Nguyễn Thị Lựu.

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

Tuyên xử:

Bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Rự về việc yêu cầu vợ chồng ông Đặng Hữu Điểu giao trả diện tích đất 1.263m^2 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 50m^2 và một giếng sâu 28m thả 16 bi cống cao 0,5m trong lòng hồ, 01 giếng khoan sâu 32m, sân phơi diện tích 29,7m^2, tường rào xây cao 0,5m có thép B40 dài 29m ở thôn 5 xã Ea Hu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí: Đông giáp đất ông Trường, Tây giáp đất thửa 210 (vợ chồng ông Điểu, bà Lựu), Bắc giáp bờ hồ ông Túc, Nam giáp đất ông Điểu bà Lựu.

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

- Đình chỉ một phần đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Rự về việc yêu cầu vợ chồng ông Đặng Hữu Điểu, bà Nguyễn Thị Lựu 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 Rự phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc diện tích đất tranh chấp, ông Đàm Văn Hạnh đã nộp đủ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Rự 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 Rự tiếp tục nộp thêm 305.500 đồng.

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

+ Hoàn trả cho ông Đặng Hữu Điểu số tiền 200.000 đồng theo biên lai số: AA/2014/0036135 ngày 13/10/2016 và hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lựu 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.

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

Nơi nhận:
PHÚC THẨM
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;

PHIÊN TÒA
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyệnCư Kuin;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu vt, hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ

Lê Thị Tùng