TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **50**/2025/DS-PT Ngày: 23 – 01 – 2025 V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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 toạ phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr

Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 12 năm 2024 và ngày 23 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 277/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*. Do có kháng cáo của nguyên đơn bị đơn bà H N2 Mlô đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 335/2024/QĐ-PT ngày 11/11/2024; Quyết định hoãn phiên toà số: 319/2024/QĐ-PT ngày 27/11/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 19/2024/QĐPT-DS ngày 25/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1982; (vắng mặt)

1.2. Bà Đào Thị Ánh N1, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn C1, xã E1, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Lê Duy B, sinh năm 1977 (có mặt); Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn E2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà H N2 Mlô, sinh năm 1976 (ngày 25/12/2024 có mặt, ngày 23/01/2025 vắng mặt); Địa chỉ: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Đặng Anh T1, sinh năm 1996 (ngày 25/12/2024 có mặt, ngày 23/01/2025 vắng mặt); Địa chỉ: Số I-10 T, phường

T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

* **Người kháng cáo:** Bị đơn bà H N2 Mlô.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, tại bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Duy B trình bày:***

Ngày 20/01/2020, vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 nhận chuyển nhượng 03 thửa đất gồm:

- Thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.045m^2, địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số BD 963859 ngày 07/7/2011 cho bà Nguyễn Thị Kim C, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 ngày 20/01/2020 và các tài sản trên đất.

- Thửa đất số 665, tờ bản đồ số 28, diện tích 180m^2 địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 271968 ngày 22/4/2013 cho ông Hồ Sỹ H2, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 ngày 20/01/2020 và các tài sản trên đất.

- Thửa đất số 639, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.600m^2, địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 721967 ngày 22/4/2013 cho bà Ngô Thị Hồng Ngọc Diễm M, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 ngày 20/01/2020 và các tài sản trên đất.

Đến ngày 22/9/2020, ông H1 và bà N1 đã chuyển nhượng thửa đất số 665, tờ bản đồ số 28, diện tích 180m^2 địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk cho ông Bùi Văn Hồ và bà Nguyễn Thị Ngọc Quý. Đồng thời tách một phần thửa đất số 639, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.600m^2, địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk cho người khác, còn lại diện tích đất sau:

- Thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.045m^2 địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 963859 ngày 07/7/2011 cho bà Nguyễn Thị Kim C, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 ngày 20/01/2020 và các tài sản trên đất.

- Thửa đất số 129 (639 cũ), tờ bản đồ số 106 (cũ 28), diện tích 1.898,9m^2 địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 662278 ngày 22/9/2020 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 và các tài sản trên đất.

Trong quá trình sử dụng thì bà H N2 Mlô lấn chiếm của ông H1 và bà Nguyện diện tích đất như sau:

- Diện tích 1.891,6m^2 đất là một phần của thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 963859 ngày 07/7/2011 cho bà Nguyễn Thị Kim C, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 ngày 20/01/2020 và các tài sản trên đất gồm: 06 cây muồng đen; 02 cây mít; 04 bụi chuối; 01 cây bạch đàn; 01 nhà mồ (05 ngôi mộ) có diện tích bao chiếm là 155,0m^2 hàng rào sắt, mái lợp tôn.

- Diện tích 1.898,9m^2 thửa đất số 129 (639 cũ), tờ bản đồ số 106 (cũ 28), địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 662278 ngày 22/9/2020 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 và các tài sản trên đất gồm: 03 cây muồng; 01 khóm tre.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H N2 Mlô phải:

- Di dời 05 ngôi mộ trên đất để trả lại diện tích 1.891,6m^2 đất là một phần của thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 963859 ngày 07/7/2011 cho bà Nguyễn Thị Kim C, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 ngày 20/01/2020 và các tài sản trên đất gồm: 06 cây muồng đen trồng năm 1994; 02 cây mít (không nhớ thời gian trồng); 01 cây bạch đàn trồng năm 1994. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất và thửa đất số 129 có chiều dài 4m + 3.18m + 17.01m + 23.88m (từ điểm 14 đến 11 đến 10 đến 9 đến 8); Phía Tây giáp khu đất trống có chiều dài 48.07m (từ điểm 17 đến điểm 18); Phía Nam giáp đất trống có chiều dài 20.13m + 12.33m + 8.45m (từ điểm 18 đến 19 đến 20 đến 8); Phía Bắc một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 37.86m (từ điểm 14 đến điểm 17).

- Diện tích 1.898,9m^2 thửa đất số 129 (639 cũ), tờ bản đồ số 106 (cũ 28), địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 662278 ngày 22/9/2020 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 và các tài sản trên đất gồm: 03 cây muồng trồng năm 1994; 01 khóm tre trồng năm 1994. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông

giáp thửa đất số 130 có chiều dài 16.02m + 37.13m (từ điểm 1 đến 2 đến 3); Phía Tây giáp thửa đất 368 có chiều dài 3.18m + 17.01m + 23.88m + 4.01m (từ điểm 11 đến 10 đến 9 đến 8 đến 7); Phía Nam có chiều dài 13.40m + 10.47m + 7.75m + 3.42m (từ điểm 3 đến 4 đến 5 đến 6 đến 7); Phía Bắc đường đất có chiều dài 18.57m + 11.35m + 10.65 (từ điểm 11 đến 12 đến 13 đến 1).

Còn đối với tài sản khác trên đất, ông H1 và bà N1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H1, bà N1 rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: Rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà H N2 Mlô phải di dời (05 ngôi mộ) trên đất và rút yêu cầu về việc bà H N2 Mlô trả lại diện tích đất bao chiếm của 05 ngôi mộ là 155,0m^2, trên đất có hàng rào sắt, mái lợp tôn. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 11.90m (từ điểm 20 đến điểm 21); Phía Tây giáp một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 13.29m (từ điểm 19 đến điểm 22); Phía Nam giáp khu đất trống có chiều dài 12.33m (từ điểm 19 đến điểm 20); Phía Bắc giáp một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 12.33 (từ điểm 21 đến điểm 22).

Hiện tại, ông H1, bà N1 chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H N2 Mlô trả lại diện tích đất sau:

- Buộc bà H N2 Mô phải trả lại diện tích đất bà H N2 Mlô đang lấn chiếm là 1.736,6m^2, thuộc một phần của thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 963859 ngày 07/7/2011 cho bà Nguyễn Thị Kim C, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 ngày 20/01/2020 và các tài sản trên đất gồm: 06 cây muồng đen; 02 cây mít; 04 bụi chuối; 01 cây bạch đàn. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đất và thửa đất số 129 có chiều dài 4m + 3.18m + 17.01m + 23.88m (từ điểm 14 đến 11 đến 10 đến 9 đến 8); Phía Tây giáp khu đất trống có chiều dài 48.07m (từ điểm 17 đến điểm 18); Phía Nam giáp đất trống có chiều dài 20.13m + 13.29m + 12.33m + 11.90m +8.45m (từ điểm 18 đến 19 đến 22 đến 21 đến 20 đến 8); Phía Bắc một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 37.86m (từ điểm 14 đến điểm 17).

- Buộc bà H N2 Mlô trả lại diện tích 1.898,9m^2 của thửa đất số 129 (639 cũ), tờ bản đồ số 106 (cũ 28), địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 662278 ngày 22/9/2020 cho ông H1 và bà N1 và các tài sản trên đất gồm: 03 cây muồng trồng

năm 1994; 01 khóm tre trồng năm 1994. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 130 có chiều dài 16.02m + 37.13m (từ điểm 1 đến 2 đến 3); Phía Tây giáp thửa đất 368 có chiều dài 3.18m + 17.01m + 23.88m + 4.01m (từ điểm 11 đền 10 đến 9 đến 8 đến T); Phía Nam có chiều dài 13.40m + 10.47m + 7.75m + 3.42m (từ điểm 3° đến 4 đến 5 đến 6 đến 7); Phía Bắc đường đất có chiều dài 18.57m + 11.35m + 10.65 (từ điểm 11 đến 12 đến 13 đến 1).

**** Bị đơn bà H N2 Mlô trình bày:***

Bà H N2 Mlô không đồng ý trả lại diện tích đất như ông H1, bà N1 yêu cầu, vì bà H N2 Mlô cho rằng đây là diện tích đất của bà H N2 Mlô đã sử dụng ổn định khoảng từ năm 1980 cho đến nay (không nhớ đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm nào). Bà H N2 không đồng ý với việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện E2 cưỡng chế, bán đấu giá thửa đất số 639, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.995m^2 và thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.045m^2 của bà để khấu trừ khoản tiền bà H N2 phải thi hành Quyết định số 40/DSST ngày 18/7/2008 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, vì vậy bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà N1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và khoản 2 Điều 219; Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 6, khoản 1 Điều 12, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 5 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Đào Thị Ánh N1:

Buộc bà H Nõ Mlô phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H1, bà Đào Thị Ánh N1:

- Diện tích 1.736,6m^2 đất là một phần của thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 963859 ngày 07/7/2011 cho bà Nguyễn Thị Kim C, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 ngày 20/01/2020. Các tài sản trên đất gồm: 06 cây muồng đen trồng năm 1994; 02 cây mít (không nhớ thời gian trồng); 01 cây bạch

đàn trồng năm 1994. Phía Đông giáp đường đất và thửa đất số 129 có chiều dài 4m + 3.18m + 17.01m + 23.88m (từ điểm 14 đến 11 đến 10 đến 9 đến 8); Phía Tây giáp khu đất trống có chiều dài 48.07m (từ điểm 17 đến điểm 18); Phía Nam giáp đất trống có chiều dài 20.13m + 13.29m + 12.33m + 11.90m +8.45m (từ điểm 18 đến 19 đến 22 đến 21 đến 20 đến 8); Phía Bắc một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 37.86m (từ điểm 14 đến điểm 17).

- Diện tích 1.898,9m^2 thửa đất số 129 (639 cũ), tờ bản đồ số 106 (cũ 28), địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 662278 ngày 22/9/2020 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 và các tài sản trên đất gồm: 03 cây muồng trồng năm 1994; 01 khóm tre trồng năm 1994. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 130 có chiều dài 16.02m + 37.13m (từ điểm 1 đến 2 đến 3); Phía Tây giáp thửa đất 368 có chiều dài 3.18m + 17.01m + 23.88m + 4.01m (từ điểm 11 đến 10 đến 9 đến 8 đến 7); Phía Nam có chiều dài 13.40m + 10.47m + 7.75m + 3.42m (từ điểm 3 đến 4 đến 5 đến 6 đến 7); Phía Bắc đường đất có chiều dài 18.57m + 11.35m + 10.65 (từ điểm 11 đến 12 đến 13 đến 1).

(Kích thước, vị trí, số đo diện tích đất được thể hiện tại Bản vẽ hoàn công của công ty cổ phần đo đạc tư vấn V, bút lục số 177).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 1.476,5m^2 được tách từ thửa cũ 639, tờ bản đồ số: 28 và diện tích 180m^2 của thửa đất số: 665, tờ bản đồ số: 28. Địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk và việc di dời (05 ngôi mộ) trên đất và yêu cầu về việc trả lại diện tích đất bao chiếm của 05 ngôi mộ là 155,0m^2, trên đất có hàng rào sắt, mái lợp tôn. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 11.90m (từ điểm 20 đến điểm 21); Phía Tây giáp một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 13.29m (từ điểm 19 đến điểm 22); Phía Nam giáp khu đất trống có chiều dài 12.33m (từ điểm 19 đến điểm 20); Phía Bắc giáp một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 12.33 (từ điểm 21 đến điểm 22) mà nguyên đơn đã rút.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/7/2024, bị đơn bà H N2 Mlô kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không hoà giải được với nhau và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của của bị đơn bà H N2 Mlô. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà H N2 Mlô được nộp trong thời hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 không rút đơn khởi kiện, bị đơn bà H N2 Mlô không rút nội dung kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn bà H N2 Mlô, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích 1.736,6m^2 tại thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28 và diện tích 1.891,6m^2 đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 106, thì thấy:

Ngày 14/11/1998, hộ bà H N2 Mlô được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 4.995m^2 đất tại thửa đất số 639, tờ bản đồ số 28. Ngày 10/3/1999, hộ bà H N2 Mlô được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 2.045m^2 đất tại thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28.

Ngày 30/12/2008, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E2 ban hành Quyết định số 16/QĐ-TA về việc kê biên tài sản của bà H N2 Mlô để đảm bảo thi hành Quyết định số 40/DSST ngày 18/7/2008 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Ngày 30/12/2008, toàn bộ thửa đất số 638 và 639 đã bị kê biên.

Ngày 10/12/2010, 02 thửa đất trên đã được bán đấu giá cho bà Nguyễn Thị Kim C. Ngày 25/02/2011, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E2 tiến hành bàn giao tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 638 và 639 cùng tài sản gắn liền trên đất cho bà C.

Sau khi cơ quan có thẩm quyền thu hồi 255m^2 để quy hoạch giao thông thì ngày 07/7/2011, bà C được cấp GCNQSDĐ số BD 963860 đối với diện tích 4.740m^2 tại thửa đất số 639 và GCNQSDĐ số BD 96359 đối với diện tích 2.045m^2 tại thửa đất số 638.

Ngày 12/7/2011, bà C tặng cho toàn bộ quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho bà Ngô Nguyễn Thị Diễm M.

Năm 2013, bà M thực hiện thủ tục tách thửa đất số 639 thành 03 thửa là: Thửa đất số 639 có diện tích 3.600m^2, thửa đất số 665 có diện tích 180m^2, thửa đất số 659 có diện tích 960m^2.

Ngày 18/9/2018, bà M chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ T2, bà Đoàn Mỹ Kiều T3 thửa đất số 638, diện tích 2.045m^2 và thửa đất số 639, diện tích 3.600m^2.

Ngày 23/12/2019, ông T2 và bà T3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1, bà Đào Thị Ánh N1 thửa đất số 638, diện tích 2.045m^2 và thửa đất số 639, diện tích 3.600m^2.

Đến năm 2020, thửa đất số 639, diện tích 3.600m^2 được ông H1, bà N1 tách thửa thành: Thửa đất số 129, diện tích 1.898,9m^2; thửa đất số 130, diện tích 646,7m^2 và thửa đất số 131, diện tích 829,8m^2.

Như vậy, có thể thấy diện tích đất mà các bên đang tranh chấp có nguồn gốc đất ban đầu là do hộ bà H N2 Mlô được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thửa đất số 639, diện tích 4.995m^2 và thửa đất số 638, diện tích 2.045m^2 đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện E2 kê biên từ năm 2010 để đảm bảo thi hành Quyết định số 40/DSST ngày 18/7/2008 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đối với bà H N2. Sau đó, bà Nguyễn Thị Kim C là người trúng đấu giá quyền sử dụng các thửa đất trên và bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 07/7/2011. Do đó, kể từ thời điểm này, hộ bà H N2 đã không còn quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 638 và 639.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Ngô Thị Hồng Ngọc Diễm M và thửa đất tiếp tục được chuyển nhượng cho nhiều người khác. Đến nay, ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28 và thửa đất số 129, tờ bản đồ số 106 (được tách ra từ thửa đất số

639, tờ bản đồ số 28). Do đó, kháng cáo của bà H N2 cho rằng diện tích 1.736,6m^2 tại thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28 và diện tích 1.891,6m^2 đất tại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 106 là diện tích đất của gia đình bà, là không có cơ sở để chấp nhận và việc quản lý, sử dụng của ông H1, bà N1 đối với các thửa đất trên là hợp pháp.

[2.2] Ngoài ra, bà H N2 còn cho rằng Chi cục Thi hành án kê biên toàn bộ tài sản của gia đình bà là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 thì cơ quan thi hành án có thể cưỡng chế toàn bộ tài sản thuộc sở hữu chung và thanh toán lại cho đồng sở hữu giá trị tài sản tương ứng với phần sở hữu của họ nếu tài sản chung không thể chia được hoặc nếu việc phân chia làm giảm đáng kể giá trị của tài sản. Bà H N2 cũng cho rằng bà đã nhiều lần khiếu nại, tố cáo vi phạm của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E2 nhưng bà không cung cấp được tài liệu nào chứng minh.

[2.3] Về các vi phạm tố tụng:

Như đã nhận định tại mục 2.1 thì kể từ thời điểm bà C trúng đấu giá quyền sử dụng đất và đã được cấp GCNQSDĐ đất thì hộ bà H N2 đã không còn quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 638 và 639. Các thành viên trong gia đình bà H N2 không phải là người có quyền lợi đối với các thửa đất này nhưng vẫn tiếp tục canh tác trên đất cho đến nay là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông H1, bà N1.

Bên cạnh đó, việc rút một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời 05 ngôi mộ trên thửa đất số 638 là tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ giải quyết yêu cầu này là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H N2 về việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp không đưa chồng, con của bà H N2 tham gia tố tụng và chấp nhận yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4] Xét ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn tại phiên tòa thì thấy:

Bà Nguyễn Thị C là người nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 638, diện tích 2.045m^2 và thửa đất số 639, diện tích 3.600m^2 thông qua việc bán đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E2. Sau đó, bà C đã tặng cho toàn bộ diện tích các thửa đất trên cho bà Ngô Nguyễn Thị Diễm M, bà M tiếp tục chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H2, Hồ Sỹ T2, bà Đoàn Mỹ Kiều T3 và ông T2, bà T3 lại tiếp tục chuyển nhượng cho nguyên đơn. Như vậy, việc chuyển nhượng thửa đất số 638, diện tích 2.045m^2 và thửa đất số 639, diện tích 3.600m^2 giữa các chủ sở hữu đã được hoàn thành, đến nay không có ai ý kiến gì và quyền sử dụng

đất đã được Nhà nước công nhận cho bà M, ông H2, ông T2, bà T3 và ông H1, bà N1.

Ông Đặng Anh Tiến cho rằng thửa đất số 129, 130 và 131 là các thửa đất được tách ra từ thửa đất số 639, diện tích 3.600m^2 nhưng tổng diện tích các thửa đất này là ít hơn diện tích đất ban đầu. Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 639, diện tích 3.600m^2 từ ông T2, bà T3 thì nguyên đơn đã làm thủ tục tách thửa rồi mới chuyển nhượng cho ông Huỳnh Xuân C, bà Nguyễn Thị Bích T4 và ông Bùi Văn H3, bà Nguyễn Thị Ngọc Q. Như vậy, người bị ảnh hưởng đến quyền lợi khi tổng diện tích 03 thửa đất sau khi tách thửa bị giảm đi 224,6m^2 so với ban đầu là nguyên đơn chứ không phải là bị đơn, vì bà H N2 đã không còn quyền sử dụng đất kể từ thời điểm bà C được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 639, diện tích 3.600m^2 như đã nhận định tại mục 2.1. Đồng thời, hiện nay ông Huỳnh Xuân C, bà Nguyễn Thị Bích T4 và ông Bùi Văn H3, bà Nguyễn Thị Ngọc Q đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 130, thửa đất số 131 và nguyên đơn xác định không có tranh chấp gì với những người này từ khi chuyển nhượng đến nay, do đó Tòa án không xem xét việc chuyển nhượng, quản lý, sử dụng thửa đất số 130 và 131 của ông Huỳnh Xuân C, bà Nguyễn Thị Bích T4 và ông Bùi Văn H3, bà Nguyễn Thị Ngọc Q khi những người này không có đơn yêu cầu. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa bà Nguyễn Thị Kim C, bà Ngô Nguyễn Thị Diễm M, ông Hồ Sỹ H2, ông Hồ Sỹ T2, bà Đoàn Thị Kiều T3, ông Huỳnh Xuân C, bà Nguyễn Thị Bích T4, ông Bùi Văn H3 và bà Nguyễn Thị Ngọc Q vào tham gia tố tụng để làm rõ vì sao diện tích thửa đất số 639, diện tích 3.600m^2 bị giảm sút sau khi ông H1, bà N1 thực hiện thủ tục tách thành các thửa đất số 129, 130 và 131.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đã cung cấp Thông báo về việc thụ lý vụ án số 11/TB-TLVA ngày 13/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện E2 và cho rằng gia đình bị đơn đã khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 638, diện tích 2.045m^2, thửa đất số 639, diện tích 3.600m^2 và thửa đất số 665, diện tích 180m^2 đã được bà C, bà M chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ T2, ông Hồ Sỹ H2. Hội đồng xét xử xét thấy, vào năm 2020, ông Y P Niê (chồng bà H N2 Mlô) đã khởi kiện ông T2, ông H2 về việc tranh chấp quyền sử dụng các thửa đất nêu trên nhưng đến ngày 12/6/2023, ông Y P đã tự nguyện rút toàn bộ đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định số 56/2023/QĐST-DS ngày 12/6/2023.

Từ những phân tích, nhận định như trên, xét thấy đơn kháng cáo của bị đơn bà H N2 Mlô là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H1, bà Đào Thị Ánh N1 đã tạm ứng số tiền chi phí tố tụng là 13.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đo đặc bằng máy), chi phí định giá tài sản, đã chi hết số tiền 10.600.000 đồng, đã trả lại cho ông H1 số tiền còn lại 2.400.000 đồng. Nay yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà N1 được Tòa án chấp nhận nên bà H N2 Mlô phải trả cho ông H1, bà N1 số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (đo đạc bằng máy) và định giá tài sản đã chi là 10.600.000 đồng.

[4] Về án phí:

- Buộc bà H N2 Mlô phải chịu 24.134.600 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn H1, bà Đào Thị Ánh N1 được nhận lại số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H N2 Mlô.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và khoản 2 Điều 219; Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 6, khoản 1 Điều 12, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 5 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Đào Thị Ánh N1:

Buộc bà H N2 Mlô phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H1, bà Đào Thị Ánh N1 các diện tích đất bà H N2 Mlô đang thực tế lấn chiếm là:

- Diện tích 1.736,6m^2 đất là một phần của thửa đất số 638, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 963859 ngày 07/7/2011 cho bà

Nguyễn Thị Kim C, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 ngày 20/01/2020. Các tài sản trên đất gồm: 06 cây muồng đen trồng năm 1994; 02 cây mít (không nhớ thời gian trồng); 01 cây bạch đàn trồng năm 1994. Phía Đông giáp đường đất và thửa đất số 129 có chiều dài 4m + 3.18m + 17.01m + 23.88m (từ điểm 14 đến 11 đến 10 đến 9 đến 8); Phía Tây giáp khu đất trống có chiều dài 48.07m (từ điểm 17 đến điểm 18); Phía Nam giáp đất trống có chiều dài 20.13m + 13.29m + 12.33m + 11.90m +8.45m (từ điểm 18 đến 19 đến 22 đến 21 đến 20 đến 8); Phía Bắc một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 37.86m (từ điểm 14 đến điểm 17).

- Diện tích 1.898,9m^2 thửa đất số 129 (639 cũ), tờ bản đồ số 106 (cũ 28), địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện E2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 662278 ngày 22/9/2020 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 và các tài sản trên đất gồm: 03 cây muồng trồng năm 1994; 01 khóm tre trồng năm 1994. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 130 có chiều dài 16.02m + 37.13m (từ điểm 1 đến 2 đến 3); Phía Tây giáp thửa đất 368 có chiều dài 3.18m + 17.01m + 23.88m + 4.01m (từ điểm 11 đến 10 đến 9 đến 8 đến 7); Phía Nam có chiều dài 13.40m + 10.47m + 7.75m + 3.42m (từ điểm 3 đến 4 đến 5 đến 6 đến 7); Phía Bắc đường đất có chiều dài 18.57m + 11.35m + 10.65 (từ điểm 11 đến 12 đến 13 đến 1).

(*Kích thước, vị trí, số đo diện tích đất được thể hiện tại Bản vẽ hoàn công của Công ty cổ phần đo đạc tư vấn V).*

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 1.476,5m^2 được tách từ thửa cũ 639, tờ bản đồ số: 28 và diện tích 180m^2 của thửa đất số: 665, tờ bản đồ số: 28. Địa chỉ thửa đất: Buôn D, xã C2, huyện E2, tỉnh Đắk Lắk và việc di dời (05 ngôi mộ) trên đất và yêu cầu về việc trả lại diện tích đất bao chiếm của 05 ngôi mộ là 155,0m^2, trên đất có hàng rào sắt, mái lợp tôn. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 11.90m (từ điểm 20 đến điểm 21); Phía Tây giáp một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 13.29m (từ điểm 19 đến điểm 22); Phía Nam giáp khu đất trống có chiều dài 12.33m (từ điểm 19 đến điểm 20); Phía Bắc giáp một phần của thửa đất số 368 có chiều dài 12.33 (từ điểm 21 đến điểm 22) mà nguyên đơn đã rút.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà H N2 Mlô phải trả cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Đào Thị Ánh N1 số tiền 10.600.000 đồng *(mười triệu sáu trăm nghìn đồng)* chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4] Về án phí:

- Buộc bà H N2 Mlô phải chịu 24.134.600 đồng *(hai mươi tư triệu một trăm ba mươi tư nghìn sáu trăm đồng)* án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm.

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền 7.500.000 đồng *(bảy triệu năm trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí do ông Nguyễn Chí H nộp thay theo biên lai số AA/2021/0020401 ngày 30/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E2.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 7a 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 Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E2;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trịnh Văn Toàn