

Bản án số: **326/2023/DS-PT**

Ngày 20/09/2023

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 Nhung

Ông Trương Công Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 09 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 239/2023/TLPT-DS ngày 02/8/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị S và anh Bùi Xuân L đối với Bản án sơ thẩm số 11/2023/DSST ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 260/2023/QĐ-PT ngày 14/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 224/2023/QĐ-PT ngày 30/8/2023, giữa:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1965. Địa chỉ: Buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm H, Văn phòng luật sư THT. Địa chỉ: Phường TH, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1963. Có mặt.

Anh Bùi Xuân L, sinh năm 1989. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Bà Phan Thị T1 - Trợ giúp pháp lý theo yêu cầu của Trung tâm trợ giúp pháp nhà nước tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Phùng Thị M (vợ ông T), sinh năm 1969. Địa chỉ: Buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Bà M ủy quyền cho ông Nguyễn Trung T tham gia tố tụng.

*** Người làm chứng:**

1. Ông Dương Lê T2; sinh năm 1957 Địa chỉ: Buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Đức B; sinh năm 1960 Địa chỉ: Buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn H1; sinh năm 1952 Địa chỉ: Buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Ông YT Niê; sinh năm 1966 Địa chỉ: Buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

5. Bà Đinh Thị M1; sinh năm 1952 Địa chỉ: Buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn bà Nguyễn Thị S và anh Bùi Xuân L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm H thống nhất trình bày:**

Ngày 14 tháng 6 năm 1999, Ủy ban nhân dân huyện BD đã có quyết định cấp đất số 637/QĐ-UB đối với thửa đất số 192; tờ bản đồ số 15, diện tích 4095m² cho ông Nguyễn Trung T. Toàn bộ diện tích ông T đang sử dụng là hợp pháp và được nhà nước công nhận.

Nguồn gốc của thửa đất trên: Năm 1996 ông Nguyễn Trung T nhận chuyển nhượng của ông Dương Công T3 người cùng buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk và đã được đăng ký kê khai đo đạc vào bản đồ địa chính xã với số thửa: 192, tờ bản đồ số 15 tại UBND xã KN, huyện BD. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Trung T đã nhiều lần phát dọn thửa đất nói trên và năm 2014 đã đổ đất tôn tạo mặt bằng. Trong quá trình sử dụng, gia đình bà Nguyễn Thị S và con trai là anh Bùi Xuân L đã lấn chiếm một phần diện tích đất của ông Nguyễn Trung T.

Ông Nguyễn Trung T đã có đơn kiến nghị và đề nghị với Ủy ban nhân dân xã KN, huyện BD tiến hành giải quyết và hòa giải nhiều lần nhưng đều không T. Việc hòa giải tranh chấp trên của Ủy ban nhân dân xã KN, huyện BD đã có đủ căn cứ xác minh của các bộ phận chuyên môn và của các nhân chứng nhưng gia đình bà S vẫn không T3 hiện để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông Nguyễn Trung T.

Vì vậy, ông Nguyễn Trung T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây: Buộc anh Bùi Xuân L và bà S phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Trung T một phần diện tích đất: 672m² đối với thửa đất số 192; tờ bản đồ số 15 và buộc anh Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị S phải tháo dỡ và di dời các công trình và cây trồng trên phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và có kết quả đo đạc thực địa, ông Nguyễn Trung T có đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị S phải có trách nhiệm trả lại phần diện tích đã lấn chiếm 740,9m² thuộc một phần thửa đất số 192, tờ bản đồ số: 15, địa chỉ thửa đất thuộc buôn EM, xã

KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí đất tranh chấp có tứ cận như sau: Phía Đông có giáp đường mòn và đất nhà bà S, anh L có cạnh dài 31,73m; Phía Tây giáp tỉnh lộ 01 có cạnh dài 15,10m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Trung T có cạnh dài 34,02m; Phía Bắc giáp đất ông L (chủ cũ là đất nhà ông Nguyễn Văn Đ) có cạnh dài 22,57m. Đồng thời buộc anh Bùi Xuân L và bà Nguyễn Thị S phải tháo dỡ các công trình và cây trồng trên phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Tổng diện tích đất lấn chiếm hiện nay có giá trị khoảng 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Bùi Xuân L trình bày:***

Ông Nguyễn Trung T khởi kiện và yêu cầu gia đình tôi phải có trách nhiệm trả lại phần diện tích đã lấn chiếm 740,9m² thuộc một phần thửa đất số 192, tờ bản đồ số: 15, địa chỉ tại buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk và phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên phần diện tích đất đã lấn chiếm. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Gia đình tôi đến buôn EM, xã KN, huyện BD lập nghiệp từ năm 2001 và đến năm 2002 bố tôi (ông Bùi Khánh L) có nhận chuyển nhượng một thửa đất của ông Dương Lê T2, hai bên thỏa thuận lập một giấy viết tay. Vị trí tứ cận của thửa đất như sau: Phía Đông Bắc giáp đất ông BD; Phía Đông Nam giáp suối nhỏ; Phía Tây Nam giáp đất ông YH Niê (đã chết khoảng năm 2004); Phía Tây Bắc giáp tỉnh lộ 1. Việc chuyển nhượng trên có ông YH Niê làm chứng.

Đến khoảng năm 2009, nhà tôi bị lốc xoáy bay mái nhà và giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố tôi và ông Dương Lê T2 đã bị ướt và rách một vài chỗ. Sau đó bố tôi (lúc đó bố tôi bị tai biến không đi lại được) nên đã nói với tôi viết lại một giấy nhận chuyển nhượng mới và đến nhà ông Dương Lê T2 để nhờ ông T2 ký xác nhận lại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bố tôi và ông Dương Lê T2.

Từ trước đến nay tôi và gia đình tôi sử dụng đất có nguồn gốc rõ ràng, trồng cây trên diện tích tranh chấp vào khoảng năm 2011. Tôi và gia đình làm nhà quán bán ông T không có ý kiến gì. Vì vậy việc ông Nguyễn Trung T khởi kiện đề yêu cầu tôi và mẹ tôi trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, tôi không đồng ý vì chúng tôi đang sử dụng đúng hiện trạng đối với thửa đất trên. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Phan Thị T1 nhất trí với ý kiến trình bày của bị đơn anh Bùi Xuân L và không có ý kiến gì trình bày bổ sung.

**** Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:***

- Bà Đinh Thị M1 trình bày: Vào năm 1986, gia đình tôi chuyển đến buôn EM, xã KN, huyện BD để sinh sống và làm ăn. Trong quá trình sinh sống chồng tôi (ông Dương Công T3) có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T một thửa đất có diện tích khoảng 4095m² với giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Vị trí tứ cận tại thời điểm chuyển nhượng như sau: Phía Đông giáp đất ông YH; Phía Tây giáp đường tỉnh lộ 1; Phía Nam giáp đường mòn của dân; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Đức B. Sau khi hai bên hoàn thiện làm thủ tục chuyển nhượng (giấy viết

tay) thì vợ chồng tôi đã giao đất và ông T đã giao đủ số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Kể từ thời điểm đó cho đến nay hai bên không xảy ra tranh chấp gì với nhau.

Hiện nay ông Nguyễn Trung T khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp về quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do công việc nên tôi từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt tôi.

- Ông YT Niê trình bày: Năm 1996 ông Nguyễn Trung T nhận chuyển nhượng một thửa đất (nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ số 15) của vợ chồng ông Dương Công T3, bà Đinh Thị M1 tại buôn EM, xã KN, huyện BĐ. Về nguồn gốc của thửa đất trên là trước đây vợ chồng ông Dương Công T3, bà Đinh Thị M1 nhận chuyển nhượng của ông YH Niê (đã chết). Vị trí tứ cận của thửa đất như sau: Phía Đông giáp đường mòn; Phía Tây giáp tỉnh lộ 1, phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Đức B, phía Nam giáp đất của gia đình tôi.

Đối với nguồn gốc của thửa đất bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L đang sử dụng: Vào khoảng năm 2001, ông Dương Lê T2 nhận chuyển nhượng của ông YH Niê. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên tôi có đến nhà ông YH Niê uống rượu và chứng kiến việc chuyển nhượng. Ông YH Niê chuyển nhượng cho ông T2 thửa đất từ con đường mòn người dân đi và kéo ra phần phía sau tiếp giáp với suối cạn.

Sau đó ông Dương Lê T2 chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Bùi Khánh L (chồng bà S). Thửa đất ông Bùi Khánh L nhận chuyển nhượng của ông Dương Lê T2 không tiếp giáp với tỉnh lộ 1, chỉ tiếp giáp với con đường mòn người dân đi (hiện nay gia đình anh L đã san lấp không còn nữa).

Vào khoảng năm 2003 – 2004, gia đình bà S làm một ngôi nhà ván phía sau con đường mòn. Năm 2019, tôi thấy gia đình bà S san lấp con đường mòn và lấn chiếm sang phần đất của ông Nguyễn Trung T. Sau đó anh Bùi Xuân L làm quán bán hàng và đào cây xanh từ nơi khác về trồng trên phần đất của ông T. Tôi khẳng định phần đất hiện nay anh Bùi Xuân L đang làm quán bán, trồng cây xanh là phần đất của ông Nguyễn Trung T trước đây nhận chuyển nhượng của ông Dương Công T3.

- Ông Dương Lê T2 trình bày: Năm 2002, tôi có nhận chuyển nhượng của ông YH Niê (đã chết) một thửa đất. Hai bên chỉ viết giấy viết tay với nhau và thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi đã thanh toán tiền xong và ông YH Niê đã bàn giao đất để tôi sử dụng.

Đến năm 2003, tôi đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Bùi Khánh L (đã chết, nay bà Nguyễn Thị S (vợ) và anh Bùi Xuân L (con) đang sử dụng). Thửa đất tại buôn EM, xã KN, huyện BĐ. Vị trí tứ cận của thửa đất: Phía Đông giáp suối cạn; Phía Tây giáp con đường mòn trước đây người dân thường xuyên đi (là con đường mòn cũ từ trong buôn đi ra tỉnh lộ 1; Phía Nam giáp đường mòn; Phía Bắc giáp đất ông Đ. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Bùi Khánh L tôi khẳng định về phía Tây của thửa đất không tiếp giáp với tỉnh lộ 1, chỉ tiếp giáp với con đường mòn của người dân trong buôn đi mà hiện nay gia đình anh L đã san lấp và không bao gồm phần diện tích đất mà gia đình anh Bùi Xuân L đang làm quán và

trồng cây. Khi tôi và ông Bùi Khánh L thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên thì chúng tôi có lập một tờ giấy viết tay và tôi đưa cho ông Bùi Khánh L cất giữ. Sau này tôi không nhớ rõ thời gian thì anh Bùi Xuân L có cầm một tờ giấy viết tay đề ngày 26/3/2002 đưa đến nhà tôi trình bày lý do là giấy chuyển nhượng trước đây đã bị hư hỏng (thất lạc) do mưa bão và nhờ tôi ký xác nhận lại việc nhận chuyển nhượng đất trước đất giữa tôi và ông Bùi Khánh L. Do tôi tin tưởng nên tôi ký vào phần người chuyển nhượng tại giấy sang nhượng đất mà anh Bùi Xuân L đưa. Thực tế tờ giấy sang nhượng có sơ đồ thửa đất (anh Bùi Xuân L đưa sau này) có vị trí phần Tây Bắc tiếp giáp với đường Tỉnh lộ 1 là không đúng. Bởi vì tại thời điểm chuyển nhượng tôi đã chỉ ranh giới cụ thể về thửa đất cho ông Bùi Khánh L. Phần phía trước của thửa đất tiếp giáp với con đường mòn mà người dân trong buôn đi. Cách con đường mòn là thửa đất của ông Nguyễn Trung T mà hiện nay bà Nguyễn Thị S và anh Bùi Xuân L đã san lấp và làm quán bán.

- Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Năm 1996 tôi có chứng kiến và ký xác nhận về việc ông Nguyễn Trung T và ông Dương Công T3 thỏa thuận chuyển nhượng một thửa đất tại buôn EM, xã KN, huyện BD, nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ số 15. Khi hai bên nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì có kiểm tra thực địa và chỉ ranh giới rõ ràng. Sau đó có vẽ cụ thể về vị trí tứ cận các cạnh trong giấy sang nhượng đất như sau: Phía Đông giáp đất ông YH Niê; Phía Tây giáp Tỉnh lộ 1; Phía Nam giáp đường mòn; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Đức B. Tại thời điểm chuyển nhượng ông Nguyễn Trung T đã giao đầy đủ tiền và ông Dương Công T3 đã giao đất cho ông T sử dụng.

Khi ông T và ông T3 thỏa thuận để chuyển nhượng thửa đất trên thì có ông Nguyễn Đức B là người làm chứng và ký giáp ranh. Tôi khẳng định một phần diện tích đất mà bà Nguyễn Thị S và anh Bùi Xuân L đang sử dụng là của ông Nguyễn Trung T nhận chuyển nhượng lại của ông Dương Công T3. Hiện nay ông Nguyễn Trung T làm đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Bùi Xuân L, bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ trả lại phần đất đã lấn chiếm. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì hiện nay tôi đang mắc bệnh hiểm nghèo nên tôi từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Bản án sơ thẩm số 11/2023/DSST ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 203, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 58, khoản 2 Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 24 Điều 3, Điều 101, khoản 5 Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L phải trả lại ông Nguyễn Trung T phần diện tích đất tranh chấp 740,9m² thuộc một phần thửa đất số 192, tờ bản đồ

số: 15, địa chỉ thửa đất thuộc buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí đất thửa đất tranh chấp có tứ cận như sau: Phía Đông có giáp đường mòn và đất nhà bà S, anh L có cạnh dài 31,73m; Phía Tây giáp tỉnh lộ 01 có cạnh dài 15,10m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Trung T có cạnh dài 34,02m; Phía Bắc giáp đất ông L (chủ cũ là đất nhà ông Nguyễn Văn Đ) có cạnh dài 22,57m (có sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 19/12/2022 của Công ty TNHH đo đạc – tư vấn Nông lâm nghiệp Đ kèm theo).

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất tranh chấp 740,9m² thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số: 15, địa chỉ thửa đất thuộc buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk, gồm: 07 cây si; 02 cây lộc vừng; 02 cây đa; 01 cây hương; 01 cây gỗ trắc; 01 cây gỗ cẩm; 13 cây bằng lăng; 02 cây phượng tím; 01 cây chuối; 02 cây sung; 01 cây xà cừ.

Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trung T số tiền 7.655.000 đồng về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản.

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

*** Kháng cáo:** Ngày 16/6/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

** Tại phiên tòa bà S anh L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Phan Thị T1 trình bày:*

Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là chưa thỏa đáng, bởi lẽ: Tại giấy sang nhượng 26/3/2002 giữa ông L với ông T2 có thể hiện tứ cận, vị trí đất và có người làm chứng ông YH Niê là người giáp ranh phía tây nam; Tuy nhiên sau đó, do bị lốc xoáy bay mái nhà nên giấy sang nhượng nêu trên bị ướt, rách nên ông L đã soạn lại bản mới y như bản cũ đưa cho ông T2 ký lại. Tại Giấy sang nhượng mới này có thể hiện phía tây bắc diện tích đất nhận chuyển nhượng giáp với tỉnh lộ. Tại giấy xác nhận đất ở và nhà ở hợp pháp ngày 06/9/2017 thì chính quyền địa phương đã xác nhận diện tích đất của gia đình anh L giáp với tỉnh lộ 17; tại trích bản đồ địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BD thì thửa đất 247, tờ bản đồ số 15 là 2.319,8m², bao gồm cả phần diện tích đất đang tranh chấp với ông T. Trong khi đó, về nguồn gốc đất của ông T là do nhận chuyển nhượng của ông ông T3; tại giấy sang nhượng giữa ông T với ông T3 chỉ có ông Nguyễn Đức B người làm chứng ký xác nhận, nhưng sau đó lại có chữ ký xác nhận của buôn trưởng là không đúng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T không sử dụng đất. Mặc dù, theo Quyết định số 637 Ủy ban nhân dân huyện BD đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng trên thực tế thì gia đình ông T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 192, trong khi đó, diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng từ ông T3 chỉ có 2.757m² mà diện tích thực tế thửa 192 là 4.095m² (gấp đôi diện tích nhận chuyển nhượng). Từ những lý

do trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Phạm H trình bày:* Các ý kiến, quan điểm của phía bị đơn đưa ra tại phiên tòa là không có căn cứ. Bởi lẽ, quá trình giải quyết vụ án ông Dương Lê T2 là người bán đất không thừa nhận và khẳng định thửa đất mà ông T2 chuyển nhượng cho gia đình bà S, anh L không có phần phía Tây của thửa đất tiếp giáp với tỉnh lộ 1 mà chỉ tiếp giáp với con đường mòn của người dân trong buôn thường xuyên đi lại. Vấn đề này cũng đã được những người làm chứng xác nhận. Quyết định của bản án sơ thẩm là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện để buộc bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông T là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với phần xử lý tài sản trên đất, bản án sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ các tài sản trên đất là chưa phù hợp, không bảo đảm cho công tác thi hành án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn để sửa một phần bản án sơ thẩm và buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn giá trị các tài sản trên đất với số tiền 4.818.740 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị S và anh Bùi Xuân L, thì thấy:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Trung T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị S và anh Bùi Xuân L phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là **740,9m²** thuộc một phần thửa đất số 192, tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất thuộc buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí đất tranh chấp có tứ cận như sau: Phía Đông có giáp đường mòn và đất nhà bà S, anh L có cạnh dài 31,73m; Phía Tây giáp tỉnh lộ 01 có cạnh dài 15,10m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Trung T có cạnh dài 34,02m; Phía Bắc giáp đất ông L (chủ cũ là đất nhà ông Nguyễn Văn Đ) có cạnh dài 22,57m.

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L cho rằng phần diện tích đất tranh chấp 740,9m² mà bà S, anh L đang làm quán và trồng cây là do gia đình nhận chuyển nhượng của ông Dương Lê T2 có cạnh phía Tây giáp với tỉnh lộ 1. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông Dương Lê T2 không thừa

nhận và khẳng định thửa đất mà ông T2 chuyển nhượng cho gia đình bà S, anh L không có phần phía Tây của thửa đất tiếp giáp với tỉnh lộ 1 mà chỉ tiếp giáp với con đường mòn của người dân trong buôn thường xuyên đi lại (hiện nay bà S, ông L đã san lấp con đường này). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Dương Lê T2 khẳng định diện tích đất mà trước đây ông T2 chuyển nhượng cho ông Bùi Khánh L không bao gồm phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông T với bà S, anh L và phần diện tích đất đang tranh chấp là phần diện tích ông Dương Công T3 đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Trung T. Mặc dù, tại giấy sang nhượng đất đề ngày 26/3/2002 giữa ông Bùi Khánh L và ông Dương Lê T2 thể hiện hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích là 1.200m². Tuy nhiên, kết quả đo đạc theo hiện trạng (do bị đơn anh Bùi Xuân L chỉ ranh giới) thể hiện: Phần diện tích gia đình bà S, anh L làm nhà và đang sử dụng là 1.764,7m² và phần diện tích đang tranh chấp là 740,9m². Tổng cộng diện tích mà ông L, bà S đang sử dụng theo hiện trạng là 2.505,6m². Như vậy, diện tích thực tế mà gia đình anh L, bà S đang sử dụng lớn hơn 1.305,6 m² so với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Dương Lê T2. Việc anh Bùi Xuân L cho rằng diện tích đất chênh lệch nêu trên là do gia đình bị đơn khai hoang một phần và ông Nguyễn Văn Đ cho thêm. Tuy nhiên, chính quyền địa phương không xác nhận nội dung này, đồng thời bị đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lập luận trên của bị đơn.

[2.2] Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng ông YT Niê, ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Đức B, ông Dương Lê T2 (người chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Bùi Khánh L, bà Nguyễn Thị S) đều khẳng định phần diện tích đất hiện nay anh Bùi Xuân L, bà Nguyễn Thị S đang làm quán, trồng cây là phần diện tích đất của ông Nguyễn Trung T nhận chuyển nhượng lại của ông Dương Công T3 (ông T3 nhận chuyển nhượng của ông YH Niê).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đinh Thị M1 (vợ ông Dương Công T3) cũng xác định, trong quá trình sinh sống chồng bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T một thửa đất có diện tích khoảng 4.095m² trong đó có phần diện tích đất mà các bên đang tranh chấp. Vị trí tứ cận tại thời điểm chuyển nhượng như sau: Phía Đông giáp đất ông YH; Phía Tây giáp đường tỉnh lộ 1; Phía Nam giáp đường mòn của dân; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Đức B.

[2.3] Tại Thông báo số 37/TB-UBND ngày 07/9/2021 của Ủy ban nhân dân xã KN, huyện BD về việc thông báo kết quả hòa giải vụ việc tranh chấp đất đai tại địa bàn buôn EM thể hiện: Theo báo cáo xác minh và các hồ sơ, giấy tờ có liên quan thì lô đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 192, tờ bản đồ số 15 năm 1999, thuộc quyền sở hữu mà ông YH Niê đã chuyển nhượng cho ông Dương Công T3, sau đó ông Dương Công T3 đã sang nhượng lại cho ông Nguyễn Trung T. Vì vậy lô đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Trung T.

Tại Biên bản xác minh ngày 03/3/2023 tại Ủy ban nhân dân xã KN, huyện BD, kết quả thể hiện: Theo sổ bộ được thiết lập vào ngày 23/3/1999 tại Ủy ban nhân dân xã KN, huyện BD (gồm sổ mục kê, sổ địa chính) và sơ đồ giải thửa được thiết lập năm 1999 thì thửa đất số 192, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.095m², tại buôn EM, xã KN được cấp cho ông Nguyễn Trung T. Thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã có quyết định cấp đất của Ủy ban nhân dân huyện BD theo Quyết định số 637/QĐ-UB ngày 14/6/1999 với diện tích 4.095m², trong đó

400m² đất thổ cư và 3.695m² đất nông nghiệp. Đối với phần diện tích đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Trung T với bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L theo sơ đồ giải thửa thể hiện nằm trong thửa đất số 192, tờ bản đồ số 15 tại buôn EM, xã KN.

Tại Biên bản xác minh ngày 27/02/2023 tại Ủy ban nhân dân xã KN, huyện BD, kết quả thể hiện: Thửa đất mà bà Nguyễn Thị S và anh Bùi Xuân L đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại từ ông Dương Lê T2, sau đó ông T2 chuyển nhượng lại cho ông Bùi Khánh L (chồng bà S). Nguồn gốc diện tích đất nhận chuyển nhượng được tách một phần từ thửa đất số 193, tờ bản đồ số 15 diện tích 4.580m². Còn ông Dương Lê T2 chuyển nhượng lại cho ông Bùi Khánh L diện tích bao nhiêu thì không được thể hiện trong sổ mục kê, sơ đồ giải thửa và sổ địa chính của Ủy ban nhân dân xã KN, huyện BD. Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Trung T với bà S, anh L thì theo sổ địa chính và sơ đồ giải thửa được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã KN thể hiện phần diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 192, tờ bản đồ số 15 thuộc thửa đất ông Nguyễn Trung T kê khai năm 1999 và đã được có quyết định cấp đất của Ủy ban nhân dân huyện BD.

Tại Công văn số 116/CV-CNBD ngày 05/4/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BD cung cấp thông tin: Thửa đất số 192, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.095m², địa chỉ buôn EM, xã KN, huyện BD. Tại thời điểm đo đạc năm 1999 ông Nguyễn Trung T có đăng ký kê khai trên sổ mục kê, sổ địa chính thửa đất 192, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.095m² (400m² đất ONT+3.695m² đất HNK) theo Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 14/6/1999.

Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp 740,9m² nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Trung T nhưng đã bị bị đơn bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L lấn chiếm, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn phải trả lại diện tích lấn chiếm đồng thời di dời các tài sản xây dựng, tạo lập trái phép trên diện tích đã lấn chiếm là phù hợp. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Xét quan điểm cả đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử buộc phía nguyên đơn phải bồi thường cây trồng trên đất cho bị đơn. HĐXX xét thấy các cây trồng mà bị đơn trồng trên đất chủ yếu là các loại cây cảnh, hoàn toàn có thể di dời được nên cần buộc bị đơn phải di dời để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn là phù hợp.

[4] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị S và Bùi Xuân L thuộc diện hộ nghèo nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L – Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 02/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 203, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 58, khoản 2 Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 24 Điều 3, Điều 101, khoản 5 Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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 nguyên đơn ông Nguyễn Trung T.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L phải trả lại ông Nguyễn Trung T phần diện tích đất tranh chấp 740,9m² thuộc một phần thửa đất số 192, tờ bản đồ số: 15, địa chỉ thửa đất thuộc buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí đất thửa đất tranh chấp có tứ cận như sau: Phía Đông có giáp đường mòn và đất nhà bà S, anh L có cạnh dài 31,73m; Phía Tây giáp tỉnh lộ 01 có cạnh dài 15,10m; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Trung T có cạnh dài 34,02m; Phía Bắc giáp đất ông L (chủ cũ là đất nhà ông Nguyễn Văn Đ) có cạnh dài 22,57m (có sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất ngày 19/12/2022 của Công ty TNHH đo đạc – tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk kèm theo).

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất tranh chấp 740,9m² thuộc thửa đất số 192, tờ bản đồ số: 15, địa chỉ thửa đất thuộc buôn EM, xã KN, huyện BD, tỉnh Đắk Lắk, gồm: 07 cây si; 02 cây lộc vừng; 02 cây đa; 01 cây hương; 01 cây gỗ trắc; 01 cây gỗ cẩm; 13 cây bằng lăng; 02 cây phượng tím; 01 cây chuối; 02 cây sung; 01 cây xà cừ.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị S, anh Bùi Xuân L phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trung T số tiền 7.655.000 đồng về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và định giá tài sản.

3. Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị S và anh Bùi Xuân L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị S và anh Bùi Xuân L được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị S và anh Bùi Xuân L mỗi người 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2021/0019382 ngày 27/6/2023 và AA/2021/0019426 ngày 20/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện BD, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án 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, 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, 7a 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- CC THADS huyện BĐ;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Vũ Văn Tú