

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2019/DS-PT

Ngày 07 - 5 - 2019

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 Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - 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.

Ngày 07 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 37/2019/TLPT-DS ngày 22/01/2019, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2018/DS-ST ngày 12/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 95/2019/QĐ-PT ngày 22/3/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân C, sinh năm 1969; địa chỉ: Đường C, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phan Hoàng N, sinh năm 1972; địa chỉ: Đường N, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Bà Thái Thị Phương L, địa chỉ: Đường N, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Ông Phan Hoàng S, sinh năm 1970; địa chỉ: Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.3. Bà Trần Thị H, sinh năm 1982; địa chỉ: Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Hoàng N, ông Phan Hoàng S và bà Trần Thị H:* Luật sư Lê Văn K – Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên N, đoàn luật sư tỉnh Bình Định. Địa chỉ: Đường T, khu vực H, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định, có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đặng Văn T; địa chỉ: Đường H1, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.2. Ông Trần Văn T1 và bà Đặng Thị N1; cùng địa chỉ: Đường Q, phường A1, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.3. Bà Phan Thị Y; địa chỉ: Thôn T, xã Q1, huyện Q1, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

4.4. Bà Nguyễn Thị Kim L1, địa chỉ: Đường H2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.5. Bà Nguyễn Thị Kim P, địa chỉ: Đường Đ1, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4.6. Bà Nguyễn Thị Kim T2, địa chỉ: Đường Đ1, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4.7. Bà Nguyễn Thị T3, địa chỉ: Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4.8. Bà Trần Thị T4, địa chỉ: Đường H1, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.9. Bà Nguyễn Thị K, địa chỉ: Đường H3, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4.10. Bà Dương Mỹ T5, địa chỉ: Đường H3, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4.11. Ông Nguyễn Duy K1, địa chỉ: Đường H3, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Hoàng N, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/02/2014 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C trình bày:

Năm 1961, bố mẹ ông là ông Nguyễn Xuân L2 và bà Nguyễn Thị L3 khai hoang được một thửa đất có diện tích khoảng 4.000 m² tại xã Đ, huyện K (nay là phường Đ, thị xã B). Năm 1974, ông Nguyễn Xuân L2 chết, được gia đình mai táng trên thửa đất này. Năm 1976, do không có nhu cầu sử dụng, gia đình đã trả lại 3.500 m² cho chính quyền địa phương để giao cho người khác sử dụng và xin được cấp 500 m² làm đất ở và coi giữ mộ ông Nguyễn Xuân L2. Khi nhà nước có chủ

trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị L3 đã làm đơn đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện K (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0459317 mang tên bà Nguyễn Thị L3 ngày 06/3/1995; thửa đất số 35a; tờ bản đồ số 08; diện tích 500m²; mục đích sử dụng: Khu dân cư. Do diện tích đất ít, nên gia đình bỏ hoang, không canh tác. Năm 2001, bà Nguyễn Thị L3 chết; năm 2011 thì gia đình ông bốc mộ của ông Nguyễn Xuân L2 đi an táng ở chỗ khác. Đến năm 2012, các anh chị em trong gia đình ông đã họp và thống nhất giao quyền thừa kế tài sản cho ông C, được phòng Công chứng M chứng nhận tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 29/5/2012. Khi ông C đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ mẹ ông sang tên ông và yêu cầu ông Phan Hoàng N trả lại diện tích đất 500 m² đã được cấp cho bà Nguyễn Thị L3 để ông C sử dụng nhưng ông N không trả lại. Vì vậy, ông Nguyễn Xuân C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phan Hoàng N phải trả lại cho ông diện tích đất 500 m².

2. Bị đơn ông Phan Hoàng N trình bày:

Năm 1990, bà Phan Thị Y là cô ruột của ông N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn T1 và bà Đặng Thị N1 một lô đất có diện tích 5.000 m², bao gồm cả 500 m² là nơi chôn cất ông Nguyễn Xuân L2. Sau khi bà Y nghỉ hưu, bà Y đã tặng cho lại ông Phan Hoàng N. Khi đó, trên đất đã trồng cà phê. Khi nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N đã làm đơn đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, thửa đất đã được UBND huyện K (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0457670 ngày 06/3/1995 mang tên Phan Hoàng N; thửa đất số 35; tờ bản đồ số 08; diện tích 4.250 m²; địa chỉ thửa đất: xã Đ, huyện K (nay là phường Đ, thị xã B). Vì vậy, việc ông Nguyễn Xuân C yêu cầu ông N phải trả lại 500 m² đất cho ông C thì ông N không đồng ý vì yêu cầu của ông C không có cơ sở. Về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên mang tên ông Phan Hoàng S và bà Trần Thị H là do trước đây, khi nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phan Hoàng S đi học xa, nên ông Phan Hoàng N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các lô đất trong gia đình. Sau này khi ông S đi học về, ông Phan Hoàng N làm thủ tục tặng cho để trả lại cho ông S. Tuy nhiên, trong quá trình làm thủ tục, có sự nhầm lẫn giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai anh em. Thực tế, thửa đất mà ông Phan Hoàng N đang canh tác, sử dụng là của ông Phan Hoàng N nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại mang tên ông Phan Hoàng S và bà Trần Thị H; còn thửa đất của vợ chồng ông Phan Hoàng S, bà Trần Thị H lại mang tên Phan Hoàng N.

Về việc nhầm lẫn này, ông N đề nghị khi nào giải quyết xong vụ án, ông và ông Phan Hoàng S, bà Trần Thị H sẽ làm thủ tục đổi lại tên trong giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đúng như vị trí, hiện trạng và diện tích đất mà hiện nay hai bên đang sử dụng.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị Phương L trình bày:* Về nguồn gốc thửa đất hiện gia đình bà đang có tranh chấp với ông Nguyễn Xuân C thì bà không nắm rõ, vì khi kết hôn với ông Phan Hoàng N, lô đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chồng bà rồi. Còn sau khi kết hôn, diễn biến sự việc đúng như lời trình bày của chồng bà tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và giấy chứng nhận quyền sử dụng nên bà không có ý kiến gì khác. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân C yêu cầu ông Phan Hoàng N phải trả lại cho ông C 500 m² đất thì bà L không đồng ý.

4. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Hoàng S trình bày:* Thời gian ông đi học đại học, ông Phan Hoàng N là em trai ở nhà làm thủ tục đứng tên bìa đồ các thửa đất của gia đình. Khi ông lập gia đình, do nhu cầu sản xuất, ông và ông N đã thống nhất làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất để trả lại đất cho ông S. Tuy nhiên, do quá trình làm thủ tục tặng cho có sự nhầm lẫn dẫn đến quyền sử dụng đất đối với thửa đất của vợ chồng ông được cấp cho ông Phan Hoàng N, còn quyền sử dụng đất đối với thửa đất của ông Phan Hoàng N lại cấp cho vợ chồng ông; nhưng trên thực tế thì đất của ai vẫn do người đó quản lý, sử dụng, không có tranh chấp gì. Sau khi giải quyết xong vụ án, ông và ông Phan Hoàng N sẽ có trách nhiệm làm thủ tục đổi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như vị trí, hiện trạng và diện tích đất mà hiện nay hai bên đang sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân C yêu cầu ông Phan Hoàng N phải trả lại cho ông C 500 m² đất thì ông không đồng ý vì ông cho rằng diện tích đất này nằm trong diện tích đất của ông Phan Hoàng N đang quản lý, canh tác.

5. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:* Về việc thửa đất của vợ chồng bà lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hoàng N; còn thửa đất của ông N lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà thì nguyên nhân là do có sự nhầm lẫn trong quá trình làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa hai anh em ông Phan Hoàng S và ông Phan Hoàng N. Thực tế, đất của ai thì vẫn do người đó quản lý, sử dụng, không có tranh chấp gì. Sau khi giải quyết xong vụ án, vợ chồng bà và ông Phan Hoàng N sẽ có trách nhiệm làm thủ tục đổi tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như vị trí, hiện trạng và diện tích đất mà hiện nay hai bên đang sử dụng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân C, bà H đồng ý với ý kiến của ông Phan Hoàng S, ngoài ra, bà không có ý kiến gì khác.

6. *Những người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim L1, bà Nguyễn Thị Kim T2, bà Nguyễn Thị Kim P và Nguyễn Thị T3 cùng trình bày:*

Khoảng năm 1960-1961, bố mẹ bà là ông Nguyễn Xuân L2, bà Nguyễn Thị L3 khai hoang được một thửa đất diện tích khoảng 5000 m². Năm 1974, ông L2 chết, gia đình chôn cất và lập mộ trên thửa đất này. Năm 1995 làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với 500 m² đất mà gia đình bà xin lại để làm nơi trông coi phần mộ của ông Nguyễn Xuân L2. Năm 2001, mẹ bà chết không để lại di chúc. Ngày 29/5/2012, tại phòng Công chứng M, các anh chị em bà đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế thống nhất để lại cho ông Nguyễn Xuân C được quyền thừa hưởng toàn bộ tài sản của cha mẹ để lại, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 500 m² đã được cấp cho mẹ bà. Đối với tranh chấp về 500 m² đất giữa ông C và ông Phan Hoàng N, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì vì đây là đất của ông C.

7. *Người làm chứng bà Phan Thị Y trình bày:* Bà là cô ruột của ông Phan Hoàng N. Vào khoảng thời gian từ năm 1980 đến năm 1990, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 (bà không nhớ rõ họ) 01 lô đất có diện tích khoảng 05 sào Tây (0,5 ha). Việc chuyển nhượng được thực hiện bằng miệng, không có giấy tờ gì. Trên đất lúc đó có cả phê do ông T1 trồng và 01 ngôi mộ. Bà Y đã làm nhà cách khoảng 200m về hướng Tây Nam của thửa đất. Thời gian bà Y ở đó thì chưa tiến hành làm thủ tục để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà Y về nghỉ hưu, bà đã cho lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Phan Hoàng N quản lý sử dụng. Khi ông Phan Hoàng N tiến hành đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Y có ký các giấy tờ liên quan. Hiện nay, thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phan Hoàng N. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì bà Y đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

8. *Người làm chứng ông Đặng Văn T trình bày:* Trước đây ông T là cán bộ địa chính xã Đ, thời gian từ năm 1990 đến năm 2007. Năm 1995, xã Đ được cán bộ phòng địa chính huyện K về làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân trên địa bàn theo chủ trương của nhà nước. Xã đã thành lập Hội đồng cấp đất và thông báo cho nhân dân canh tác đất trên địa bàn xã Đ để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổ tư vấn cấp đất đã thông báo cho nhân dân rõ về quyền và nghĩa vụ của người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đến đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người dân phải đăng ký đúng vị trí, đúng diện tích. Nếu diện tích không đúng thì đề nghị Hội đồng cấp đất đến xem xét đo đạc để cấp đúng vị trí, đúng hiện trạng, đúng mục đích sử dụng. Đất không rõ nguồn gốc sẽ không cấp. Người kê khai phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc kê khai của mình. Khi tổ chuyên môn hướng dẫn nhân dân kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người dân ký vào giấy đăng ký thì tổ chuyên môn mới đề nghị cho hội đồng xét duyệt. Sau khi xét duyệt, danh sách các hộ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thông báo công

khai ở các nơi công cộng để nhân dân xem và phản hồi. Nếu không có tranh chấp thì Hội đồng cấp đất mới tổng hợp đề nghị cấp trên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân. Trường hợp có sơ xuất về kỹ thuật đo đạc bản đồ dẫn đến sai lệch về diện tích, khi người dân phản ánh kịp thời thì sẽ được khắc phục. Thời điểm ông Phan Hoàng N và bà Nguyễn Thị L3 kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa hai hộ dân không xảy ra tranh chấp gì.

9. *Người làm chứng ông Trần Văn T1 trình bày:* Năm 1986, vợ chồng ông T1, bà N1 được Hợp tác xã C cấp cho diện tích đất khoảng 5.000 m². Khi cấp diện tích đất này, Hợp tác xã C chỉ giao đất và chỉ ranh giới bằng tay, không lập thành văn bản hay giấy tờ gì. Lúc đó, ranh giới được xác định như sau: Phía Đông giáp đường liên thôn; phía Tây giáp chùa ông D; phía Bắc giáp nhà anh Q, chị B; phía Nam giáp vườn ông Lê Văn L4. Khi vợ chồng ông bà nhận đất, trên thửa đất đã có ngôi mộ của ông Nguyễn Xuân L2. Sau đó, ông đã tiến hành trồng cà phê trên toàn bộ diện tích đất trên, chỉ tạo điều kiện cho gia đình bà L3 vào thăm mộ. Năm 1991, vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà Phan Thị Y. Sau này, bà Y sử dụng, chuyển nhượng và các bên đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào thì ông không biết.

10. *Người làm chứng ông Nguyễn M trình bày:* Trong khoảng thời gian từ năm 1986 đến năm 1990, ông làm Phó Chủ nhiệm Hợp tác xã C. Khi đó, ông T1, bà N1 có làm đơn xin được cấp đất thì ông là người trực tiếp đồng ý cấp đất cho vợ chồng ông T1, bà N1. Việc cấp đất không xác định diện tích cụ thể mà chỉ xác định ranh giới. Nguồn gốc thửa đất này trước khi cấp cho ông T1, bà N1 là của ông Nguyễn Xuân L2 và bà Nguyễn Thị L3. Khi cấp đất cho ông T1, bà N1 thì ông đề nghị để chừa lại diện tích đất 500m² trên đó có ngôi mộ của ông Nguyễn Xuân L2 thì ông T1, bà N1 vẫn để chừa lại không trồng cà phê. Đến khi bà Y sử dụng thửa đất trên thì bà Y đã trồng cà phê lên cả diện tích đất có ngôi mộ của ông L2. Năm 1994, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ông M có nói cho bà Nguyễn Thị L3 biết để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có ngôi mộ của ông L2 mà trước đây, Hợp tác xã không cấp cho ông T1, bà N1. Còn việc bà L3 có đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thì ông không biết.

11. *Người làm chứng bà Nguyễn Thị T6 trình bày:* Thời gian năm 1991-1994 bà làm Chủ nhiệm Hợp tác M (được tách ra từ Hợp tác xã C). Về diễn biến lịch sử của lô đất tranh chấp giữa ông C và ông N thời gian trước năm 1991 thì bà không biết. Năm 1994, khi đoàn trắc địa tỉnh Đắk Lắk về đo đạc các diện tích đất gia cư và trồng cà phê thì bà không tham gia và cũng không nắm được. Về quy trình, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thời điểm đó thì bà cũng không biết gì.

12. *Người làm chứng bà Trần Thị T4 trình bày:* Năm 1991, bà có mảnh đất giáp đất của ông T1, bà N1 và sau này ông T1 đã bán lại cho nhà anh Phan Hoàng N. Trên mảnh đất đó có ngôi mộ của bố ông Nguyễn Xuân C. Năm 1993, gia đình bà chuyển đi nơi khác và bà không biết gì thêm.

13. *Người làm chứng bà Nguyễn Thị K trình bày:* Bà là hàng xóm với nhà ông Phan Hoàng N từ năm 1995 đến nay, từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp đất đai gì với ông N. Ranh giới quản lý, sử dụng đất không có gì thay đổi. Về nguồn gốc sử dụng đất của lô đất đang tranh chấp giữa ông C và ông N thì bà không biết gì. Chỉ thấy ông N làm nhà và canh tác trên diện tích đất nhà ông N, ngoài ra không có ai khác.

14. *Người làm chứng bà Dương Mỹ T5 trình bày:* Bà là hàng xóm với nhà ông Phan Hoàng N từ năm 1993 đến nay, từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp đất đai gì với ông N. Về nguồn gốc sử dụng đất của lô đất đang tranh chấp giữa ông C và ông N thì bà không biết gì. Chỉ thấy nhà bà L3 đến thấp nhang cho ngôi mộ chứ không canh tác gì. Sau khi bốc ngôi mộ đi thì không thấy nhà bà L3 về thấp nhang nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2018/DS-ST ngày 12/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165; khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 5 Điều 105, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C.

Buộc ông Phan Hoàng N phải trả lại cho ông Nguyễn Xuân C thửa đất số 35a, tờ bản đồ số 08, diện tích 500 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0459317 mang tên bà Nguyễn Thị L3 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06-3-1995; địa chỉ thửa đất tọa lạc tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có vị trí tứ cận cụ thể như sau: Phía Đông giáp đường H3, cạnh dài 10 m; phía Tây giáp đất nhà ông Phan Hoàng N, cạnh dài 10 m; phía Bắc giáp đất nhà ông Phan Hoàng N, cạnh dài 50 m; phía Nam giáp đất nhà ông Cao Thanh H1, cạnh dài 50 m. Giao toàn bộ tài sản gắn liền trên đất của thửa đất trên gồm có: 68 cây cà phê (trong đó có 45 cây cà phê kinh doanh loại B, 21 cây cà phê kinh doanh loại C, 02 cây mới trồng chăm sóc dưới 12 tháng); 01 cây bơ thường, 01 cây bơ Booth, 01 cây mít thường, 05 cây sầu riêng, 1 cây lồng mức; vật kiến trúc trên đất: Phía Đông của thửa đất giáp đường H3, từ điểm tiếp giáp đất nhà ông Cao Thanh H1 kéo dài 10 m đến điểm tiếp giáp đất nhà ông Phan Hoàng N có đoạn tường dày

10 cm, móng xây gạch cao 0,5 m, phía trên rào lưới B40 cho ông Nguyễn Xuân C được quyền sở hữu.

Ông Nguyễn Xuân C phải trả cho ông Phan Hoàng N và bà Thái Thị Phương L trị giá tài sản gắn liền với đất theo thửa đất số 35a, tờ bản đồ số 08, diện tích 500 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0459317 mang tên bà Nguyễn Thị L3 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06-3-1995 số tiền là 19.999.000 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án, khi người được thi hành án có đơn yêu cầu.

** Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:* Bị đơn ông Phan Hoàng N phải chịu tiền chi phí thẩm định, định giá với số tiền là 2.300.000 đồng. Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C số tiền tạm ứng chi phí định giá là 2.300.000 đồng sau khi thu được của ông Phan Hoàng N.

** Về án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện. Ông Nguyễn Xuân C phải chịu 999.950 đồng án phí dân sự đối với số tiền phải trả trị giá tài sản trên đất cho ông Phan Hoàng N và bà Thái Thị Phương L. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Xuân C đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0016597 ngày 28-02-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Ông C còn phải nộp tiếp số tiền 799.950 đồng.

Bị đơn ông Phan Hoàng N phải chịu 17.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/12/2018 bị đơn ông Phan Hoàng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Phan Hoàng N giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử 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.

Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Hoàng N là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số:

34/2018/DS-ST ngày 12/12/2018 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Phan Hoàng N phải trả lại diện tích đất 500m² thuộc thửa đất số 35a, tờ bản đồ số 8, tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C:

* *Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp:* Năm 1961, ông Nguyễn Xuân L2 và bà Nguyễn Thị L3 (là bố mẹ đẻ của ông Nguyễn Xuân C) khai phá 01 lô đất có diện tích khoảng gần 5.000m² tại xã Đ, huyện K (nay là phường Đ, thị xã B), trong đó bao gồm diện tích đất 500m² thuộc thửa đất số 35a mà các bên đương sự đang tranh chấp trong vụ án. Năm 1974, ông L2 chết, được gia đình mai táng trên thửa đất này. Năm 1976, do không có nhu cầu sử dụng nên gia đình bà L3 đã trả lại lô đất nói trên cho hợp tác xã C. Năm 1986, Hợp tác xã C đã giao lô đất này cho vợ chồng ông Trần Văn T1. Năm 1991, vợ chồng ông T1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ lô đất trên cho bà Phan Thị Y. Sau đó, bà Y đã cho ông Phan Hoàng N lô đất trên.

Việc ông Nguyễn Xuân C cho rằng khi bà L3 trả lại đất cho Hợp tác xã C thì bà L3 xin giữ lại 500m² đất để trông coi mộ ông L2 là không có căn cứ. Bởi lẽ: Mặc dù, lời khai của ông C là phù hợp với lời khai của ông Nguyễn M - Phó Chủ nhiệm Hợp tác xã C và là người trực tiếp giao đất cho ông T1, bà N1 (BL 171) thể hiện: “*Khi giao đất cho ông T1, bà N1 tôi đã đề nghị ông T1, bà N1 chừa lại phần đất khoảng 500m² đất có ngôi mộ của ông Nguyễn Xuân L2 thì họ đồng ý và không trông cà phê*”. Tuy nhiên, lời khai của ông M lại mâu thuẫn với lời khai của ông Trần Văn T1 (BL167) cụ thể: “*Năm 1986, vợ chồng tôi được hợp tác xã C cấp cho diện tích đất khoảng 5.000m² (mà hiện nay ông Phan Hoàng N đang sử dụng) khi được cấp đất hợp tác xã C chỉ giao đất và chỉ ranh giới bằng tay, không lập văn bản, giấy tờ ... Khi chúng tôi nhận đất trên đất đã có mộ của ông L2, sau đó chúng tôi đã trông toàn bộ cà phê trên toàn bộ diện tích đất được giao chỉ để tạo điều kiện cho gia đình bà L3 đến thăm mộ*”. Trong khi đó, việc bàn giao đất giữa Hợp tác xã C với ông T1, bà N1 chỉ được thực hiện bằng lời nói mà không xác lập

văn bản; và khi bà L3 trả lại đất cho hợp tác xã cũng không có văn bản. Vì vậy, không có cơ sở xác định diện tích đất 500m² (thửa đất số 35a) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà L3.

Xét về quá trình sử dụng đất, sau khi trả lại đất cho hợp tác xã gia đình bà L3 không hề sử dụng diện tích 500m² đất tranh chấp. Kể từ ngày được giao đất ông T1, bà N1 sử dụng toàn bộ diện tích được cấp (bao gồm diện tích đất tranh chấp là thửa 35a). Sau đó, ông T1, bà N1 chuyển nhượng lại cho bà Y và bà Y cho ông N thì bà Y, ông N cũng sử dụng toàn bộ lô đất (bao gồm cả thửa đất 35a) cho đến nay. Tại phiên tòa, ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Thị Kim T2 và bà Nguyễn Thị T3 (là con của bà Nguyễn Thị L3) đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp gia đình ông C không sử dụng mà do gia đình ông N sử dụng trồng cà phê. Mặc dù biết việc gia đình ông N sử dụng diện tích đất nói trên nhưng không ai có ý kiến phản đối hay ngăn cản gì. Điều này phù hợp với lời khai của những người làm chứng là những hộ liên kế gồm bà Nguyễn Thị K (BL288), bà Dương Mỹ T5 (BL287). Quá trình ông T1, bà N1, bà Y và ông N sử dụng thửa đất số 35a nói trên, mặc dù bà Nguyễn Thị L3, ông Nguyễn Xuân C cũng sinh sống tại phường Đ, thị xã B nhưng cũng không có ý kiến gì. Ông C cho rằng ông đã cho ông N mượn diện tích đất nói trên để sử dụng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cho mượn đất nên lập luận của ông C là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét việc kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 12/12/1994, bà Nguyễn Thị L3 có đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL14) đối với 04 thửa có tổng diện tích 20.820m². Tại Quyết định cấp đất số 32-QĐ/UB ngày 06/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện K (nay là thị xã B) (BL07) cũng quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L3 tổng diện tích đất 20.820m². Trong đó, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0459317 cho bà Nguyễn Thị L3 đối với diện tích 500m² thuộc thửa đất số 35a. Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích thực tế mà bà L3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 21.320m², tăng lên 500m² so với diện tích đề nghị cấp.

Ngày 12/12/1994, ông Phan Hoàng N cũng có đơn xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL15) đối với 03 thửa có tổng diện tích 11.360m², bao gồm các thửa 81 (5.060m²); thửa 35 (4.250m²); thửa 182 (1550m²); cũng theo đơn đề nghị thì diện tích thửa đất số 35 bị sửa chữa và giảm đi 500m² so với tổng diện tích mà ông N đề nghị cấp giấy chứng nhận. Tại Quyết định cấp đất số 32-QĐ/UB ngày 06/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện K (nay là thị xã B) (BL07) cũng quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N tổng diện tích đất 11.360m². Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích

thực tế mà ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10.860m², giảm đi 500m² so với diện tích đề nghị cấp.

Mặc dù, tại Công văn số 1362/UBND-TNMT ngày 15/10/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã B giải thích việc sai số nêu trên là do sai sót trong quá trình tính toán nhưng giấy chứng nhận đã cấp cho ông N, bà L3 đã cấp đúng theo đơn đề nghị là không có căn cứ. Bởi lẽ: Đã có sự sửa chữa diện tích theo hướng bất lợi (giảm đi 500m²) đối với ông Phan Hoàng N; và bổ sung theo hướng có lợi (tăng 500m²) cho bà Nguyễn Thị L3. Mặt khác, ông N và bà L3 đều kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 12/12/1994, lẽ ra khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của ông N là thửa số 35 thì thửa đất của bà L3 (liền kề với thửa đất của ông N) phải là thửa số 34 hoặc 36 hoặc một thửa khác mà lại được ký hiệu là thửa số 35a (thửa tách từ thửa đất số 35) là không hợp lý. Việc sửa chữa, thay đổi nói trên ông N không được biết và không đồng ý, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông N.

Xét thấy, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0459317 cho bà Nguyễn Thị L3 đối với diện tích 500m² thuộc thửa đất số 35a không được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B hủy một phần quyết định số 32-QĐ/UB ngày 06/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện KB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 500m², thuộc thửa đất số 35a, tờ bản đồ số 8, tại xã Đ, huyện K (nay là phường Đ, thị xã B) và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất D0459317 đã cấp cho bà Nguyễn Thị L3 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hoàng N.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đã có đủ căn cứ xác định diện tích đất 500m², thuộc thửa đất số 35a, tờ bản đồ số 8, tại xã Đ, huyện K (nay là phường Đ, thị xã B) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phan Hoàng N. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C là không có căn cứ. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C buộc ông N phải trả lại cho ông C diện tích 500m² thuộc thửa đất số 35a, tờ bản đồ số 8, tại phường Đ, thị xã B là không đúng. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C không có căn cứ nên ông C phải chịu 2.300.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C phải chịu 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (theo cách tính 350.000.000 đồng x 5%).

Bị đơn ông Phan Hoàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nên ông Phan Hoàng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Hoàng N – Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS-ST ngày 12/12/2018 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 34; Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165; khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 101; Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C về việc yêu cầu bị đơn ông Phan Hoàng N trả lại diện tích đất 500m² thuộc thửa đất số 35a, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk:

- Hủy một phần quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 32-QĐ/UB ngày 06/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện K (nay là thị xã B) về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0459317 ngày 06/3/1995 cho bà Nguyễn Thị L3 đối với diện tích đất 500m² thuộc thửa đất số 35a, tờ bản đồ số 08, tọa lạc xã Đ, huyện K (nay là phường Đ, thị xã B), tỉnh Đắk Lắk;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0459317 ngày 06/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện KB (nay là thị xã B) đã cấp cho bà Nguyễn Thị L3 đối với diện tích đất 500m², thuộc thửa đất số 35a, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Đ, huyện K (nay là phường Đ, thị xã B).

Đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hoàng N đối với diện tích đất 500m² thuộc thửa đất số 35a, tờ bản đồ số 08, tọa lạc xã Đ, huyện K (nay là phường Đ, thị xã B), tỉnh Đắk Lắk theo quy định của pháp luật đất đai.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C phải chịu 2.300.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá và được khấu trừ vào số tiền 2.300.000 đồng mà ông C đã nộp tạm ứng.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân C phải chịu 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng mà ông C đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0016597 ngày 28/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Ông C còn phải nộp tiếp số tiền 17.300.000 đồng.

Bị đơn ông Phan Hoàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Hoàng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông N số tiền 300.000 đồng mà ông N đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B theo biên lai thu số AA/2017/0011301 ngày 24/12/2018.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- UBND thị xã B;
- Dương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung