

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân và bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: - Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 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: 349/2022/TLPT-DS ngày 22/11/2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 190/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 309/2022/QĐPT-DS ngày 01/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 302/2022/QĐPT ngày 29/12/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Quốc T và bà Phan Thị X; Cùng địa chỉ: Số 257/22 Đường H, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Quốc T và bà Phan Thị X: Bà Nguyễn Thị Minh Phương; địa chỉ: Số 02 đường A, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Phạm Xuân Nhi Vũ Triều C; địa chỉ: Số 285 đường K, phường X, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Ông Võ Thành L; địa chỉ: Số 267/37 Đường H, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị PH T; địa chỉ: Số 285 đường K, phường X, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

2. Bà Lê Minh N; địa chỉ: Số 267/37 Đường H, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H (Vắng mặt)

4. Ông Phan L (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã P, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Minh P trình bày như sau:

Vợ chồng ông Đặng Quốc T và bà Phan Thị X nguyên trước đây là quân nhân công tác trong quân đội tại đơn vị Tổng kho 765. Năm 1992 ông T, bà X được Tổng kho 765 cấp diện tích đất 2.000m² tại địa chỉ: tổ dân phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk để ở và trồng cà phê, tiêu, cây ăn trái. Sau khi được cấp, do xung quanh là bờ cây hoang dại nên ông T, bà X đã khai phá thêm, thực tế sử dụng đất là hơn 3.000m². Do hoàn cảnh khó khăn nên ông T, bà X đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số hộ gia đình, phần diện tích còn lại là 976,8m². Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/6/2018 của Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk thì thửa đất của ông T, bà X là thửa đất số 54, tờ bản đồ 26. Ông T, bà X đã đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 976,8m², ngày 05/10/2018 Ủy ban nhân dân thành phố T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 058241 cho hộ ông Đặng Quốc T và bà Phan Thị X diện tích 695,6m², trong đó đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 395,6m².

Ngày 10/12/2018, ông T, bà X đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích đất là 695,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 058241 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 05/10/2018 mang tên hộ ông Đặng Quốc T và bà Phan Thị X. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục sang tên và đã giao đất cho bà H. Năm 2019, bà H chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân Nhi Vũ Triều C một phần diện tích trong số diện tích đất mà gia đình ông T, bà X đã chuyển nhượng cho bà H. Năm 2020, bà H tiếp tục chuyển nhượng một phần diện tích đất còn lại cho ông Võ Thành L.

Quyền sử dụng đất còn lại là 281,2m² có vị trí: Đông giáp đất ông Võ Thành L và ông Phạm Xuân Nhi Vũ Triều C; Tây giáp đất ông T; Bắc giáp đất ông N, ông A, ông B và một số nhà vợ chồng ông T, bà X không biết tên; Nam giáp đất kho K864 và tài sản trên đất là cây trồng, gồm: 40 bụi chuối (nhiều cây/bụi) trồng năm 2001, 15 cây muồng trồng năm 2000 có trồng dây tiêu vào năm 2017 và 10 cây điều trồng năm 2017. Diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T, bà X vẫn sử dụng bình thường có rào thép gai xung quanh.

Đến tháng 9 năm 2020, gia đình ông T, bà X phát hiện diện tích đất 281,2m² có vị trí nói trên đã bị hai gia đình ông L và ông C lấn chiếm nhờ cọc hàng rào, nhỏ 10 bụi chuối (nhiều cây/bụi) trồng năm 2001, 15 cây muồng trồng năm 2000 có trồng dây tiêu vào năm 2017 và 10 cây điều trồng năm 2017, chỉ còn lại 30 bụi chuối. Ông L và ông C đã rào lại vào luôn phần đất nói trên của gia đình ông T, bà X. Ông T, bà X đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông L và gia đình ông C giao trả lại diện tích đất 281,2m² ở vị trí trên cho gia đình ông T, bà X nhưng họ không đồng ý. Ông T, bà X đã khiếu nại lên UBND phường T, thành phố T, UBND

phường T đã hòa giải nhưng ông L và ông C cũng không chịu giao trả lại đất cho gia đình ông T, bà X. Do vậy, ông T và bà X làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

Hộ ông L phải giao trả lại cho ông T, bà X diện tích đất 137,4 m² và tài sản trên đất là cây trồng, gồm: 13 bụi chuối ở tổ dân phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí: Đông giáp đất ông Võ Thành L; Tây giáp đất ông T; Bắc giáp đất ông N, ông A, ông B và một số nhà khác mà ông T, bà X không biết tên; Nam giáp đất ông T, bà X (do gia đình ông C đang chiếm giữ).

Hộ ông Phạm Xuân Nhi Vũ Triều C phải trả cho vợ chồng ông T, bà X diện tích đất 143,8 m² và tài sản trên đất là cây trồng, gồm: 17 bụi chuối ở tổ dân phố C, phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí: Đông giáp đất ông C; Tây giáp đất ông T; Bắc giáp đất với nhà ông T, bà X (do gia đình ông L đang chiếm giữ); Nam giáp kho K864.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Võ Thành L trình bày như sau:

Ngày 02/01/2020 tôi nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H và ông Phan L quyền sử dụng đất thửa đất số 185, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 352401, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/02/2020. Tổng diện tích quyền sử dụng đất tôi nhận chuyển nhượng là 344,2 m², bao gồm: Phần diện tích đất đã được nhà nước công nhận là 206,8 m², trong đó 80 m² đất ở và 128,8 m² đất trồng cây lâu năm; phần diện tích đất thuộc quy hoạch là 137,4 m², trong đó 87,6 m² quy hoạch đường QH (rộng 18m) và 49,8 m² quy hoạch công viên cây xanh TDDT. Các diện tích đất trên đều được thể hiện rõ bằng các số cạnh cụ thể của thửa đất tại sơ đồ thửa đất.

Đối với phần diện tích đất 137,4 m² thuộc quy hoạch đường và quy hoạch quy hoạch đường QH (rộng 18m) và quy hoạch công viên cây xanh TDDT khi chuyển nhượng thì bà H và ông L có nói rõ cho tôi biết diện tích đất trên thuộc quy hoạch, tôi không được xây dựng công trình kiên cố trên đất. Do đó sau khi nhận chuyển nhượng tôi đã rào lại toàn bộ diện tích đất mà tôi đã nhận chuyển nhượng là 344,2 m² và sử dụng để trồng rau ngắn ngày.

Về việc ông T, bà X có đơn khởi kiện yêu cầu tôi phải trả lại phần diện tích đất thuộc quy hoạch là 137,4 m² và cây trồng trên đất gồm 13 bụi chuối thì tôi không đồng ý. Phần diện tích đất này tôi đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H và ông Phan L, trên đất không có cây trồng gì. Tôi không liên quan đến tranh chấp với ông T, bà X và không biết ông T, bà X là ai.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Xuân Nhi Vũ Triều C trình bày như sau:

Ngày 21/02/2019 tôi nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H và ông Phan L quyền sử dụng đất thửa đất số 186, tờ bản đồ số 26, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 226379, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/3/2019. Tổng diện tích quyền sử dụng đất

tôi nhận chuyển nhượng là 325,1 m², bao gồm: Phần diện tích đất đã được nhà nước công nhận là 178,2 m², trong đó 80 m² đất ở và 98,2 m² đất trồng cây lâu năm; phần diện tích đất thuộc quy hoạch là 146,9 m², trong đó 93,9 m² quy hoạch đường QH (rộng 18m) và 53 m² quy hoạch công viên cây xanh TDDT. Các diện tích đất trên đều được thể hiện rõ bằng các số cạnh cụ thể của thửa đất tại sơ đồ thửa đất.

Đối với phần diện tích đất 146,9 m² thuộc quy hoạch đường và quy hoạch quy hoạch đường QH (rộng 18m) và quy hoạch công viên cây xanh TDDT khi chuyển nhượng thì bà H và ông L có nói rõ cho tôi biết diện tích đất trên thuộc quy hoạch, tôi không được xây dựng công trình kiên cố trên đất. Do đó sau khi nhận chuyển nhượng tôi đã rào lại toàn bộ diện tích đất mà tôi đã nhận chuyển nhượng là 325,1 m².

Về việc ông T, bà X có đơn khởi kiện yêu cầu tôi phải trả lại phần diện tích đất thuộc quy hoạch là 143,8 m² và cây trồng trên đất gồm 17 bụi chuối thì tôi không đồng ý. Phần diện tích đất này tôi đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H và ông Phan L, trên đất không có cây trồng gì. Tôi không liên quan đến tranh chấp với ông T, bà X và không biết ông T, bà X là ai.

Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Minh N trình bày như sau:

Bà Lê Minh N đồng ý như trình bày của ông Võ Thành L và không có ý kiến gì khác.

Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Phương T trình bày như sau:

Bà Trương Thị Phương T đồng ý như trình bày của ông Phạm X Nhi Vũ Triều C và không có ý kiến gì khác.

Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày như sau:

Ngày 10/12/2018 tôi có nhận chuyển nhượng của gia đình ông T và bà X quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 058241, do UBND thành phố T cấp ngày 05/10/2018, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 26, diện tích 695,6m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với phần diện tích đất 281,2m² thuộc quy hoạch, trong đó 180,3m² thuộc quy hoạch đường và 100,9m² thuộc quy hoạch đất cây xanh TDDT thì khi chuyển nhượng chúng tôi có thỏa thuận như sau: Ông T và bà X có nói rõ trên đất có 281,2m² đất thuộc quy hoạch và giao phần đất này cho tôi quản lý, sử dụng và nói với tôi là phần đất này nếu sau này nhà nước thực hiện quy hoạch thì tôi phải giao đất cho nhà nước, nếu nhà nước không thực hiện quy hoạch thì phần đất này thuộc quyền sử dụng của tôi, ông T và bà X không còn bất cứ quyền lợi gì đối với phần diện tích đất quy hoạch này, tôi đồng ý thỏa thuận của ông T, bà X và đồng ý nhận chuyển nhượng. Khi tôi sử dụng đất đã có sẵn hàng rào bằng kẽm gai rào lại toàn bộ diện tích đất và trên đất không xây dựng công trình hoặc trồng cây gì. Khi bàn giao đất cho tôi thì tôi nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CP 058241, do UBND thành phố T cấp ngày 05/10/2018, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 26, trong đó có cả phần diện tích 695,6m² đã được công nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích 281,2m² thuộc quy hoạch.

Sau khi nhận chuyển nhượng của gia đình ông T, bà X thì tôi có làm thủ tục tách thửa đối với diện tích trên. Ngày 21/02/2019 tôi và chồng tôi là ông Phan L đã chuyển nhượng cho ông Phạm Xuân Nhi Vũ Triều C quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 226379, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/3/2019, thửa đất số 186, tờ bản đồ số 26, diện tích 178,2m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch, trong đó 93,9m² thuộc quy hoạch đường và 53,3m² thuộc quy hoạch đất cây xanh TDDT thì chúng tôi thỏa thuận giao cho ông Phạm Xuân Nhi Vũ Triều C quản lý, sử dụng và sau này tôi không có bất cứ quyền lợi gì đối với phần đất quy hoạch này.

Ngày 02/01/2020 tôi và ông Phan L đã chuyển nhượng cho ông Võ Thành L quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 352401, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/02/2020, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 26, diện tích 206,8m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk. Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch, trong đó 87,6m² thuộc quy hoạch đường và 49,8m² thuộc quy hoạch đất cây xanh TDDT thì chúng tôi thỏa T giao cho ông Võ Thành L quản lý, sử dụng và sau này tôi không có bất cứ quyền lợi gì đối với phần đất quy hoạch này.

Nay ông T và bà X khởi kiện ông L và ông C thì ý kiến của tôi như sau: Khi tôi nhận chuyển nhượng của ông T, bà X thì chúng tôi thỏa thuận phần diện tích đất 281,2m² thuộc quy hoạch, trong đó 180,3m² thuộc quy hoạch đường và 100,9m² thuộc quy hoạch đất cây xanh TDDT thuộc quyền sử dụng của tôi, ông T và bà X không còn bất cứ quyền lợi gì đối với phần đất quy hoạch này. Do đó khi chuyển nhượng cho ông L và ông C thì tôi cũng đã thỏa T với ông L và ông C là giao phần diện tích đất này cho ông L và ông C sử dụng. Tôi không còn bất cứ quyền lợi, nghĩa vụ gì trên phần đất quy hoạch này. Vì vậy ông T, bà X khởi kiện thì tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà X.

Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan L trình bày như sau:

Ông Phan L đồng ý như trình bày của bà Nguyễn Thị H và không có ý kiến gì khác.

Tại bản án số 190/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 170 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Quốc T và bà Phan Thị X về việc:

- Yêu cầu bị đơn ông Võ Thành L phải trả lại diện tích đất 137,4 m² (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc ngày 18/4/2022 là 158,2 m²) có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp thửa 185, phía tây giáp thửa 135, phía nam giáp đất tranh chấp với ông C, phía bắc giáp các thửa 136, 215, 138, 139, 140 tại địa chỉ phường T, thành phố T, tỉnh Đắc Lắc và tài sản trên đất gồm 13 bụi chuối;

- Yêu cầu bị đơn ông Phạm Xuân Nhi Vũ Triều C phải trả lại diện tích đất 143,8 m² (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc ngày 18/4/2022 là 154,8 m²) có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp thửa 186, phía tây giáp thửa 135, phía nam giáp kho 864, phía bắc giáp các đất tranh chấp với ông L tại địa chỉ phường T, thành phố T, tỉnh Đắc Lắc và tài sản trên đất gồm 17 bụi chuối.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 10/10/2022, nguyên đơn ông Đặng Quốc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá, lập luận, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Quốc T - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2022/DS-ST Ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắc Lắc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; 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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

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

[2] Về nội dung: Về nguồn gốc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 26, diện tích 976,8 m², ông T, bà X được Tổng kho 765 cấp ngày 20/7/1992. Ngày 05/10/2018 ông Đặng Quốc T, bà Phan Thị X được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CP 058241. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần diện tích đất đã được nhà nước công nhận là 695,6 m², trong đó 300 m² đất ở và 395,6 m² đất trồng cây lâu năm; Phần diện tích đất thuộc quy hoạch là 281,2 m², trong đó 180,3 m² quy hoạch đường QH (rộng 18m) và 100,9 m² quy hoạch công viên cây xanh TDDT.

Ngày 10/12/2018, hộ ông T, bà X đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 26, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 058241 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 05/10/2018 mang tên hộ ông Đặng Quốc T và bà Phan Thị X. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục sang tên và đã giao đất cho bà H, bà H làm thủ tục tách thửa đất này thành hai thửa nhỏ, ngày 21/02/2019 bà H chuyển nhượng một thửa đất cho ông Phạm Xuân Nhi Vũ Triều C và ngày 02/01/2020 bà H chuyển nhượng thửa còn lại cho ông Võ Thanh L. Sau đó, hộ ông L và ông C đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L xây nhà ở kiên cố, ở ổn định từ năm 2018 tới nay.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Quốc T đề nghị Tòa án buộc ông Võ Thành L phải trả lại diện tích đất 137,4 m² và tài sản trên đất gồm 13 bụi chuối và buộc ông Phạm Xuân Nhi Vũ Triều C phải trả lại diện tích đất 143,8 m² và tài sản trên đất gồm 17 bụi chuối là không có căn cứ. Bởi lẽ: Nguồn gốc toàn bộ diện tích đất này là của Ông T, bà X nên ông bà biết rõ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần diện tích đất đã được nhà nước công nhận là 695,6 m², trong đó 300 m² đất ở và 395,6 m² đất trồng cây lâu năm; Phần diện tích đất thuộc quy hoạch là 281,2 m², trong đó 180,3 m² quy hoạch đường QH (rộng 18m) và 100,9 m² quy hoạch công viên cây xanh TDDT. Tuy nhiên, năm 2018 ông T, bà X đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền tách thửa đất thành 02 thửa nhỏ, khi bà H tách thửa xong bà tiếp tục chuyển nhượng cho ông L một thửa và chuyển nhượng cho ông C một thửa. Cụ thể thửa đất của ông L có diện tích là 344,2 m², bao gồm: Phần diện tích đất đã được nhà nước công nhận là 206,8 m², trong đó 80 m² đất ở và 128,8 m² đất trồng cây lâu năm; phần diện tích đất thuộc quy hoạch là 137,4 m², trong đó 87,6 m² quy hoạch đường QH (rộng 18m) và 49,8 m² quy hoạch công viên cây xanh TDDT. Thửa đất của ông C có diện tích là 325,1 m², bao gồm: Phần diện tích đất đã được nhà nước công nhận là 178,2 m², trong đó 80 m² đất ở và 98,2 m² đất trồng cây lâu năm; phần diện tích đất thuộc quy hoạch là 146,9 m², trong đó 93,9 m² quy hoạch đường QH (rộng 18m) và 53 m² quy hoạch công viên cây xanh TDDT. Các diện tích đất đều được thể hiện rõ tại sơ đồ thửa đất (bao gồm cả phần đất quy hoạch).

Ông L và ông C đều xác định khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H, thì hai bên đã thỏa T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, bà H cũng nói rõ phần cuối thửa đất là có một phần quy hoạch là đường nên không xây dựng được, khi nào Nhà nước lấy thì ông L và ông C phải trả. Nội dung này là phù hợp với lời trình bày của bà H (BL 189). Việc ông T, bà X cho rằng ông bà không chuyển nhượng phần đất quy hoạch ở cuối lô đất cho bà H, tuy nhiên ông bà không cung cấp được chứng cứ nào thể hiện việc thỏa T của các bên về nội dung này. Mặt khác, khi

chuyển nhượng và giao đất cho bà H xong, bà H tiếp tục tách thửa và chuyển nhượng tiếp cho ông L và ông C, sau đó ông L, ông C trực tiếp quản lý toàn bộ lô đất và xây nhà ở ổn định từ năm 2018 nhưng ông T, bà X cũng có ý kiến gì phản đối.

Ông T, bà X cho rằng ông bà vẫn quản lý sử dụng phần đất quy hoạch, trên đất có cây tiêu, cây chuối... Tuy nhiên, căn cứ vào biên bản thẩm định thì lô đất ông L và ông C nhận chuyển nhượng của bà H có phần đất quy hoạch phía sau đã được rào thép B40 kiên cố và chỉ có một số cây chuối, hiện ông L và ông C vẫn quản lý sử dụng, đồng thời ở phần đất phía sau cũng chỉ có lối đi từ phía trước đất ông L và ông C chứ không còn đường nào để đi vào nữa.

[2.2] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả phần đất quy hoạch thuộc 02 thửa đất 185, 186 tờ bản đồ số 26 tại phường T, TP Buôn Ma Thuột là không có căn cứ, mà cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk là phù hợp.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đặng Quốc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Quốc T. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 190/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 166, Điều 170 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Quốc T và bà Phan Thị X về việc:

- Yêu cầu bị đơn ông Võ Thành L phải trả lại diện tích đất 137,4 m² (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk ngày 18/4/2022 là 158,2 m²) có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp thửa 185, phía tây giáp thửa 135, phía nam giáp đất tranh chấp với ông C, phía bắc giáp các thửa 136, 215, 138, 139, 140 tại địa chỉ phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk và tài sản trên đất gồm 13 bụi chuối;

- Yêu cầu bị đơn ông Phạm Xuân Nhi Vũ Triều C phải trả lại diện tích đất 143,8 m² (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk ngày 18/4/2022 là 154,8 m²) có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp thửa 186, phía tây giáp thửa 135, phía nam giáp kho 864, phía bắc giáp các đất tranh chấp với ông L tại địa chỉ phường T, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk và tài sản trên đất gồm 17 bụi chuối.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Đặng Quốc T và bà Phan Thị X phải chịu 8.551.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn ông Đặng Quốc T và bà Phan Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 750.000 đồng do bà Trần Thị Kim H nộp thay tại Chi cục Thi hành án thành phố T theo biên lai thu số 60AA/2021/0009615 ngày 02/11/2021. Ông T, bà X được nhận lại số tiền 450.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ông Đặng Quốc T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0021713 ngày 21/10/2022 tại chi cục Thi hành án dân sự dân thành phố T (Trương Ngọc A nộp thay).

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP.BMT;
- Chi cục THADS thành phố T ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh