

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **175/2022/DS-PT**
Ngày: 12/9/2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Ông Nguyễn Huồn, ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 177/2022/QĐ-PT ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Hoàng C, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Ánh K, sinh năm 1956. Cùng địa chỉ: Thôn P 3, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị H1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số 45 Lê Duẩn, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 18/02/2020), Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Võ Ngọc C1, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư TN, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 45 Lê Duẩn, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: Thôn P 3, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Phụng Đức D, sinh năm 1985. Địa chỉ: Thôn H 3, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2020), Có đơn xin vắng mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn P, sinh năm 1960. Địa chỉ: Thôn P 3, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Phụng Đức D, sinh năm 1985. Địa chỉ: Thôn H 3, xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2020), Có đơn xin vắng mặt.

3.2. Chị Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1987; anh Nguyễn Ph, sinh năm 1989; anh Nguyễn Ph1, sinh năm 1991; chị Nguyễn Thị Trường Ph2, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ: Thôn P 3, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Có đơn xin vắng mặt.

3.3. Chị Lương Hoàng M, sinh năm 1984; chị Lương Hoàng Tâm A, sinh năm 1986; chị Lương Hoàng K, sinh năm 1988; chị Lương Hoàng Kim Ch, sinh năm 1990; chị Lương Hoàng Kim N, sinh năm 1992; anh Lương Hoàng Ng, sinh năm 1997 (đã chết). Cùng địa chỉ: Thôn P 3, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Có đơn xin vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Ch1, sinh năm 1959.

4.2. Ông Ngô Minh L, sinh năm 1951.

4.3. Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1958.

4.4. Ông Nguyễn Văn D

4.5. Ông Phạm Thanh T, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Thôn P 3, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4.6. Bà Bùi Thị Mỹ H, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn P 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lương Hoàng C, bà Nguyễn Thị Ánh K và người đại diện theo ủy quyền bà Võ Thị H1 trình bày:

Năm 1983, ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K vào sinh sống và làm kinh tế tại thôn P 3, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Năm 1989, để đảm bảo cho nhu cầu tưới tiêu đất rẫy và đất trồng cây cà phê, ông C đã làm “Đơn xin ủi hồ chứa nước tưới cà phê” đối với diện tích thuộc khu đất hồ tự nhiên ở Đội 9 P giáp đường lộ, được đại diện Hợp tác xã nông nghiệp E và Ủy ban nhân dân xã E xác nhận đồng ý.

Sau đó, ông C và bà K thuê máy ủi ao (hồ) để chứa nước phục vụ cho việc sản xuất, diện tích đất mà ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K san ủi là 2.864m², ủi từ sau ra trước, san mặt bằng nên có cả phần đất để trồng cây cà phê giáp Quốc lộ và phần đất ao ở phía sau, diện tích đất có tứ cận:

Phía Đông giáp Hội trường thôn cạnh dài khoảng 71,5m.

Phía Tây giáp Quốc lộ 26 cạnh dài khoảng 76m.

Phía Nam giáp nhà ông bà TD cạnh dài khoảng 39,5m (so với mốc lộ giới hiện nay).

Phía Bắc giáp đường vào thôn cạnh dài 37,5m (so với mốc lộ giới hiện nay).

Gia đình ông C, bà K sử dụng toàn bộ diện tích đất ổn định, không tranh chấp với ai. Đến năm 1990, do điều kiện kinh tế khó khăn, gia đình ông C chuyển nhượng cho ông Nguyễn P 01 lô đất để ở với diện tích 60m² có tứ cận:

Phía Đông giáp ao nhà ông C và bà K cạnh dài khoảng 12m.

Phía Tây giáp Quốc lộ 26 cạnh dài 12m.

Phía Nam đất nhà ông S1 cạnh dài 5m.

Phía Bắc giáp đất ông Phạm Ch cạnh dài 5m.

Khi chuyển nhượng, giữa vợ chồng ông C, bà K và ông Nguyễn P có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay có ghi rõ diện tích chuyển nhượng là 60m² và tứ cận như trên, giá chuyển nhượng là 1,7 chỉ vàng. Giấy chuyển nhượng được giao cho ông Nguyễn P giữ. Cùng thời điểm chuyển nhượng đất cho ông P, vợ chồng ông C, bà K cũng chuyển nhượng đất cho một số hộ khác như ông Ch, ông B với chiều ngang mặt đường khác nhau, nhưng chiều dài đều là 5m, vì phần hồ phía sau các thửa đất gia đình ông C vẫn sử dụng để tưới tiêu. Một thời gian sau, ông P chuyển nhượng lại diện tích đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Đ lúc nào thì vợ chồng ông C và bà K không biết.

Năm 1991, vợ chồng ông S dựng 01 căn nhà gỗ trên diện tích đất mà vợ chồng ông C và bà K đã bán cho ông P. Căn nhà gỗ này được ông S bà Đ làm đúng ranh giới mà ông P đã mua của ông C, bà K. Sau đó vài năm, vợ chồng ông S dựng một cái quán là nhà gỗ tạm để bán tạp hóa sát mặt đường Quốc lộ 26. Do gia đình ông S chỉ làm nhà gỗ tạm và trên hành lang giao thông nên vợ chồng ông C, bà K không có ý kiến gì. Còn phần đất hồ phía sau, vợ chồng ông C, bà K vẫn sử dụng làm hồ tưới tiêu và nuôi cá.

Năm 1995, hộ ông C được UBND huyện K cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 14 diện tích 770m², mục đích sử dụng là đất ao và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 07, diện tích 220m² mục đích sử dụng khu dân cư. Đến năm 2005, hộ ông C được cấp GCNQSD đất thửa 202, tờ bản đồ số 07, diện tích 486m² trong đó có 110m² đất ở, 386m² đất trồng cây hàng năm và thửa 252, tờ bản đồ số 07, diện tích 224m² trong đó có 60m² đất ở, 164m² đất trồng cây hàng năm (không bao gồm diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông P và phần ao phía sau).

Đến năm 2008 gia đình ông S thả cá ở hồ phía sau nên hai gia đình phát sinh tranh chấp, ông C làm đơn đề nghị UBND xã E giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 17/01/2008 ông S đồng ý để lại số lượng cá đã thả xuống hồ cho ông C thu hoạch toàn bộ, từ nay trở đi ông S sẽ không thu hoạch cá nữa.

Đầu năm 2011, gia đình ông S tháo dỡ nhà gỗ, xây dựng nhà kiên cố có lán ra ranh giới đất ở phía nam và phía đông của gia đình ông C, bà K nên các bên phát sinh tranh chấp. Lúc này ông S, bà Đ xin được thỏa thuận mua lại diện tích đất của ông C, bà K ở phía sau với giá 74.000.000 đồng được gia đình ông C, bà K đồng ý

nên các bên mới lập “Giấy sang nhượng đất đề ngày 03/3/2011”, nhưng sau đó ông S, bà Đ đổi ý không mua nữa. Do đó ông C, bà K đã làm đơn trình báo lên UBND xã E, quá trình hòa giải các bên không thỏa thuận được với nhau, gia đình ông S vẫn tiếp tục xây dựng nhà trên đất lấn chiếm nên ông C tiếp tục yêu cầu UBND huyện K giải quyết. Tại Quyết định 3166/QĐ-UBND ngày 27/11/2013 của UBND huyện K đã kết luận gia đình ông S có lấn chiếm phần đất phía sau của gia đình ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K có diện tích 4,2m² để làm công trình phụ. Gia đình ông C, bà K không đồng ý với diện tích gia đình ông S lấn chiếm nên đã làm đơn gửi đến UBND tỉnh. Quá trình giải quyết lại tranh chấp tại UBND xã E thì gia đình ông S cũng đã nhất trí với Quyết định 3166/QĐ-UBND ngày 27/11/2013. Sau đó, UBND huyện K ban hành Quyết định số 4506/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định 3166.

Năm 2016, vợ chồng ông C, bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Đ trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Đến năm 2019, ông C, bà K rút đơn do bị đơn tiếp tục lấn chiếm diện tích đất ao phía sau nhưng chưa được hòa giải tại cơ sở nên nguyên đơn rút đơn khởi kiện và vụ án được đình chỉ.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Công nhận cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp 460,2m² (theo kết quả trích đo thửa đất ngày 30/6/2020, sau khi trừ đi diện tích đất thuộc hành lang giao thông 34,2m²) có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Trần K cạnh dài 5,60m, giáp đất ông Nguyễn Văn D cạnh dài 7,39m;

Phía Tây giáp đất thuộc hành lang Quốc lộ 26 cạnh dài 2,40m và phần công trình phụ nhà ông S cạnh dài 2,97m+9,03m;

Phía Nam giáp đất của ông S1 (hiện nay đã chuyển nhượng cho ông Ph3) cạnh dài 38,47m, giáp đất thuộc hành lang giao thông cạnh dài 11,93m;

Phía Bắc giáp đất của ông Ch, bà L cạnh dài 30,31m + 2,81m.

2. Buộc gia đình ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho gia đình ông C, bà K diện tích đất đã lấn chiếm là 460,2m².

3. Buộc ông S, bà Đ tháo dỡ toàn bộ tài sản được xây dựng trên đất để trả lại đất cho ông C và bà K.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Phụng Đức D trình bày:

Vào năm 1990, ông S và bà Đ có nhận chuyển nhượng 01 lô đất từ ông Nguyễn P (anh trai bà Đ) có diện tích 900m², với giá là 1,7 chỉ vàng y. Nguồn gốc đất do ông P nhận chuyển nhượng từ ông C, bà K vào năm 1989. Địa chỉ lô đất tại thôn P 3, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp ông D, ông Kh cạnh dài 15m

Phía Tây giáp Quốc lộ 26 cạnh dài 15m

Phía Nam giáp đất ông S1 cạnh dài 60m

Phía Bắc giáp đất ông Ch cạnh dài 60m.

Việc chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay với nhau không qua công chứng hay chứng thực. Ông Ph đã nhận đủ tiền và bàn giao 02 giấy chuyển nhượng QSDĐ cho ông S, bà Đ (01 giấy ông P nhận chuyển nhượng từ ông C và 01 giấy chuyển nhượng giữa ông P và vợ chồng ông S).

Đến năm 1991, vợ chồng ông S dựng 01 căn nhà gỗ trên phần diện tích đất này để ở, sau đó dựng thêm 01 quán nhỏ bán hàng đến hết chiều ngang diện tích đất 15m. Phần diện tích đất mặt hồ phía sau nhà thì mùa mưa ông bà để diện tích mặt nước trồng còn mùa khô trồng rau. Quá trình vợ chồng ông S sử dụng đất không xảy ra tranh chấp với ai, ông C bà K cũng không có ý kiến gì. Vợ chồng ông S là người phải đóng thuế đối với diện tích 900m² từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Do chưa có nhu cầu nên vợ chồng ông S, bà Đ chưa đi kê khai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác các giấy chuyển nhượng QSDĐ trên đều bị mất.

Đến năm 2011, vợ chồng ông S tháo nhà gỗ để xây lại ngôi nhà cấp 4 trong phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng thì phát sinh tranh chấp với gia đình ông C, bà K vì ông C, bà K cho rằng ông bà xây dựng lấn chiếm phần đất phía nam và phía đông.

Nay ông C, bà K khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 460,2m² và buộc ông bà tháo dỡ tài sản, trả lại diện tích đất trên thì ông bà không đồng ý. Vì việc vợ chồng ông S, bà Đ sử dụng diện tích đất 900m² nhận chuyển nhượng thì các hộ dân xung quanh đều biết, từ năm 1990 đến năm 2011 ông C, bà K đều không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn P và người đại diện theo ủy quyền là ông Phan Phụng Đức D trình bày:

Vào năm 1989, ông Nguyễn P có nhận chuyển nhượng của ông C, bà K 01 lô đất có chiều ngang 15m, chiều dài (chiều sâu) không nói rõ bao nhiêu nhưng dài hết đất, có ranh giới tiếp giáp phần đất của ông Nguyễn D, khoảng 40 mét sau khi trừ mốc lộ giới, với giá là 1,7 chỉ vàng y. Hai bên chỉ viết giấy tay không có xác nhận của chính quyền địa phương, có cắm mốc bàn giao thực địa. Lô đất bao gồm phần diện tích đất trống giáp Quốc lộ và phần diện tích ao ở phía sau.

Đến năm 1990 thì ông P chuyển nhượng nguyên thừa cho vợ chồng em gái là ông S, bà Đ cũng với giá 1,7 chỉ vàng y. Việc chuyển nhượng không có giấy tờ gì (ông P chỉ bàn giao giấy chuyển nhượng từ ông C và bà K cho ông S, bà Đ). Đến năm 1991, ông S, bà Đ làm căn nhà gỗ có chiều ngang 07m, chiều dài 10m, chái nhà 03m và dựng quán bán tạp hóa ngang hết đất nhưng ông C và bà K không có ý kiến gì. Các hộ xung quanh nhà ông S, bà Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông C, bà K đều dài hết lô đất chứ không phải dài 05m như ông C khai.

Việc ông C và bà K làm đơn khởi kiện ông S, bà Đ là không đúng, đề nghị

Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn gồm: Chị Lương Hoàng Kim Ch, chị Lương Hoàng M, chị Lương Hoàng Tâm A, chị Lương Hoàng K, chị Lương Hoàng Kim N cùng trình bày:

Các chị là con của ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K. Các chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà K, không có ý kiến gì bổ sung, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn gồm: Chị Nguyễn Thị Bích P, anh Nguyễn Ph, anh Nguyễn Ph1, chị Nguyễn Thị Trường Ph2 cùng trình bày:

Các anh, chị là con của ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Đ. Các anh chị từ khi sinh ra cho đến nay đều sống cùng gia đình trên toàn bộ thửa đất số 42a, tờ bản đồ số 14 tại thôn P 3, xã E, huyện K (bao gồm cả diện tích đất tranh chấp với ông C, bà K). Nay ông C, bà K khởi kiện thì các anh chị không đồng ý. Đề nghị Tòa án công nhận phần đất tranh chấp cho ông S và bà Đ toàn quyền quản lý, sử dụng và xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng bà Bùi Thị Mỹ H trình bày:

Bà H không có mối quan hệ gì với ông S, bà Đ, ông C, bà K. Vào năm 2002, bà H có nhận chuyển nhượng của ông B (hiện đã chết) 01 lô đất có chiều ngang theo Quốc lộ 26 là 10m, chiều dài vào là 05m (lô đất có nguồn gốc ông B nhận chuyển nhượng của ông C). Phía sau lô đất là hồ chứa nước. Sau này bà H có thỏa thuận với ông C nhận chuyển nhượng hết phần diện tích đất phía sau, nhưng ông C đòi tăng giá nên bà H không mua nữa. Hiện nay bà H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích $9\text{m} \times 5\text{m} = 45\text{m}^2$. Việc gia đình ông C với gia đình ông S chuyển nhượng đất và xảy ra tranh chấp bà H không biết.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh C trình bày:

Ông làm thôn trưởng thôn P 3, xã E từ năm 1999 đến nay. Trước năm 1999 thì ông làm Phó Bí thư Chi đoàn xã E. Ông không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa ông C, ông P và ông S, bà Đ. Thông thường ở địa phương chuyển nhượng đất là theo chiều ngang Quốc lộ còn ông C và bà K chuyển nhượng cho các hộ như thế nào ông không rõ. Các hộ trước đây ở xung quanh lô đất ông S như ông Ch thì đã chết, ông S1 đã chuyển đi nơi khác.

Trước đây, căn nhà gỗ của ông S chiều ngang theo Quốc lộ từ 09m đến 10m, có 01 quán bán tạp hóa phía trước sát phần ranh giới đất nhà ông B, chiều rộng theo mặt Quốc lộ từ 05m đến 06m. Năm 2011 ông S làm nhà xây trên diện tích đất đã làm quán và nhà gỗ rồi hai bên xảy ra tranh chấp, ông C có ý kiến với thôn thì ông C xuống nhà ông S để làm việc, ông S có nói rằng xây nhà vệ sinh là mượn đất của ông C khi nào ông C có nhu cầu thì ông S sẽ trả. Ông S không nói rõ mượn đất có diện tích và vị trí như thế nào. Ông Cúc không ghi biên bản về việc ông S nói.

Người làm chứng ông Nguyễn Ch1 trình bày:

Ông Nguyễn Ch1 chỉ có mối quan hệ quen biết với ông C, bà K, ông S, bà Đ. Ông Ch1 sinh sống tại thôn P 3, xã E từ năm 1991. Ông Ch1 không chứng kiến

việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nhưng biết việc ông S làm nhà gỗ và móng đá bao quanh nhà. Từ năm 1991 đến năm 2011, ông Ch1 không thấy gia đình ông S và gia đình ông C có tranh chấp gì. Năm 2011 ông S làm nhà xây thì ông Ch1 không biết có làm đúng theo móng nhà hay coi nói thêm. Ông được biết các hộ ông B, ông P, ông Ch, ông L (ông L chuyển nhượng lại cho ông V) đều nhận chuyển nhượng đất từ ông C và bà K có chiều ngang đất dọc theo Quốc lộ 26 và chiều dài đến hết lô đất.

Người làm chứng ông Phạm Thanh T trình bày:

Ông Trúc không có mối quan hệ gì với ông S, bà Đ. Ông T có cô ruột là mẹ kế của ông C. Ông T sinh sống ổn định tại thôn P 3, xã E từ năm 1984 đến nay. Ông T không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa ông C, ông P và ông S nhưng ông T có chứng kiến việc ông S làm nhà gỗ và làm móng đá bao quanh nhà. Căn nhà gỗ tiếp giáp đất nhà ông B, chiều rộng theo mặt Quốc lộ từ 05m đến 06m. Từ năm 1991 đến năm 2011, ông T không thấy hai gia đình có tranh chấp gì. Năm 2011, ông S làm nhà xây đúng theo móng nhà cũ bằng đá trước đó. Ông C, bà K chuyển nhượng đất cho các hộ ông B, ông P, ông Ch đều có chiều ngang đất dọc theo Quốc lộ 26 và chiều dài đến hết lô đất.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông D với vợ chồng ông C và bà K là hàng xóm láng giềng, ngoài ra không có quan hệ hay mâu thuẫn gì. Ông S là anh rể, bà Đ là chị gái của ông D. Ông D sinh sống tại thôn Phước Lộc 2, xã E, huyện K từ năm 1978. Năm 1990, sau khi ông S sử dụng diện tích đất hiện nay đang ở và tranh chấp với vợ chồng ông C và bà K thì ao phía sau nhà ông S ai cạnh tác ông D không biết. Ông D có nghe ông P nói là vợ chồng ông C, bà K chuyển nhượng cho ông P vị trí đất hiện nay đang tranh chấp, chiều ngang 15m, chiều dài hết đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Võ Ngọc C1 trình bày: Ông đồng ý với ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Không Pắc, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 5, Điều 12, Điều 101, Điều 157; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Điều 43 Luật giao thông đường bộ;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K, cụ thể:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp 460,2m² cho ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Trần Kh cạnh dài 5,60m, giáp đất ông Nguyễn Văn D cạnh dài 7,39m;

Phía Tây giáp Quốc lộ 26 cạnh dài 2,40m và giáp nhà ông Nguyễn Thanh S cạnh dài 2,97m + 9,03m;

Phía Nam giáp đất của ông S1 (nay là ông Ph) cạnh dài 38,47m.

Phía Bắc giáp đất của ông Ch, bà L cạnh dài 30,31m+2,81m;

(Theo bản trích đo địa chính thửa đất ngày 30/6/2020).

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 431,2m² cho ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K, có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Trần Kh cạnh dài 5,60m, giáp đất ông Nguyễn Văn D cạnh dài 7,39m;

Phía Tây giáp Quốc lộ 26 cạnh dài 2,40m và giáp phần công trình phụ nhà ông S cạnh dài 2,97m + 3,32m+ 5,77m;

Phía Nam giáp đất của ông S1 (Nay là ông Ph) cạnh dài 38,47m.

Phía Bắc giáp đất của ông Ch, bà L cạnh dài 30,31m;

(Theo bản trích đo địa chính thửa đất ngày 30/6/2020).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K về việc buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại diện tích đất 29m² và tháo gỡ toàn bộ tài sản trên đất.

Buộc ông S và bà Đ phải hoàn trả giá trị diện tích đất đã lấn chiếm 29m² với giá 1.450.000 đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Đ trả lại diện tích đất 34,2m² thuộc hành lang giao thông Quốc lộ 26.

Buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Đ phải tháo gỡ một phần căn nhà xây bằng gạch, mái lợp tôn, nền xi măng có diện tích 9,3m² trên diện tích đất 34,2m² thuộc hành lang giao thông Quốc lộ 26.

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 pháp luật.

Ngày 30/6/2022, bị đơn ông Nguyễn Thanh S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ông Lương Hoàng C, bà Nguyễn Thị Ánh K không cung cấp được chứng cứ thể hiện chỉ chuyển nhượng cho ông P diện tích 60m², còn ông P xác định hiện trạng đất ông S, bà Đ đang sử dụng như hiện nay là đúng với vị trí đất ông P nhận chuyển nhượng của ông C, bà K. Những người làm chứng là ông Ch1, ông T, ông C đều cho rằng tại thời điểm ông C chuyển nhượng cho các hộ dân đều có chiều ngang dọc Quốc lộ 26 và chiều dài hết vườn. Hơn nữa, đối chiếu thời điểm chuyển nhượng năm 1989 thì giá chuyển nhượng phù hợp với diện tích các bên tranh chấp. Ông C cho rằng chỉ chuyển nhượng 12m chiều ngang nhưng khi ông S, bà Đ làm nhà gỗ và quán hết 15m thì phía ông C, bà K không có ý kiến gì. Thực tế ông S, bà Đ đã quản lý và sử dụng cả phần diện tích đất 460,2m² từ năm 1990 đến nay không ai tranh chấp, thực hiện nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước.

Do đó đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh S. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Hoàng C, bà Nguyễn Thị Ánh K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh S, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/6/2020 và bản trích đo địa chính thửa đất ngày 30/6/2020 thì diện tích đất tranh chấp được xác định là 494,4m² thuộc một phần thửa đất số 42a, tờ bản đồ số 14 tại thôn P 3, xã E, huyện K, sau khi trừ đi diện tích đất nằm trong hành lang giao thông 34,2m², còn lại là 460,2m².

Nguyên đơn trình bày, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc vào năm 1989, ông C làm đơn xin san ủi khu vực hồ tự nhiên để làm hồ chứa nước phục vụ tưới tiêu, sản xuất nông nghiệp, được Hợp tác xã E và UBND xã E đồng ý. Khi mức hồ thì vợ chồng ông C có san ủi từ sau ra trước, tu bổ thêm mặt bằng nên hình thành được một lô đất rộng khoảng 2.864m² bao gồm đất trồng cây và đất ao. Đến năm 1990, ông C, bà K chuyển nhượng cho ông Nguyễn P một phần lô đất có diện tích 60m², tứ cận như sau:

Phía Đông giáp ao nhà ông C và bà K cạnh dài 12m.

Phía Tây giáp Quốc lộ 26 cạnh dài 12m.

Phía Nam đất nhà ông S1 cạnh dài 5m.

Phía Bắc giáp đất ông Phạm Ch cạnh dài 5m.

Sau đó ông P chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Đ. Ban đầu, ông S dựng nhà gỗ để ở trên phần diện tích đất mà ông C, bà K chuyển nhượng cho ông P đồng thời làm một căn nhà tạm để bán quán tạp hóa sát mặt đường Quốc lộ 26 trong hành lang giao thông, còn diện tích ao phía sau ông C, bà K vẫn sử dụng nên ông C, bà K không có ý kiến gì, các bên không phát sinh tranh chấp. Đến năm 2008, hai gia đình có tranh chấp về việc nuôi thả cá ở phần đất ao đã được UBND xã E hòa giải. Năm 2011, gia đình ông S, bà Đ tháo căn nhà gỗ và xây nhà mới có lấn ra phần đất phía đông và phía nam của gia đình ông C, bà K và xác định phần đất ao phía sau là của gia đình mình nên các bên tiếp tục tranh chấp cho đến nay.

Xét lời trình bày của ông P cho rằng diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông C, bà K là 900m² có chiều ngang 15m, chiều dài (chiều sâu) không nói rõ bao nhiêu nhưng dài hết đất, tiếp giáp phần đất của ông Nguyễn D, khoảng 60 mét sau khi trừ mốc lộ giới. Sau đó ông P chuyển nhượng nguyên thừa cho ông S, bà Đ. Ông S, bà Đ cũng xác nhận diện tích đất chuyển nhượng như ông P trình bày nhưng các bên không có giấy tờ gì về việc chuyển nhượng đất với nhau, cũng không có người làm chứng chứng kiến, đến nay chưa thực hiện kê khai cấp GCN. Các giấy tờ đóng thuế sử dụng đất mà bị đơn cung cấp không ghi rõ diện tích đất phải đóng thuế nên không đủ căn cứ xem xét. Quá trình giải quyết tranh chấp tại chính quyền địa phương và tại Tòa án từ năm 2011 đến nay, bị đơn cũng như ông P trình bày diện tích nhận chuyển nhượng liên tục thay đổi, có khi khai chiều ngang 15m, có khi khai 17m, còn chiều dài đất lúc thì 30m, 40m hay 60m là không có sự thống nhất.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/11/2020 người đại diện theo ủy quyền của ông P và ông S, bà Đ xác định từ khi ông Nguyễn P nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông C, bà K đến khi chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông S, bà Đ thì hồ ông Nguyễn P nhận chuyển nhượng phía sau nhà ông S thì ông C, bà K vẫn sử dụng chứ ông S bà Đ không sử dụng đến năm 2000 (BL 46a-46b).

Quá trình sử dụng đất, ông S, bà Đ xác định có dựng một căn nhà gỗ có diện tích ngang 9m x dài (sâu) 10m và khi tháo dỡ để xây nhà mới, ông bà cũng chỉ xây dựng với chiều ngang 12m. Đối với chiều dài lô đất sau 5m thì tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai do UBND xã E lập ngày 17/01/2008 (BL 209-210) để giải quyết tranh chấp việc nuôi thả cá giữa ông C và ông S ghi nhận “ông S nói mình không có ý định tranh chấp hồ cá nhưng bức xúc trước hành động của ông C nên đã có hành vi đe dọa ông C” và kết luận “hồ cá là của ông C vì đã được cấp GCNQSDĐ...về số lượng cá thả xuống hồ ông S đồng ý để lại cho ông C thu hoạch toàn bộ số lượng cá dưới hồ kể từ nay trở đi ông S sẽ không thu hoạch cá nữa”.

Ngoài ra, tại Giấy sang nhượng đất ngày 03/3/2011 (BL 02) có nội dung ông C, bà K thỏa thuận sang nhượng lô đất hồ sau lưng lô gia cư của ông S cho ông S, bà Đ với giá tiền 74.000.000 đồng, ông S, bà Đ sẽ đặt cọc trước 50.000.000 đồng, khi nào ông C làm bì đồ xong thì ông S, bà Đ thanh toán số tiền còn lại. Theo nguyên đơn, sau khi xảy ra tranh chấp bị đơn xây nhà lấn ra phía sau thì bị đơn xin mua lại phần đất hồ để sử dụng nhưng sau đó đổi ý không mua nữa; nếu trước đây

bị đơn đã nhận chuyển nhượng chiều dài hết đất thì tại sao lại nhận chuyển nhượng thêm một lần nữa. Bị đơn cho rằng, lý do lập giấy này chỉ để thử xem nguyên đơn đã được cấp GCNQĐĐ chưa là không hợp lý, hợp tình.

Tại Quyết định số 3166/QĐ-UBND ngày 27/11/2013 của UBND huyện K đã kết luận gia đình ông S có lấn chiếm phần đất phía sau của gia đình ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K có diện tích $4,2m^2$ và buộc hộ ông S phải thanh toán giá trị bằng tiền diện tích đất trên cho gia đình ông S. Biên bản hòa giải của UBND xã E ngày 09/7/2014 (BL 76-76a) thì ông P, ông S đều đồng ý với nội dung quyết định trên *“gia đình tôi công nhận có lấn chiếm $4,2m^2$ về phía sau đất của ông C và chấp nhận trả tiền diện tích đất đã lấn chiếm”*. Mặc dù sau đó Quyết định 3166 bị thu hồi và hủy bỏ để giải quyết lại, nhưng về phía ông S, bà Đ không có ý kiến gì về kết luận này. Điều này phù hợp với ý kiến của đại diện Ban tự quản thôn là ông Nguyễn Thanh C xác định, khi ông giải quyết tranh chấp giữa hai gia đình vào năm 2011 thì ông S có nói rằng xây nhà vệ sinh là mượn đất của ông C khi nào ông C có nhu cầu thì ông S sẽ trả.

Những người làm chứng sinh sống xung quanh khu vực đất tranh chấp đều xác định không chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa ông C, bà K cho ông P và ông P chuyển nhượng lại cho ông S, bà Đ mà chỉ biết ông S làm nhà gỗ theo chiều ngang mặt đường Quốc lộ 26 và dựng một quán nhỏ để bán tạp hóa và nghe nói ông C, bà K chuyển nhượng chiều dài hết lô đất cho hộ ông P tương tự như các hộ khác. Tuy nhiên, lời khai này không được ông C, bà K thừa nhận, ông Ch, ông B (sau này là bà Hạnh, ông S1) đều đã chết nên không ghi nhận được ý kiến; còn bà Hạnh là người nhận chuyển nhượng đất của ông B xác định thửa đất bà đang sử dụng có diện tích chiều ngang mặt đường là 9m, chiều dài (sâu) là 5m và đã được cấp GCN cho diện tích trên. Do đó lời khai của những người làm chứng về việc ông C, bà K sang nhượng hết chiều dài lô đất là không có cơ sở xem xét.

Như vậy, có thể khẳng định diện tích đất tranh chấp $460,2m^2$ thuộc thửa đất số 42a, tờ bản đồ số 14 tại thôn P 3, xã E, huyện K thuộc quyền sử dụng của hộ ông C, bà K. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất trên cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Bản án sơ thẩm cũng nhận định trong diện tích tranh chấp có phần diện tích $29,4m^2$ bị đơn đã xây dựng công trình phụ kiên cố và sinh sống ổn định nên không buộc hộ ông S, bà Đ phải tháo dỡ, trả lại diện tích đất mà chỉ cần thanh toán giá trị đất theo định giá là phù hợp. Tuy nhiên, phần quyết định tuyên không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông S, bà Đ trả lại diện tích đất $29,4m^2$ và tháo dỡ tài sản trên đất là không đúng nên cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án.

[2.3] Đối với phần diện tích tranh chấp có $34,2m^2$ nằm trong hành lang giao thông đường bộ do Nhà nước quản lý nguyên đơn rút tại phiên tòa nên cấp sơ thẩm đình chỉ là đúng quy định pháp luật. Trên đất có 01 phần căn nhà diện tích $9,3m^2$ tường xây gạch, nền xi măng, mái lợp tôn do gia đình ông S, bà Đ xây dựng nhưng gây cản trở việc đi lại và sử dụng đất của gia đình ông C, bà K đối với diện tích $460,2m^2$ nên cấp sơ thẩm buộc ông S, bà Đ phải tháo dỡ là phù hợp.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, cần chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S, sửa bản án sơ thẩm theo hướng trên.

[3] Về các chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc kỹ thuật là 10.800.000 đồng. Ông Lương Hoàng C và bà Thị Ánh Kim được nhận lại số tiền trên sau khi thu được của bị đơn.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nên cần buộc đương sự chịu án phí không có giá ngạch. Bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng ông S là người cao tuổi nên được miễn, còn bà Đ phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh S: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 17/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp 460,2m² thuộc một phần thửa đất số 42a, tờ bản đồ số 14 tại thôn P 3, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K. Đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Trần Kh cạnh dài 5,60m và giáp đất ông Nguyễn Văn D cạnh dài 7,39m;

Phía Tây giáp Quốc lộ 26 cạnh dài 2,40m và giáp nhà ông Nguyễn Thanh S cạnh dài 2,97m + 9,03m;

Phía Nam giáp đất của ông S1 (nay là ông Ph) cạnh dài 38,47m.

Phía Bắc giáp đất của ông Ch, bà L cạnh dài 30,31m+2,81m;

(Theo bản trích đo địa chính thửa đất ngày 30/6/2020).

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Đ và những người liên quan chị Nguyễn Thị Bích P, anh Nguyễn Ph, anh Nguyễn Ph1, chị Nguyễn Thị Trường Ph2 phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 431,2m² cho ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K, có vị trí tứ cận như sau:

Phía đông giáp đất ông Trần Kh cạnh dài 5,60m, giáp đất ông Nguyễn Văn D cạnh dài 7,39m;

Phía tây giáp Quốc lộ 26 cạnh dài 2,40m và giáp phần công trình phụ nhà ông S cạnh dài 2,97m + 3,32m + 5,77m;

Phía Nam giáp đất của ông S1 (nay là ông Ph) cạnh dài 38,47m.

Phía Bắc giáp đất của ông Ch, bà L cạnh dài 30,31m;

(Theo bản trích đo địa chính thửa đất ngày 30/6/2020).

- Giao cho ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 29m² là phần công trình phụ ông S, bà Đ đã xây dựng.

Ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Đ phải hoàn trả giá trị diện tích đất đã lấn chiếm 29m² là 1.450.000 đồng (*Một triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng*).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Đ trả lại diện tích đất 34,2m² thuộc hành lang giao thông Quốc lộ 26.

Buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Đ phải tháo dỡ một phần căn nhà xây bằng gạch, mái lợp tôn, nền xi măng có diện tích 9,3m² trên diện tích đất 34,2m² thuộc hành lang giao thông Quốc lộ 26.

3. Về các chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho ông Lương Hoàng C và bà Nguyễn Thị Ánh K số tiền 10.800.000 đồng (*mười triệu, tám trăm ngàn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc kỹ thuật.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thanh S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thanh S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 huyện Krông Pắc;
- CCTHADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Vũ Văn Tú