

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 39/2022/DS-PT
Ngày 27-7-2022
V/v quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử p thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tài Sử.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và ông Nguyễn Anh Ứng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Đoàn Thùy An là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Mừng – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử p thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2021/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk GLong bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 57/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đinh Văn X; địa chỉ: Thôn 9, xã Tr, huyện Đắk S, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Hữu P; địa chỉ: Tổ 4, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Bị đơn:

Ông Phạm Văn L; địa chỉ: Thôn 3, xã Q, huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Ông Phạm Văn H; địa chỉ: Thôn 3, xã Q, huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị H1; Địa chỉ: Thôn 3, xã Q, huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Ông Phạm Văn Tr; Địa chỉ: Thôn 3, xã Q, huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Ông Phạm Văn N; Địa chỉ: Tổ 2, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

Bà Hà Thị T; Địa chỉ: Thôn 3, xã Q, huyện Đăk GL, tỉnh Đăk Nông – Văng mặt.

Bà Nguyễn Thị H; Địa chỉ: Tổ 4, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông – Văng mặt.

Ông Phạm Hữu P; Địa chỉ: Tổ 4, phường N, thành phố G, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đinh Văn X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hữu P trình bày:

Ngày 02-02-2018 ông Đinh Văn X nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Tr và vợ là bà Hà Thị T thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24 diện tích 2195m², trên thửa đất có 02 căn nhà, thửa đất đã cấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(QSDĐ) số BU 320825 được UBND huyện Đăk GL cấp ngày 19-8-2015 với giá 500.000.000 đồng nhưng trên thực tế giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng. Do thời điểm ngày 02-02-2018 thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng nên hai bên chỉ lập hợp đồng viết tay với nhau. Trước khi ông X nhận chuyển nhượng và bàn giao thửa đất số thửa 35 tờ bản đồ số 24 theo giấy chứng nhận QSDĐ số BU 320825 thì ông Tr có dẫn ông X đi xem thửa đất thì ông X có thấy 02 căn nhà tạm ở trên nhưng không có người ở nhà nên có hỏi ông Tr về 02 căn nhà này thì ông Tr trình bày 02 căn nhà này là của ông Tr xây dựng nhưng cho người khác mượn ở nhờ. Sau khi xác lập hợp đồng, ông X đã thanh toán xong tiền mua đất cho ông Tr theo thỏa thuận để ông Tr thanh toán tiền cho Ngân hàng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 07-02-2018 các bên lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn theo số công chứng số 1005, quyền số: 01TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 08-3-2018 ông X thực hiện xong thủ tục sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đăk GL theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, do công việc làm ăn ở xa nên không sinh sống trên đất, đến đầu tháng 3/2019 khi ông X vào thăm đất thì phát hiện có ông Phạm Văn H và ông Phạm Văn L sinh sống trên đất thì phát sinh tranh chấp. Do đó, ông X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn L trả lại diện tích nhà và đất với diện tích là 500m² đã lấn chiếm, cụ thể phía đông rộng 20m giáp khu vực đồi thông Kanur; phía tây rộng 20m đường thủy điện đồng nai 4; phía nam dài 20m đường vào khu tái định cư công viên chức; phía bắc dài 30 mét giáp đất ông X; buộc ông Phạm Văn H trả lại diện tích nhà và đất với diện tích là

562,5 m² đã lấn chiếm, cụ thể phía đông rộng 15m giáp khu vực đồi thông Kanur; phía tây rộng 15m đường thủy điện đồng nai 4; phía nam dài 34m giáp đất ông X; phía bắc dài 41 mét giáp đất ông Trung sửa xe cơ giới.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông Phạm Văn H và ông Phạm Văn L mỗi người phải trả lại 01 căn nhà đã xây dựng trên đất; đồng thời nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn H và vợ là Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ các công trình vật kiến trúc trên đất để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, cụ thể:

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn H và vợ là Nguyễn Thị H1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại cho ông Đinh Văn X 617,77m² diện tích đất tại thửa đất số 35 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại thôn 3, xã Q, huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 320825 ngày 19-8-2015 (có vị trí, tọa độ như Mảnh trích đo địa chính số 98-2021 ngày 13-4-2021 và Sơ đồ kết quả lồng ghép ngày 24-11-2021 của Công ty TNHH Đức Kim L tại Đắk Nông).

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại cho ông Đinh Văn X 868,14m² diện tích đất tại thửa đất số 35 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại thôn 3, xã Quảng Khê huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 320825 ngày 19-8-2015 (có vị trí, tọa độ như Mảnh trích đo địa chính số 98-2021 ngày 13-4-2021 và Sơ đồ kết quả lồng ghép ngày 24-11-2021 của Công ty TNHH Đức Kim L tại Đắk Nông).

Ý kiến bị đơn ông Phạm Văn L trình bày: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do bố ông L (ông Phạm Văn N) mua của ông Phạm Văn Tr vào ngày 06-3-2012, diện tích thửa đất có chiều rộng 20m, chiều dài tính từ đường Quốc lộ 28 (đường đi đồng nai 4) vào cho đến hết đất với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (thửa đất tọa lạc tại khu tái định cư đồi thông thôn 3, xã Quảng Khê, huyện Đắk GL); khi mua hai bên chỉ lập mua bán bằng giấy viết tay có sự chứng kiến của ông Phạm Văn D và ông Nguyễn Văn G trú tại thôn 3, xã Q, huyện Đắk GL. Trong ngày 06-3-2012 sau khi các bên ký vào giấy sang nhượng thì bố ông L đã trả đủ tiền cho ông Tr và ông Tr bàn giao đất sử dụng. Đến năm 2014 thì bố ông L cho ông L thửa đất này, hiện trạng đất khi bố ông L cho vẫn là thửa đất trống; đến năm 2015, 2016 thì xây dựng nhà căn nhà xây cấp 4 để ở, hiện tại vẫn còn căn nhà này. Ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến bị đơn ông Phạm Văn H trình bày: Ngày 20-10-2012 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Tr thửa đất chiều rộng 15m, chiều dài 40m tính từ mặt đường (đường đi đồng nai 4) vào cho đến hết đất; thửa đất có tứ cận phía đông giáp rừng thông, nam giáp đất ông Phạm Văn Tr, Tây giáp đường đi đồng

nai 4, bắc giáp đất bà Nguyễn Hằng N với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng; hai bên chỉ lập giấy sang nhượng bằng giấy viết tay có sự chứng kiến của ông Đặng Văn Tr và ông Nguyễn Văn G. Trong ngày 20-10-2012 sau khi các bên ký vào giấy sang nhượng thì ông đã trả đủ tiền cho ông Tr và ông Tr bàn giao đất sử dụng cho đến nay.

Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông Tr thông tin cho ông H biết là đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hiện trạng đất trên đất đã trồng cây cà phê. Trong năm 2012 ông H làm căn nhà xây lửng vách thưng tôn hiện nay đang ở; việc làm nhà có sự chứng kiến của ông Đặng Văn Tr, ông Nguyễn Văn G, ông Phạm Văn D trú tại thôn 3, xã Quảng Khê, huyện Đăk GL. Lý do ông H không làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật là vì diện tích đất ông Tr bán cho ông H không đủ diện tích để tách sổ theo quy định của pháp luật nên ông Tr lấy lý do này không làm thủ tục sang tên cho ông H. Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn X vì đất do ông H nhận chuyển nhượng trước và sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 (vợ ông H) trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Phạm Văn H là chồng của bà H1 đã trình bày; việc mua đất của ông Tr bà H1 có tham gia nhưng không ký vào giấy sang nhượng, đây là tài sản chung của vợ chồng bà H1 nên bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn X bởi vì thửa đất trên là của gia đình bà H1 mua của ông Phạm Văn Tr đã ở ổn định từ năm 2012, vợ chồng bà H1 là người mua trước ông Đinh Văn X.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T (vợ của ông Phạm Văn Tr): Bà T thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Đinh Văn X nhưng việc ký là theo yêu cầu của ông Tr chứ bà T không biết gì về nội dung của việc chuyển nhượng đất; mọi việc chuyển nhượng đất đều do ông Tr thực hiện. Đối với việc ông Tr bán đất cho ông H và ông L thì bà có nghe ông Tr nói nhưng không biết cụ thể việc bán đất như thế nào. Hiện tại ông Tr đã đi khỏi địa phương, bà T không biết ông Tr ở đâu nên không cung cấp được địa chỉ cho Tòa án. Việc ông X khởi kiện bà không có ý kiến yêu cầu gì; đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do ông N nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Tr vào ngày 06-3-2012, thửa đất có chiều rộng 20m, chiều dài tính từ đường Quốc lộ 28 (đường đi đồng nai 4) vào cho đến hết đất với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng; khi mua hai bên chỉ lập mua bán bằng giấy viết tay có sự chứng kiến của ông Phạm Văn D và ông Nguyễn Văn G. Trong ngày 06-3-2012 sau khi các bên ký vào giấy sang nhượng thì ông N đã trả đủ tiền cho ông Tr và ông Tr bàn giao đất sử dụng. Hiện trạng trên đất khi mua là đất trống; năm 2016

ông N xây căn nhà cấp 4 trên đất có sự chứng kiến của những người làm chứng ông Phạm Văn H, ông Nguyễn Văn G, ông Phạm Văn D và những người láng giềng gần đó đều biết. Sau đó thì ông N cho ông Phạm Văn L là con ruột đẻ sinh sống, việc cho nhà đất chỉ bằng miệng không lập thành văn bản. Ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 28-02-2019 bà H nhận chuyển nhượng của ông Đinh Văn X thửa đất số 35, tờ bản đồ số 24 diện tích 2195m² tọa lạc tại xã Q, huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Võ Thị Ngọc M nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên; thời điểm bà H nhận chuyển nhượng của ông X, bà H không biết trên thửa đất đã có ông Phạm Văn L và ông Phạm Văn H đang sử dụng và có tranh chấp. Giữa bà H và ông X không có tranh chấp với nhau, Tr hợp ông X không thực hiện việc chuyển nhượng sang tên cho bà H theo quy định thì bà H sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, bà H không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu P trình bày: Bà Nguyễn Thị H là vợ của ông P, việc trình bày của bà H về nhận chuyển nhượng đất của ông Đinh Văn X là đúng, ông P thống nhất với ý kiến của bà H không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Tr, quá trình giải quyết vụ án, ông Tr không có mặt tại địa phương, các đương sự không cung cấp được địa chỉ mới của ông Tr nên Tòa án không tiến hành làm việc để ghi nhận ý kiến.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2021/DS-ST ngày 24-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 8 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn X về tranh chấp QSDĐ đối với các bị đơn ông Phạm Văn H và ông Phạm Văn L.

[1.1]. Buộc ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại cho ông Đinh Văn X 617,77m² diện tích đất tại thửa đất số 35 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại thôn 3, xã Q, huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 320825 ngày 19-8-2015 (có vị trí, tọa độ như Mảnh trích đo địa chính số 98-2021 ngày 13-4-2021 và Sơ đồ kết quả lồng ghép ngày 24-11-2021 của Công ty TNHH Đức Kim L tại Đắk Nông).

[1.2]. Buộc ông Phạm Văn L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại cho ông Đinh Văn X 868,14m² diện tích đất tại thửa đất số 35 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại thôn 3, xã Quảng Khê, huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 320825 ngày 19-8-2015 (có vị trí, tọa độ như Mảnh trích đo địa chính số 98-2021 ngày 13-4-2021 và Sơ đồ kết quả lồng ghép ngày 24-11-2021 của Công ty TNHH Đức Kim L tại Đắk Nông).

[1.3]. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Phạm Văn L và ông Phạm Văn H mỗi người phải trả lại 01 căn nhà đã xây dựng trên đất tranh chấp.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản, án phí, thông báo quyền kháng cáo và quyền yêu cầu, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07- 01-2022, ông Phạm Văn H và ông Phạm Văn N có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Đinh Văn X tự nguyện hỗ trợ trị giá tiền nhà, trị giá tiền cây trồng trên đất theo kết quả định giá cho ông Phạm Văn H và ông Phạm Văn L

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn H và ông Phạm Văn N kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

- Về nội dung: Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại với lý do: Bản án xác định sai tư cách bị đơn, bị đơn trong vụ án này phải là ông Phạm Văn N nhưng xác định bị đơn là ông Phạm Văn L là không đúng ; bản án tuyên bị đơn phải tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc trên đất nhưng không tuyên cụ thể là những tài sản gì nên không thể thi hành án ; ông Phạm Văn Tr hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Phạm Văn N và ông Phạm Văn H từ năm 2012 nhưng năm 2018 ông Phạm Văn Tr tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn X, cơ quan chức năng chưa giải quyết việc ông Phạm Văn Tr hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Phạm Văn N và ông Phạm Văn H nhưng cấp sơ thẩm đã giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Tr với ông Đinh Văn X là chưa triệt để.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn H và đơn kháng cáo của ông Phạm Văn N kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn H và của ông Phạm Văn N, Hội đồng xét xử p thẩm thấy rằng

[2.1] Về nguồn gốc đất: Ngày 03/02/2015, Ủy ban nhân dân huyện Đắk GL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 385892 thửa đất số 767 tờ bản đồ 03 diện tích 2656m² cho bà Mai Thị Nh, đất tọa lạc tại xã Q, huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông (BL 103).

Ngày 10/7/2015, bà Mai Thị Nh đăng ký biến động, theo thông tin mới thay đổi gồm thửa đất số 33 tờ bản đồ 24 diện tích 1035m², thửa đất số 34 tờ bản đồ 24 diện tích 2195m², thửa đất số 35 tờ bản đồ 24 diện tích 2195m² (BL104,105,106).

Ngày 19/8/2015, bà Mai Thị Nh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BU 320825 thửa đất số 35 tờ bản đồ 24 diện tích 2195m². Phần đăng ký biến động ghi ngày 31/12/2015 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Tr. Ngày 07-02-2018, ông Phạm Văn Tr và bà Hà Thị T hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Đinh Văn X, nội dung đăng ký biến động đã được cập nhật thông tin ông Đinh Văn X vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (BL50).

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn Tr cho ông Đinh Văn X đã thực hiện đầy đủ các thủ tục, ông Đinh Văn X được thực hiện quyền của người sử dụng đất theo Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

[2.2]. Bị đơn ông Phạm Văn H trình bày nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Văn Tr vào ngày 20/10/2012, ông Phạm Văn N nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Văn Tr ngày 06/3/2012, sau đó ông Phạm Văn N cho con là Phạm Văn L. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn N sử dụng đất trồng cây, dựng nhà vào năm 2016. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông H, ông N thì ông Tr không có QSDĐ, ngày 03/02/2015 Ủy ban nhân dân huyện Đắk GL cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Mai Thị Nh. Mặt khác, việc chuyển nhượng đất giữa ông Tr với ông N, ông H chỉ lập giấy viết tay, Sau khi ông Tr được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì hai bên cũng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên không được pháp luật bảo hộ. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn X, buộc ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị H1, buộc ông Phạm Văn L là người đang quản lý, sử dụng đất không có căn cứ pháp luật phải trả QSDĐ cho ông X là có căn cứ, đúng pháp luật.

Ông Phạm Văn N và ông Phạm Văn H kháng cáo, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về chuyển nhượng QSDĐ hợp pháp nên Hội đồng xét xử p thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Phạm Văn N và ông Phạm Văn H.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát: Bản án sơ thẩm tuyên bị đơn phải tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc trên đất nhưng không tuyên cụ thể là những tài sản gì là thiếu sót. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện các loại tài sản trên

trên đất đã được xem xét thẩm định mô tả cụ thể rõ ràng và tại phiên tòa phúc thẩm ông Đinh Văn X tự nguyện nhận lại số tài sản ông H, ông L phải di dời và hỗ trợ trị giá tài sản theo kết quả thẩm định giá cụ thể là tài sản trên đất của ông H là 86.820.000đ, tài sản trên đất của ông L là 147.739.000đ. Các tài sản này di dời không đảm bảo giá trị sử dụng, sự tự nguyện không trái pháp luật và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự nguyện của ông X; ông H, ông L phải bàn giao lại tài sản trên đất cho ông X mà không cần phải hủy bản án để giải quyết lại.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền phản tố và yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, đương sự không thực hiện. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tố cáo hành vi của ông Phạm Văn Tr nên cấp sơ thẩm chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn X là đúng pháp luật tố tụng.

Việc xác định ông Phạm Văn N là bị đơn hay ông Phạm Văn L là bị đơn không làm thay đổi bản chất của vụ án. Do đó Hội đồng xét xử p thẩm không chấp nhận đề nghị của viện kiểm sát.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tái sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Do ông X đã nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản nên bị đơn ông Phạm Văn L, ông Phạm Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm trả lại cho ông X số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp tại Tòa án.

[5]. Do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông Phạm Văn H, ông Phạm Văn N không phải chịu án phí dân sự p thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N, sửa Bản dân sự sơ thẩm số: 48/2021/DS-ST ngày 24-12-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đắk GLong về bồi thường giá trị tài sản trên đất.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166, Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn X về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với các bị đơn ông Phạm Văn H và ông Phạm Văn L.

[1.1]. Buộc ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho ông Đinh Văn X 617,77m² diện tích đất tại thửa đất số 35 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại thôn 3, xã Q, huyện Đăk GL, tỉnh Đăk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 320825 ngày 19-8-2015 (có vị trí, tọa độ như Mảnh trích đo địa chính số 98-2021 ngày 13-4-2021 và Sơ đồ kết quả lồng ghép ngày 24-11-2021 của Công ty TNHH Đức Kim L tại Đăk Nông) và bàn giao toàn bộ tài sản trên đất cho ông Đinh Văn X (Có phụ lục kèm theo).

[1.2]. Buộc ông Phạm Văn L trả lại cho ông Đinh Văn X 868,14m² diện tích đất tại thửa đất số 35 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại thôn 3, xã Q, huyện Đăk GL, tỉnh Đăk Nông theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 320825 ngày 19-8-2015 (có vị trí, tọa độ như Mảnh trích đo địa chính số 98-2021 ngày 13-4-2021 và Sơ đồ kết quả lồng ghép ngày 24-11-2021 của Công ty TNHH Đức Kim L tại Đăk Nông) và bàn giao toàn bộ tài sản trên đất cho ông Đinh Văn X theo Chứng thư thẩm định giá số 211093/VIETINJSC-HCM của Công ty cổ phần thẩm định giá Đại chúng.

[1.2]. Ghi nhận ông Đinh Văn X thanh toán giá trị tài sản, cây trồng trên đất cho ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị H1 số tiền là 86.821.000đ và thanh toán giá trị tài sản, cây trồng trên đất cho ông Phạm Văn L số tiền là 147.729.000đ.

[2]. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Buộc ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 8.873.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Đinh Văn X số tiền 8.873.000 đồng (*Tám triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn đồng*); buộc ông Phạm Văn L phải chịu 11.073.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông Phạm Văn L có nghĩa vụ trả lại cho ông Đinh Văn X số tiền 11.073.000 đồng (*Mười một triệu không trăm bảy mươi ba nghìn đồng*).

[3]. Về án phí:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Buộc ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Hoàn trả lại cho ông Đinh Văn X số tiền 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0002663 ngày 28-8-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk GL, tỉnh Đăk Nông.

[3.2]. Án phí dân sự p thẩm:

Ông Phạm Văn N được trả lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0004089 ngày 07 tháng 01 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk GL, tỉnh Đăk Nông.

Ông Phạm Văn H được trả lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0004088 ngày 07 tháng 01 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk GL, tỉnh Đắk Nông.

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

5. *Tr hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành 5 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, 7b, và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk GL;
- Chi cục THADS huyện Đắk GL;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Tài Sử