

Bản án số: 56/2022/DS-PT
Ngày 30-9-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền trên 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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Vinh và ông Lê Quốc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy, là Thư ký viên 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 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 49/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 49/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá T và bà Võ Thị Th; cùng địa chỉ: Bon B, thị trấn M, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bá T: Bà Võ Thị Th (*theo văn bản ủy quyền ngày...*) – *Có mặt.*

- Bị đơn: Ông Nguyễn Bá P và bà Trần Thị L; cùng địa chỉ: Bon B, thị trấn M, huyện K tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị L: Ông Nguyễn Bá P – *Có mặt.*

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Kh; địa chỉ: Bon B, thị trấn M, huyện K tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

2. Chị Nguyễn Thị N; địa chỉ: Bon B, thị trấn M, huyện K tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

3. Chị Nguyễn Thị Tr; địa chỉ: Bon B, thị trấn M, huyện K tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

- Người làm chứng:

1. Ông Phan Như T; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
2. Anh Trần Q; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
3. Bà Phạm Thị S; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*
4. Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
5. Anh Phạm Văn H; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*
6. Ông Võ H; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
7. Ông Nguyễn Công Ng; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
8. Ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
9. Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*
10. Bà Vũ Thị L; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*
11. Bà Võ Thị Th; địa chỉ: Bon B, thị trấn M, huyện K tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*
12. Ông Nguyễn Trọng V; địa chỉ: Bon B, thị trấn M, huyện K tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
13. Ông Nguyễn Xuân Th; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
14. Ông Lê Văn Th; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
15. Ông Trần Minh Ch; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
16. Ông Phạm Văn H; địa chỉ: Tổ dân phố 01, thị trấn M, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
17. Bà Võ Thị L; địa chỉ: Khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương – *Vắng mặt.*
18. Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Tổ 14, ấp L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – *Có mặt.*
19. Ông Nguyễn Mạnh T; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*
20. Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Thôn 08, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
21. Ông Nguyễn Thanh L; địa chỉ: Bon B, thị trấn M, huyện K tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*
22. Bà Võ Thị Hạnh; địa chỉ: Bon B, thị trấn M, huyện K tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá T, bà Võ Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27-10-2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Bá T, bà Võ Thị Th trình bày:

Năm 1995, ông bà khai hoang lô đất diện tích khoảng 20.000m² tọa lạc tại bon B, thị trấn M, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Sau khi khai hoang, ông bà trồng cà phê và sử dụng đất ổn định, không có ai tranh chấp, đến năm 2007 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.887m². Năm 2006, ông Nguyễn Bá P đến ở cùng và làm công cho ông bà. Năm 2007, ông P lấy vợ nên ông bà dựng nhà và thỏa thuận miệng cho ông P mượn một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 26, diện tích khoảng hơn 6.000m² có tứ cận: Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 73; phía Tây và phía Nam giáp đất của ông bà; phía Bắc giáp đất của ông Ng, trên đất có 01 căn nhà xây cấp 04 và khoảng 700 cây cà phê. Năm 2017, ông P đe dọa, buộc ông bà phải tách thửa và làm thủ tục tặng cho ông P nhưng ông bà không đồng ý. Ông bà yêu cầu ông P phải trả lại diện tích đất đã mượn nhưng ông P không trả mà đe dọa ông bà nhiều lần. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông P, bà L phải trả lại diện tích đất ông bà đã cho mượn khoảng hơn 6.000m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại bon B, thị trấn M, huyện K, tỉnh Đắk Nông cùng tài sản trên đất là căn nhà cấp 04 và khoảng 700 cây cà phê.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Bá P và bà Trần Thị L trình bày:

- Ông Nguyễn Bá P: Năm 1998, ông lên ở cùng ông T, bà Th tại bon B, thị trấn M, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (*nay là tỉnh Đắk Nông*). Trong thời gian ở cùng, ông và ông T đã khai hoang diện tích đất khoảng 03ha tọa lạc tại khu T, bon B, thị trấn M, huyện K, tỉnh Đắk Nông (*nay thuộc thôn D*). Ông chỉ ở cùng để đi khai hoang chứ không làm thuê cho ông T, không được ông T trả tiền công. Sau khi khai hoang, ông và ông T chia đất để canh tác, ông được chia khoảng hơn 6.000m², ông T được chia khoảng hơn 02ha. Cả hai cùng trồng cà phê trên đất khai hoang, phần diện tích của ông trồng khoảng 900 cây cà phê. Năm 2002, do giá cà phê xuống thấp nên ông đi xuống Thành phố Hồ Chí Minh làm việc kiếm thêm thu nhập để đầu tư chăm sóc rẫy. Ông vẫn thường xuyên về thăm rẫy, đến năm 2006 thì về ở hẳn. Lúc này do cà phê bị hư hỏng nhiều nên ông phá bỏ trồng mì, năm 2007 ông lập gia đình. Sau khi lập gia đình ông ra ở riêng, có mượn nhà của ông Nguyễn Văn Tr để ở một thời gian, đồng thời cải tạo trồng lại cà phê, giống cà phê mua ở Viện E về tự ương trồng, tự đầu tư phân bón, tự thu hoạch hoa màu đi bán và tái đầu tư. Năm 2008, ông bỏ tiền xây nhà trên đất, mua vật liệu của cửa hàng vật liệu xây dựng Hai T với số lượng 02 xe cát xây tổng 14 khối, 2.000kg xi măng, 8.000 viên gạch, nhờ ông Th và em trai là ông Nguyễn Bá D xây giúp.

Ông không nhận được thông báo về việc Nhà nước đo đất khai hoang để cấp GCNQSDĐ. Ông T tự kê khai làm GCNQSDĐ toàn bộ diện tích đất mà ông và ông T cùng khai hoang. Khi ông biết và hỏi thì ông T nói sau này sẽ tách GCNQSDĐ cho ông, do là chú cháu nên ông không có ý kiến gì. Năm 2019, bà Th nói ông đưa 10.000.000 đồng để làm thủ tục tách GCNQSDĐ đối với phần đất ông đang ở. Ông đồng ý và đã gửi số tiền trên nhờ bà Võ Thị Th (*em ruột bà Th*) đưa cho bà Th. Lúc đó cán bộ địa chính vào đo đạc nhưng bà Th nói chưa có

đường đi nên không làm thủ tục nữa. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Th, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

- Bà Trần Thị L đồng ý với nội dung trình bày của ông P và không bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kh, chị Nguyễn Thị N và chị Nguyễn Thị Tr trình bày: Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại bon B, thị trấn M, huyện K, tỉnh Đắk Nông là tài sản của ông T và bà Th, các chị không có công sức đóng góp gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Th, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- Ông Phan Như T: Ông là chủ đại lý vật liệu xây dựng Hai T. Khoảng năm 2008, ông có bán 02 xe gạch 04 lỗ và 02 tấn xi măng cho ông P để xây căn nhà tại thửa đất hiện nay vợ chồng ông P đang ở, ông P là người trực tiếp mua bán và trả tiền, ngoài ra ông không biết gì thêm.

- Ông Trần Q: Ông là con rể của ông Hai T. Khoảng năm 2008, ông có chở vào nhà của ông P 02 xe cang gạch 04 lỗ khoảng 8.000 viên và 02 tấn xi măng, còn việc ông P trả tiền như thế nào thì ông không biết.

- Bà Phạm Thị S: Năm 1998 bà vào sinh sống tại khu vực có đất tranh chấp thì thấy ông T và ông P làm chung trên 01 thửa đất mới khai phá trồng mì, sau đó mới trồng cà phê. Khoảng 03 - 04 năm sau, bà nghe nói ông T chia cho ông P khoảng 05 đến 06 sào và làm ranh giới. Sau đó ông P cưới vợ và làm nhà ở từ đó đến nay, nhà ông P xây vào năm 2008, lúc đầu nhỏ, sau đó cải tạo xây thêm.

- Ông Nguyễn Văn H: Năm 1995 ông đến sinh sống tại địa phương thì thấy ông T đã ở đây, khi đó ông T có rẫy khoảng 01ha, không phải ở vị trí tranh chấp mà ở vị trí đối diện, cách đất tranh chấp 01 con suối. Năm 1998, ông P đến sinh sống tại địa phương và ở nhà ông Tám T ông nhìn thấy ông T và ông P làm chung trên 01 thửa đất mới khai phá trồng mì, sau đó mới trồng cà phê. Khoảng 03 - 04 năm sau ông nghe hàng xóm nói ông T chia cho ông P khoảng 05 đến 06 sào và làm ranh giới. Sau đó ông P cưới vợ và làm nhà ở từ đó đến nay, nhà ông P xây vào năm 2008, ông có đến làm giúp, các công trình xây dựng quanh nhà đều do ông P tạo dựng.

- Ông Phạm Văn H: Năm 2005 ông vào sinh sống tại địa phương và có nghe kể lại là ông T và ông P cùng khai hoang chung diện tích đất, lúc đầu trồng mì, sau trồng cà phê. Năm 2008 ông P tự xây nhà để ở, ông P bỏ tiền ra xây chứ không phải ông T, bà Th xây.

- Bà Võ Thị Th: Bà là em gái của bà Th. Khoảng tháng 12-2019, ông P nhờ bà đưa cho bà Th 10.000.000 đồng để làm thủ tục tách GCNQSDĐ đối với diện tích đất hiện nay ông P đang ở. Bà đã đưa số tiền này cho bà Th.

- Ông Võ H: Ông là anh trai của bà Th. Khoảng năm 1997, ông đưa gia đình lên huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là tỉnh Đắk Nông) sinh sống. Ông T, bà Th lên sau và khai phá được diện tích đất khoảng 03 sào để trồng hoa màu. Sau này anh P lên ở nhờ nhà ông T, bà Th và cùng khai hoang đất. Ông T chia cho ông P diện tích đất khoảng hơn 05 sào, ông P đã trồng cà phê, xây nhà trên đất và canh tác cho đến nay.

- Ông Nguyễn Trọng V và ông Nguyễn Xuân Th: Năm 1998, các ông chứng kiến ông T và ông P cùng khai phá đất rừng, sau đó ông T chia cho ông P khoảng 05 đến 06 sào. Cả ông T, bà Th và ông P đều trồng cà phê trên đất, có ranh giới rõ ràng, của ai người đó thu hoạch. Theo ông được biết, khi đoàn đo đạc về đo tập trung, do ông P chưa có hộ khẩu tại địa phương nên ông T, bà Th đã kê khai hết toàn bộ diện tích đất của ông P. Thực tế ông P vẫn sử dụng khoảng hơn 6.000m² đến 7000m² trồng cà phê từ năm 2005, nhà và các công trình trên đất đều do ông P tạo dựng.

- Ông Nguyễn Công Ng: Ông chỉ biết ông T và ông P cùng khai hoang chung còn việc hai chú cháu chia đất như thế nào ông không biết. Tất cả công trình trên đất tranh chấp hiện nay là do ông P, bà L tạo dựng.

- Ông Nguyễn Văn T, ông Lê Văn Th và ông Nguyễn Văn H: Khoảng năm 1998 - 1999, các ông có phát khai hoang rẫy gần đất tranh chấp nên biết việc ông T và ông P cùng khai hoang, sau đó ông P trồng cà phê trên đất. Do cà phê rớt giá nên ông P bỏ hoang không chăm sóc mà đi làm ăn xa. Ông có nghe nói ông P được chia diện tích đất khoảng hơn 05 sào và ở từ đó cho đến nay, xây dựng các công trình chuồng trại trên đất.

- Ông Trần Minh Ch và ông Phạm Văn H: Năm 1999, ông thấy ông P phát dọn trên diện tích đất tranh chấp và quản lý cho đến nay, các công trình trên đất do ông P tạo dựng.

- Bà Vũ Thị L: Năm 1996, bà từ quê vào huyện K làm rẫy, có mượn của ông T, bà Th một thửa đất để trồng hoa màu, chính là thửa đất hiện đang tranh chấp, thời gian mượn từ năm 1996 đến năm 2005 mới trả. Đối với các công trình xây dựng trên đất thì bà không biết do ai tạo dựng.

- Bà Vũ Thị L: Năm 1995, bà được bà Th nhờ đưa cơm cho người làm nên có chứng kiến ông T, bà Th khai hoang, phát dọn lô đất hiện đang tranh chấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 13-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 184, Điều 185, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 155, khoản 2 Điều 165, Điều 166, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106, Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Th đối với ông P, bà L về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất cho ở nhờ đối với diện tích đất 7.728,7m², thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại thôn Đ, xã T (trước đây là bon B, thị trấn M), huyện K, tỉnh Đắk Nông, theo GCNQSDĐ đất số X do UBND huyện K cấp ngày 06-12-2007 cho ông T, bà Th.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn kiến nghị UBND huyện K thu hồi GCNQSDĐ số X, quyết định về biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25-7-2022, nguyên đơn ông Nguyễn Bá T và bà Võ Thị Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- 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 phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 13-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, lẽ ra phải xác định quan hệ pháp luật pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” là không đúng.

[3]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[3.1]. Về nguồn gốc đất: Tài liệu chứng cứ thể hiện diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc khai hoang từ năm 1995 đến 1998, ông P xác định cùng khai hoang chung với ông T từ năm 1998 đến năm 2002 và đã được chia đất sử dụng; ông T không thừa nhận và cho rằng ông P chỉ là người làm công cho ông T nhưng các bên đều không có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Tuy nhiên, thực tế năm 2002 ông P đi Thành phố Hồ Chí Minh làm ăn sinh sống đến 2006 quay lại huyện K, năm 2008 làm nhà ở và sử dụng diện tích đất như hiện nay. Năm 2007 ông P, bà Thoàng được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 73, tờ bản đồ số 26, diện tích 19.887m². Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 73. Như vậy, có căn cứ khẳng định diện tích đất tranh chấp đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho ông t, bà Th vào năm 2007 và việc cấp GCNQSDĐ là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Ông p thừa nhận làm nhà ở trên đất vào năm 2008 là sau thời gian ông T, bà Th được công nhận quyền sử dụng đất nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng.

[3.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chấp nhận thanh toán toàn bộ giá trị tài sản, cây trồng trên đất cho bị đơn là phù hợp theo quy định của pháp luật. Mặt khác, thực tế bị đơn đã sử dụng đất công khai liên tục từ năm 2008 đến nay nhưng phía nguyên đơn không có ý kiến gì, đến năm 2020 mới khởi kiện, rõ ràng trong trường hợp này nguyên đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật và trong thời gian bị đơn sử dụng đất đã có công sức cải tạo, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất. Do vậy, để đảm

bảo quyền lợi hợp pháp của bị đơn, ngoài việc nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản, cây trồng trên đất thì còn phải thanh toán cho bị đơn $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp. Theo kết quả thẩm định giá tài sản xác định: (Tài sản, cây trồng trên đất trị giá 349.587.000 đồng + quyền sử dụng đất trị giá 210.079.600 đồng)/2 = 279.833.300 đồng.

Như vậy, buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tài sản trên đất với số tiền là 279.833.300 đồng; nguyên đơn được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất gồm: 01 nhà xây cấp 4 diện tích 80, 35m² kết cấu tường xây gạch 04 lô, trát không sơn, móng đá hộc, nền láng xi măng mái lợp tôn; 01 nhà tắm xây gạch không tô; mái bê tông cốt thép, nền láng xi măng, diện tích 2,55m²; 01 am thờ, 01 giếng đào sâu 10m, đường kính 01m, thành xây gạch cao 1m; 01 chuồng heo diện tích 114,7m², kết cấu nền láng xi măng, cột gỗ tạp mái lợp tôn; 412 cây cà phê kinh doanh từ năm thứ 6 đến năm thứ 25; 60 cây bơ booth kinh doanh năm thứ 02; 22 cây chôm chôm; 03 cây măng cầu trồng năm 2019; 08 cây điều trồng năm 2001; 25 cây mít thái trồng kinh doanh năm thứ 01; 09 cây sầu riêng ghép năm 02; 03 cây xoài ghép kinh doanh năm thứ 02; 51 cây cam, quýt, bưởi; 02 cây vú sữa chăm sóc năm thứ 02; 05 cây măng cụt 03 tuổi; 02 cây bòn bon; 02 cây dừa kinh doanh năm thứ 01; 02 bụi thanh long; 01 bụi tre lấy măng. Đồng thời, tuyên quyền bị đơn được lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để có thời gian tạo lập nơi ở mới, hết thời hạn lưu cư bị đơn phải có nghĩa vụ bàn giao nhà, đất và toàn bộ tài sản, cây trồng gắn liền trên đất cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[4]. Từ nhận định, phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, bà Th, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 13-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông.

[5] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc hủy bản án sơ thẩm là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên cần buộc bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn.

[7]. Về án phí: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; cần xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ 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 kháng cáo của ông Nguyễn Bá T và bà Võ Thị Th, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2022/DS-ST ngày 13-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14

ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Bá P và bà Trần Thị L phải trả lại ông Nguyễn Bá T và bà Võ Thị Th diện tích đất lấn chiếm thực tế là 7.728m² thuộc một phần của thửa đất số 73, tờ bản đồ 26, diện tích 19.887m², tọa lạc tại bon B, thị trấn M, huyện K, tỉnh Đắk Nông (*vị trí, tứ cận theo sơ đồ trích đo hiện trạng đính kèm*).

2. Buộc ông Nguyễn Bá T và bà Võ Thị Th phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Bá P và bà Trần Thị L $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất và toàn bộ giá trị tài sản, cây trồng gắn liền trên đất là 279.833.300đ (*hai trăm bảy mươi chín triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm đồng*).

Ông Nguyễn Bá T và bà Võ Thị Th được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản, cây trồng gắn liền trên đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ gồm: 01 nhà xây cấp 4 diện tích 80, 35m² kết cấu tường xây gạch 04 lỗ, trát không sơn, móng đá hộc, nền láng xi măng mái lợp tôn; 01 nhà tắm xây gạch không tô; mái bê tông cốt thép, nền láng xi măng, diện tích 2,55m²; 01 am thờ, 01 giếng đào sâu 10m, đường kính 01m, thành xây gạch cao 1m; 01 chuồng heo diện tích 114,7m², kết cấu nền láng xi măng, cột gỗ tạp mái lợp tôn; 412 cây cà phê kinh doanh từ năm thứ 6 đến năm thứ 25; 60 cây bơ booth kinh doanh năm thứ 02; 22 cây chôm chôm; 03 cây măng cầu trồng năm 2019; 08 cây điều trồng năm 2001; 25 cây mít thái trồng kinh doanh năm thứ 01; 09 cây sầu riêng ghép năm 02; 03 cây xoài ghép kinh doanh năm thứ 02; 51 cây cam, quýt, bưởi; 02 cây vú sữa chăm sóc năm thứ 02; 05 cây măng cụt 03 tuổi; 02 cây bòn bon; 02 cây dừa kinh doanh năm thứ 01; 02 bụi thanh long; 01 bụi tre lấy măng.

Ông Nguyễn Bá P và bà Trần Thị L được quyền lưu trú trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn 06 tháng, ông Nguyễn Bá P và bà Trần Thị L phải chấp hành bản án, bàn giao nhà, đất và toàn bộ tài sản, cây trồng gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Bá T và bà Võ Thị Th theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Bá P và bà Trần Thị L phải thanh toán cho ông Nguyễn Bá T và bà Võ Thị Th số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản 17.800.000đ (*mười bảy triệu tám trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Bá Y và bà Võ Thị Th phải chịu 13.991.000đ (*mười ba triệu chín trăm chín mươi một nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.750.000đ (*một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Y ngày 29-10-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông; ông Nguyễn Bá T, bà Võ Thị Th còn phải nộp tiếp số tiền 12.241.000đ (*mười hai triệu hai trăm bốn mươi một nghìn đồng*).

Buộc ông Nguyễn Bá P và bà Trần Thị L phải chịu 13.991.000đ (*mười ba triệu chín trăm chín mươi một nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bá T và bà Võ Thị Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho ông Nguyễn Bá T và bà Võ Thị

Th số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Z ngày 25-7-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

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

Trường 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 án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng