

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 104/2021/DSPT

Ngày 09-7- 2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phụng

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 280/2020/TLPT- DS ngày 20 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2020/DS - ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện EaH’Leo bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/QĐ – PT ngày 25/5/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lan P; sinh năm 1956; địa chỉ: Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Siu L; sinh năm 1955; địa chỉ: Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh

Đắk Lắk, có mặt.

Bị đơn: Bà Nay N; sinh năm 1964; địa chỉ: Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nay B; sinh năm 1989; địa chỉ: Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người làm chứng:

- Ông Cao Văn T; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Ông Nay J; địa chỉ: Buôn Đ, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bà Nay H; địa chỉ: Buôn Đ, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bà Lê Thị D, địa chỉ: Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người phiên dịch: Ông T Bkrông; địa chỉ: Buôn J, xã ET, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Lan P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan P trình bày:

Vào năm 1982, gia đình tôi có mua của ông Cao Văn T (là cán bộ của hạt kiểm lâm xã S) 01 lô đất có diện tích 5.000 m² với giá 1000 đồng. Đất tọa lạc tại Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận:

Phía Đông giáp tỉnh lộ 15;

Phía tây giáp rừng;

Phía Nam giáp đất ông Ksor C;

Phía Bắc giáp đường mòn đi vào rẫy.

Hai bên có viết giấy tay bán nhà có xác nhận của UBND xã S, còn trên thực tế không biết có diện tích bao nhiêu. Sau khi mua nhà của ông T, vợ chồng bà P không sinh sống trên mảnh đất này đến năm 1983 gia đình ông L trồng cây Điều trên đất. Năm 1985 ông L có cho ông Đặng Ngọc K người Quảng Trị ở nhờ trên căn nhà đó, trong thời gian ở nhờ ông K đã sửa nhà và được ông L đồng ý, sau đó ông K đã rời khỏi xã S vào thời gian nào và đã bán nhà cho ông Ksor R khi nào thì gia đình bà P không biết. Năm 1987 gia đình bà P, ông L có gặp ông Ksor R để hỏi thì

ông R nói mua nhà của ông K, vợ chồng bà P ông L vì nghĩ ông Ksor R không có nhà ở nên đồng ý để ông Ksor R ở trên ngôi nhà này và có nhờ ông R ở đó thì chăm sóc cây Điều trên đất cho vợ chồng bà P.

Năm 1998 khi thấy ông Ksor R bán đất cho người khác nên gia đình bà P và ông L có đơn khiếu nại đến UBND xã S, lúc đó bà P và ông L mới biết được đất của gia đình bà P đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ksor R vào năm 1993. Việc giải quyết khiếu nại của ông L, bà P và ông Ksor R sau đó được UBND xã S đã chuyển đến Tòa án để giải quyết nhưng không đúng thẩm quyền, Tòa án đã chuyển hồ sơ cho UBND huyện EH giải quyết. UBND huyện không giải quyết hồ sơ khiếu nại của gia đình ông L và bà P. Năm 2002, ông Ksor R được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 7.192 m². Năm 2009, ông Ksor R chết, hiện nay bà Nay N đang sử dụng toàn bộ diện tích đất là 7.192 m², trong đó có 5000 m² đất ông Ksor R đã lấn chiếm của vợ chồng bà P.

Vì vậy, bà P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nay N phải trả lại cho vợ chồng bà P diện tích 5.000 m² đất theo giấy mua bán nhà giữa ông Siu L và ông T. Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ksor R.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà P có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ksor R. Chỉ yêu cầu bà Nay N phải trả lại diện tích 5.000 m² đất mà ông Ksor R và bà Nay N đã lấn chiếm của ông L và bà P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ksor R thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.192 m² tại Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Nay N và bà Nay B không đồng ý về toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan P. Bởi vì, toàn bộ diện tích đất mà ông Ksor R đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Ksor R khai hoang, làm nhà ở, trồng cây cà phê và sử dụng ổn định trong nhiều năm. Ông Ksor R đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc đất: Năm 1985 ông Ksor R có mua của ông Đặng Ngọc K một ngôi nhà gỗ tại buôn CH (ngôi nhà được dựng trên mảnh đất mà hiện nay hai bên đang tranh chấp), sau đó ông Ksor R lấy bà Nay N và ở trên ngôi nhà này. Khi đó, trên đất có mấy cây Điều, còn lại là rừng, ông Ksor R đã khai hoang đất xung quanh ngôi nhà và đến năm 1993 được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.630 m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 1, tại Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, ông Ksor R khai hoang thêm hơn 05 sào nữa và đến năm 2002 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện

tích là 7.192 m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.192 m² tại Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

Việc ông L và bà P nói nhờ ông R chăm sóc cây Điều là không đúng. Vì khi đó ông R đang làm kế toán nên không có thời gian và điều kiện chăm sóc cây Điều cho ông L. Vì vậy, bà Nay N không đồng ý trả 5000 m² đất cho bà P, ông L. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Siu L trình bày: Vào ngày 29/9/1982 ông Siu L có mua một căn nhà gỗ mái lợp tranh, gắn liền với 5.000 m² đất của ông Cao Văn T nguyên là cán bộ hạt kiểm lâm xã S, có xác nhận của UBND xã S vào ngày 09/10/1982. Vị trí thửa đất thuộc khu vực Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk với tứ cận: Phía Đông giáp tỉnh lộ 15, phía tây giáp rẫy ông V thôn 4 (chồng bà Y); phía Nam giáp đất ông Ksor Tr (chồng bà G); phía Bắc giáp đường mòn đi vào rẫy. Năm 1983 ông L có trồng cây Điều trên đất. Năm 1985 có ông Đặng Ngọc K là công nhân trại sản xuất và chăn nuôi của Công ty cao su huyện EH (người Quảng Trị) xin ở nhờ trên căn nhà đó, ông K ở một thời gian rồi bán nhà cho ông Ksor R lúc nào thì ông L không biết. Đến năm 1998, ông L phát hiện ông Ksor R cắt đất bán dần cho người khác, ông L ngăn cản không cho bán, ông L khiếu nại lên UBND xã S, UBND xã hòa giải không thành. Ông L tự chuyển hồ sơ khiếu nại lên Tòa án huyện Ea H'Leo nhưng Tòa án huyện trả lời không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Tòa án chuyển hồ sơ sang UBND huyện EH giải quyết nhưng từ thời gian đó đến nay không có giải quyết. Do vậy, ông Ksor R đã khai man trên diện tích đất của ông L, bà P để được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan P, yêu cầu bà Nay N phải trả lại cho ông L và bà P diện tích đất đã lấn chiếm là 5.000 m² tại Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

- Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng trình bày:

Ông Cao Văn T trình bày: Năm 1982 ông T có bán cho ông Siu L 01 lô đất mà ông T đã canh tác trồng hoa màu và làm nhà ở. Khi bán đất và nhà thì ông T đã viết giấy bán nhà vào ngày 29/9/1982 có xác nhận của UBND xã S. Khi bán đất cho ông L thì đất không có tranh chấp, diện tích đất đã bán cho ông L chỉ ước lượng là khoảng 5 sào mà không T hành đo đạc, nên ông L có quyền sử dụng đám đất mà ông T đã bán cho ông L.

Ông Nay J trình bày: Tháng 3 năm 1985 tôi có nghe ông K bán cho ông Ksor R một cái nhà lợp bằng tranh, vách nứa. Phía đông giáp đường cái, phía tây giáp rừng, phía nam giáp nhà ông Ksor C, phía bắc giáp rừng. Ksor R mượn tiền để mua nhà, ông Nay J không nhớ đã cho ông Ksor R mượn bao nhiêu tiền.

Bà Nay H trình bày: Bà Nay H cùng chồng là Ksor Z (Ma Z) sinh sống tại buôn CH từ năm 1977, khi về sinh sống tại đây ông Ksor Z có rủ ông K (không biết họ tên địa chỉ cụ thể) cùng đến sinh sống bên cạnh nhà bà Nay H và ông Ksor Z, ông K đã làm một ngôi nhà Tre để ở. Khoảng 1 năm sau thì ông K bán nhà cho ông Ksor R (là chồng của bà Nay N) ngôi nhà nói trên tại Buôn CH. Việc ông K bán nhà cho ông Ksor R vào năm nào thì bà Nay H không nhớ nữa, giá cả 2 bên mua bán như thế nào và diện tích bao nhiêu, có lập giấy tờ mua bán hay không thì bà Nay H không biết. Bà Nay H không chứng kiến sự việc, chỉ nghe chồng Ksor Z nói lại, ông Ksor Z là người cầm tiền của Ksor R để trả tiền mua nhà cho ông K.

Diện tích đất mà ông K đã bán cho ông Ksor R đúng là diện tích đất mà hiện nay bà Nay N đang sinh sống và đang có tranh chấp với bà Nguyễn Thị Lan P. Bà Nay H không biết giữa bà P và bà Nay N phát sinh tranh chấp khi nào, bà Nay H cũng chỉ có nghe nói 2 bên đang tranh chấp đất với nhau nhưng cụ thể vào năm nào thì không biết. Tranh chấp này đã được hòa giải xong, do ông Nay M tham gia. Từ đó không có tranh chấp gì nữa, đến nay bà P lại khởi kiện tại Tòa án, ông Ksor Z và ông Nay M đều đã chết.

Bà Lê Thị D trình bày: Bà D có gia đình và sinh sống tại Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1986, nhưng quê quán của bà D ở tại Thôn ĐB, xã TS, huyện TP, tỉnh Quảng Trị. Vì vậy, hàng năm bà D vẫn đi từ Đắk Lắk về Quảng Trị để thăm gia đình họ hàng. Vào khoảng giữa năm 2004, bà D không nhớ cụ thể vào thời gian nào, bà D có về thăm quê ở tỉnh Quảng Trị thì ông Siu L có viết một lá thư tay, gửi bà D cầm về cho ông Đặng Ngọc K (vì ông K là người cùng làng, cùng quê với bà D). Bà D có cầm lá thư của ông L đưa tận tay cho ông K, nội dung lá thư ông L viết cho ông K như thế nào thì bà D không biết. Sau khi về thăm quê và trở vào Đắk Lắk thì ông K cũng viết một lá thư tay để gửi lại cho ông Siu L và nhờ bà D đưa vào cho ông L, bà D đã đưa lá thư của ông K cho ông L, nội dung lá thư ông K viết cho ông L như thế nào thì bà D không biết.

Tại thời điểm năm 2004 thì ông K có tên đầy đủ là Đặng Ngọc K. Địa chỉ: Thôn ĐB, xã TS, huyện TP, tỉnh Quảng Trị. Còn hiện nay ông K có sinh sống ở đó nữa hay không thì bà D không biết. bà D có nghe nói ông K đã chết, còn chết vào thời gian nào thì bà D không rõ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS - ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 và khoản 7 Điều 176, Điều 196, Điều 197, khoản 1 Điều 255 và Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 2, khoản 1 Điều 3, Điều 24, Điều 36, Điều

38 và Điều 73 Luật đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan P về việc buộc bà Nay N phải trả lại diện tích đất là 5.000 m² đất theo giấy mua bán nhà năm 1982, mà Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Kror R vào năm 1993 và năm 2002.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan P về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ksor R vào năm 1993 và năm 2002.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Lan P phải chịu 9.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản, được trừ vào số tiền 9.000.000 đồng mà bà P đã nộp tạm ứng.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Lan P được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Lan P đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện EH, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số: AA/2017/0008802, ngày 17/9/2018.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX xem xét, giải quyết lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đã thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện, và nội dung đơn kháng cáo, cụ thể nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp là 4.800 m². Đối với diện tích đất bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Lê Như P và bà Kiều Thị Thanh Q nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phần tranh luận nguyên đơn trình bày: Diện tích tranh chấp do nguyên đơn mua của ông Cao Văn T và được chính quyền địa phương xác nhận. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất do nhà bà Nay N khai hoang để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phần tranh luận đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Tôi không chấp nhận đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Nay N đồng ý với ý kiến tranh luận của bà Nay B, không trình bày gì thêm.

Tại phiên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Về nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Siu L nhận chuyển nhượng của ông T vào năm 1982, hai bên có làm giấy tờ có xác nhận của chính quyền địa phương. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông Siu L đã cho ông K ở nhờ. Việc ông K bán nhà cho ông Ksor R ông Siu L không biết. Quá trình sử dụng ông Ksor R đã kê khai và được cấp GCNQD đất, sau đó bà Nay N đã tự tách thửa và chuyển nhượng 200m² đất cho ông P và bà Q. Bị đơn cho rằng diện tích đất đang tranh chấp là đất của bị đơn mua của ông K và khai hoang thêm, nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Lan P không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết đối với diện tích đất bà Nay N đã chuyển nhượng cho ông P và bà Q, có vị trí, tứ cận như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nay N và đăng ký biến động cho ông P, bà Q. Do đó, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho vợ chồng nguyên đơn 4.800 m² đất tranh chấp. Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giấy bán nhà ngày 29/9/1982 giữa ông T và ông L chưa đủ căn cứ xác định nhà và đất trong giấy bán nhà là phần diện tích đất mà ông Ksor R được nhà nước cấp GCNQSD đất để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự - Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lan P, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 61/2020/DS – ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện EaH’Leo, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan P, buộc bà Nay N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Lan P diện tích đất tranh chấp là 4.800m², có đặc điểm, vị trí, tứ cận như đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã trình bày ở trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn xác định: Ông Ksor R và bà Nay N có 08 người con, gồm: Nay R, sinh năm , Nay B - sinh năm 1989, Nay T - sinh năm 1994, Nay R1 - sinh năm 1992, Nay R2- sinh năm 1996, Nay H R3 - sinh năm 2003, Nay R4 – sinh năm 2006, Nay R5 - sinh năm 2009. Tòa án đã tiến hành xác minh tại địa phương, xác định ông Ksor R và bà Nay N có 08 người con như đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đã trình bày ở trên. Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thừa nhận sau khi ông Ksor R mua nhà của ông K thì ông Ksor R mới kết hôn với bà Nay N, tại thời điểm ông Ksor R làm nhà các con ông Ksor R và bà Nay N còn nhỏ, không có công sức đóng góp trong việc quản lý, tôn tạo tài sản. Mặt khác, các con ông Ksor R và bà Nay N là Nay R, Nay B, Nay T, Nay R1, Nay R2, Nay H' R3, Nay R4, Nay R5 đã từ chối tham gia tố tụng. Như vậy, cấp sơ thẩm không đưa các con bà Nay N và ông K Sor R vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, nhưng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ, không làm thay đổi bản chất vụ án. Vì vậy, không cần thiết phải huỷ Bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án. Tuy nhiên, đây là thiếu sót cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Ông Siu L, bà Nguyễn Thị Lan P xác định, diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông Siu L nhận chuyển nhượng từ ông Cao Văn T vào năm 1982. Ông Siu L, bà Nguyễn Thị Lan P cung cấp cho Tòa án bản gốc Giấy bán nhà đề ngày 29/9/1982 thể hiện nội dung ông T chuyển nhượng cho ông Siu L 01 căn nhà và diện tích đất 05 sào, có xác nhận của chính quyền địa phương (bút lục 213). Sau khi mua đất của ông T, nguyên đơn chưa có nhu cầu sử dụng nên đã cho ông K mượn ở, sau đó ông K đi khỏi xã S nhưng nguyên đơn không biết ông K đi khi nào. Do thấy ông Ksor R ở và sử dụng đất của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T, nguyên đơn hỏi ông Ksor R thì ông R nói mua nhà của ông K. Do ông Ksor R không có nhà, vợ chồng bà P ông L đồng ý để ông Ksor R ở trên ngôi nhà này và có nhờ ông R ở đó thì chăm sóc cây Điều trên đất cho vợ chồng bà P.

Năm 1998, khi biết ông Ksor R được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số đối với diện tích đất ông nhận chuyển nhượng. Nguyên đơn đã làm đơn khiếu nại nhưng không có hồ sơ lưu trữ tại uỷ ban. Những người làm chứng là ông

NLC 1 và ông NLC 2 xác định: Ngày 11/8/1998, NLC 1 và ông NLC 2 có tham gia giải quyết khiếu nại về tranh chấp đất đai giữa ông Siu L và ông Ksor R, nhưng kết quả giải quyết thế nào thì ông NLC 1 và ông NLC 2 không nhớ do thời gian đã lâu. Ngoài ra quá trình sử dụng đất ông R có chặt Điều tại diện tích đất tranh chấp, do đó nguyên đơn đã làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Tại bút lục 212 nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm bản chính biên bản làm việc tại hiện trường V/v: Tranh chấp thổ cư giữ hai hộ dân giữa hai hộ dân và khiếu nại chặt 12 cây điều do Công an và địa chính xã S lập có mặt hai hộ dân và ký xác nhận vào ngày 13/8/1998. Văn bản thể hiện nội dung sự việc ông Siu L khiếu nại ông Ksor R chặt Điều và khiếu nại về đất. Tại biên bản nói trên ông Ksor R có trình bày: “ phải chặt 12 cây Đào vì cây to che cả phê mọc không nổi...”. Tại bút lục 214 ông NLC 1 khai, ngày 11/8/1998 ông đang là chủ tịch UBND xã S, ông có giải quyết khiếu nại tranh chấp đất đai giữa ông Siu L và ông Ksor R. Lời khai của đại diện uỷ quyền của ông Ksor W (bút lục 121) thể hiện: Ông Ksor W có mua đất của ông Ksor R 200m² đất để làm nhà ở, năm 2014 gia đình ông Ksor W làm nhà thì ông Siu L và bà P tranh chấp nên ông đã trả lại đất cho ông Ksor R. Và không có bất kỳ ý kiến gì với diện tích đất và tài sản trên đất. Như vậy, có căn cứ xác nhận khi ông Ksor R sử dụng nhà và đất đã xảy ra tranh chấp với nguyên đơn, sự việc kéo dài từ đó tới nay.

Tại bản tự khai đề ngày 06/11/2018 (bút lục 55) ông Cao Văn T khai: Năm 1982 ông T có bán cho ông Siu L 01 lô đất mà ông T đã canh tác trồng hoa màu và làm nhà ở. Khi bán đất và nhà thì ông T đã viết giấy bán nhà vào ngày 29/9/1982 có xác nhận của UBND xã S. Khi bán đất cho ông L thì đất không có tranh chấp, diện tích đất đã bán cho ông L chỉ ước lượng là khoảng 5 sào mà không T hành đo đạc, nên ông L có quyền sử dụng đám đất mà ông T đã bán cho ông L.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nay N cho rằng nhà và đất bà đang quản lý sử dụng do ông K Sor R nhận chuyển nhượng của ông K vào năm 1885 trên đất có mấy cây Điều, còn lại là rừng, ông Ksor R đã khai hoang đất xung quanh ngôi nhà và đến năm 1993 được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.630 m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 1, tại Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, ông Ksor R khai hoang thêm hơn 05 sào nữa và đến năm 2002 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 7.192 m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 11, diện tích 7.192 m² tại Buôn CH, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk.

Theo trình bày của bị đơn nguồn gốc đất tranh chấp do bị đơn mua của ông K và khai hoang thêm. Tuy nhiên tại Hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ksor R đã kê khai, nguồn gốc đất xin cấp giấy chứng nhận là do ông khai hoang. Ông Đặng Ngọc K đã chết vào ngày 20/6/2018 (BL89), bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác ngoài lời trình bày của mình, để chứng

minh cho việc trình bày của bị đơn là có căn cứ, nên trình bày của bà bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng ông Nay J trình bày: Năm 1985 ông có cho ông Ksor R mượn tiền để mua nhà của ông K lợp tranh, vách nứa. Ngôi nhà có vị trí, phía Đông giáp đường cái, phía Tây giáp rừng, phía Nam giáp nhà KSor C, phía Bắc giáp Rừng. Bà Nay H trình bày: Bà cùng chồng là KSor C sinh sống tại buôn CH từ năm 1977, khi về sinh sống tại đây ông KSor C có rủ ông K cùng đến sinh sống bên cạnh nhà bà, ông K đã làm một ngôi nhà Tre để ở, khoảng một năm sau thì ông K bán nhà cho ông Ksor R.

Nhận thấy, nguyên đơn xác nhận sau khi mua nhà đất đã cho ông K ở nhờ, sau đó ông K về quê nguyên đơn mới biết ông Ksor R đã ở trên diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T. Bị đơn xác nhận bị đơn mua nhà của ông K sau đó khai hoang thêm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy có căn cứ xác định vị trí đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T chính là diện tích đất hiện nay bị đơn đang sử dụng và tranh chấp với nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án giấy bán nhà đề ngày 29/9/82, thể hiện nội dung ông Cao Văn T bán cho ông Siu L một căn nhà và diện tích đất 05 sào đất có xác nhận của chính quyền địa phương đề ngày 09/10/1982. Như vậy, có căn cứ xác định nguồn gốc đất đang tranh chấp là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T vào năm 1982 như nguyên đơn trình bày.

Cấp sơ thẩm cho rằng giấy bán nhà ngày 29/9/1982 giữa ông T và ông L chưa đủ căn cứ xác định nhà và đất trong giấy bán nhà là phần diện tích đất mà ông Ksor R được nhà nước cấp GCNQSD đất vào năm 1993 và năm 2002. Cấp sơ thẩm xác định mặc dù không có giấy tờ thể hiện việc mua bán nhà giữa ông Ksor R và ông Đặng Ngọc K, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà P, ông L và bà Nay N đều thừa nhận ông Ksor R đã mua của ông Đặng Ngọc K 01 ngôi nhà khung bằng gỗ, mái lợp tranh, không thưng vách, nền đất vào năm 1987. Như vậy, ông Đặng Ngọc K là người đã bán nhà cho ông Ksor R, quá trình sinh sống của gia đình ông R trên mảnh đất này bà P và ông L đều biết nhưng không phản đối. Sau khi ông Đặng Ngọc K đi khỏi xã S, ông L biết ông Đặng Ngọc K chuyển về sinh sống tại thôn ĐB, xã TS, huyện TP, tỉnh Quảng Trị nên ông L đã viết thư tay trao đổi với ông K về việc mua bán nhà của ông K đối với ông R. Trong suốt thời gian dài ông L cũng không có tranh chấp với ông K và ông R. Do đó, việc mua bán nhà của ông Ksor R và ông Đặng Ngọc K là ngay tình. Tuy nhiên theo hồ sơ cấp đất lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện EH thì nguồn gốc đất ông Ksor R kê khai cấp GCNQSD đất là đất khai hoang.

Như vậy, cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của bị đơn và quá trình sử dụng đất của bị đơn để xác định việc mua bán nhà của ông Ksor R và ông Đặng Ngọc K là ngay tình, để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là không có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn xác nhận diện tích đất tranh chấp hiện bị đơn đang quản lý, sử dụng, bị đơn đã tách một phần thửa đất tranh chấp sang tên bị đơn là bà Nay N, cụ thể là 200m² tại vị trí phía bắc của thửa đất, tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 11, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 718229 cấp ngày 14/01/2017 mang tên Nay N, có tứ cận:

Phía đông giáp tỉnh lộ 15 dài 10m;

Phía tây giáp đất bị đơn đang sử dụng dài 10m;

Phía bắc giáp đường đi dài 20 m,

Phía nam giáp đất bị đơn đang sử dụng dài 20m;

Quá trình sử dụng đất, bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất đã tách thửa để vay vốn Ngân hàng, sau đó bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên cho ông Lê Như P và bà Kiều Thị Thanh Q, trú tại: Thôn 3, xã S, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, ông P, bà Q đã được chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất. Nay yêu cầu toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm bà Kiều Thị Thanh Q, đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Như P trình bày: Khi nhận chuyển nhượng 200m² đất theo GCNQSD đất đã cấp cho bà Nay N ông bà không biết đất có tranh chấp, thấy đất đã được cấp GCNQSD và đang vay ngân hàng, nên tin tưởng để mua. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất, nên trên GCNQSD đất vị trí ghi ở đâu thì nhận chuyển nhượng ở đó. Hiện nay bà Nguyễn Thị Lan P khởi kiện tranh chấp với bà Nay N toàn bộ diện tích đất tại thửa 172, tờ bản đồ số 11, nay là thửa 07, tờ bản đồ số 246, trong đó bao gồm cả diện tích đất bà Nay N chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà, theo hướng yêu cầu bà Nay N trả lại diện tích đất tranh chấp, ông bà không đồng ý vì ông bà đã nhận chuyển nhượng đúng pháp luật, nếu phải trả lại đất thì bà Nay N phải trả lại tiền ông bà đã thanh toán cho N là 150.000.000 đồng, đồng thời đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của bà Kiều Thị Thanh Q, và ông Lê Như P trình bày như quan điểm của bà Q đã trình bày nêu trên. Bà cũng đề nghị được sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà Nay N, có vị trí và

từ cận như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký biến động sang tên bà Q và ông P, khi nhận chuyển nhượng hai bên chưa đo đạc cụ thể, chưa bàn giao đất, nhưng đất hai bên chuyển nhượng là 200 m² có độ dài các cạnh và vị trí, từ cận như các đương sự trình bày, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp 5000 m² nêu trên là đất của vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông T. Việc UBND huyện EH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông KSor R đối với diện tích đất trên là không đúng. Bà Nay N đã tự ý tách thửa và chuyển nhượng 200 m² đất đã tách thửa nói trên cho ông P và bà Q, trong khi đất đang có tranh chấp là không đúng pháp luật. Song, hiện tại bà Nay N cũng không có điều kiện thanh toán cho ông P và bà Q khoản tiền đã nhận. Do đó, để tạo điều kiện cho các bên gia đình, nguyên đơn chấp nhận để diện tích đất bà Nay N đã chuyển nhượng cho ông P và bà Q là 200 m² đã được đăng ký biến động sang tên ông P và bà Q, theo diện tích, vị trí đất như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nay N, đã đăng ký biến động sang tên ông P và bà Q và biên bản Tòa án đã thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2021, cụ thể: Phía đông giáp tỉnh lộ 15 dài 10 m, Phía tây giáp đất đang tranh chấp dài 10 m, Phía bắc giáp đường đi dài 20 m, Phía nam giáp đất đang tranh chấp dài 20 m; theo HĐCNQSD đất giữa bà Nay N với ông P, bà Q. Do đó, nguyên đơn không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết đối với diện tích đất nói trên. Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nay N trả lại cho vợ chồng nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Lan P và ông Siu L) diện tích đất tranh chấp 4.800 m², sau khi đã trừ đi 200 m² đất nói trên, cụ thể:

Phía đông giáp tỉnh lộ 15 dài 34m; giáp đất ông P dài 10m

Phía tây giáp đất bà Nay N dài 48 m;

Phía bắc giáp đường đi dài 89 m,

Phía nam giáp đất ông KSor Troan dài 109m;

(Đã trừ lộ giới)

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của bà Nay N xác định bị đơn không có điều kiện trả lại tiền cho ông P và bà Q, yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo pháp luật. Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết đối với diện tích đất này, chấp nhận để ông P và bà Q sử dụng theo HĐCNQSD đất giữa các bên. Nhận thấy sự tự nguyện của nguyên đơn phù hợp quy định của pháp luật, nên cần chấp nhận. Quá trình giải

quyết vụ án, nguyên đơn xá định diện tích đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng, nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng nguyên đơn, tức là trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Lan P và ông Siu L. Vì vậy, cần buộc bị đơn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Lan P và ông Siu L diện tích đất tranh chấp có vị trí, tứ cận nêu trên, tài sản tranh chấp có giá trị là: Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện EaH'Leo, ngày 17/3/2021 thì giá trị đất tranh chấp tính theo giá thị trường một mét đất theo chiều ngang (mặt tiếp giáp với tỉnh lộ 15), theo thoả thuận của đương sự là 30.000.000đ/m ngang. Như vậy giá trị đất tranh chấp là: 34m x 30.000.0000 đồng/m = 1.020.000.000 đồng.

[2.3]. Về tài sản trên đất.

Sau khi sử dụng diện tích đất tranh chấp ông R đã dựng căn nhà sàn bằng gỗ có diện tích ngang 10,5m x dài 5,3m = 55,6 m², có mái hiên (1,5m x 2) x dài 5,3m = 15,9m², tổng diện tích 71,5m², giá trị còn lại là 46.185.038 đồng. Để bàn giao đất cho nguyên đơn, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bị đơn di dời, tháo dỡ nhà và các đồ dùng sinh hoạt trong nhà để giao đất cho nguyên đơn. Nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

Về cây trồng trên đất: 01 cây mận kinh doanh năm thứ 3 có giá 390.000 đồng; 03 cây xoài kinh doanh năm thứ 3, có giá 3.843.000 đồng; Ba cây điều có giá 1.472.000 đồng, tổng giá trị cây: 5.705.500 đồng. Nguyên đơn chấp nhận sử dụng các cây trồng trên đất tranh chấp và thanh toán giá trị cây cho bị đơn theo biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản, phù hợp quy định của pháp luật, nên cần ghi nhận.

Ngoài ra trên đất còn có: 01 cây mít đã chết; 01 cây điều đã chết; 14 trụ tiêu vừa có trụ vừa có dây tiêu và trụ không có dây tiêu; 01 nhà vệ sinh tạm bằng tôn; 01 nhà tắm tạm bằng tôn, các đương sự không yêu cầu thẩm định, định giá tài sản này. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời các tài sản nói trên ra khỏi đất tranh chấp để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn. Nhận thấy, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

Đối với nhà tắm xây tạm tại phía nam thửa đất do ông KSor W sử dụng để lại, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn chấp nhận tự tháo dỡ, di dời không yêu cầu HĐXX giải quyết.

[2.4]. Về công sức quản lý tài sản.

Tại phiên toà đại diện uỷ quyền của nguyên đơn chấp nhận thanh toán cho bị đơn 30.000.000 đồng chi phí quản lý tài sản. Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình

sử dụng đất, bị đơn không tôn tạo được tài sản gì làm tăng giá trị của đất, song bị đơn đã có công sức quản lý đất từ khi sử dụng đến nay. Do đó, cần buộc nguyên đơn trích cho bị đơn một phần công sức trong việc quản lý tài sản tương ứng với thời gian bị đơn quản lý sử dụng đất. Tuy nhiên số tiền nguyên đơn chấp nhận thanh toán cho bị đơn 30.000.000 đồng là chưa phù hợp. Do đó, cần buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 100.000.000 đồng công sức quản lý tài sản tranh chấp.

Như vậy, tổng cộng số tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 105.705.500 đồng. Trong đó, thanh toán công sức quản lý tài sản là 100.000.000 đồng, thanh toán đối với số cây trồng trên đất mà nguyên đơn sử dụng sau khi bị đơn trả lại đất tranh chấp cho nguyên đơn là 5.705.500 đồng.

Từ phân tích nhận định ở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp 4.800m² và giải quyết về tài sản trên đất như đã nhận định ở trên.

[3]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần. Do đó, nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng, cụ thể là: (Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 9.000.000 đồng + chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 4.900.000 đồng): 2 = 6.950.000 đồng. Như vậy, nguyên đơn phải chịu 6.950.000 đồng chi phí tố tụng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng do bà Nguyễn Thị Lan P đã nộp. Bà Nay N phải chịu 6.950.000 đồng chi phí tố tụng. Bà Nguyễn Thị Phương Lan được nhận lại 6.950.000 đồng chi phí tố tụng sau khi thu được từ bà Nay N.

[4]. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp tại vị trí thửa đất số 172 tờ bản đồ số 11, diện tích 7192m², theo bản đồ tổng thể đo đạc năm 2010 là thửa đất 07, tờ bản đồ 246.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn xác định diện tích đất tranh chấp và diện tích đất gia đình bị đơn khai hoang thêm đã được UBND huyện EH cấp GCNQSD đất cho ông Ksor R. Song, bị đơn đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản làm việc ngày 22/4/2021, Văn phòng đăng ký đất đai huyện EaH'Leo cho biết: Ông Ksor R đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số: 387035, quyết định số 1740 ngày 13/12/2002; thửa 172 tờ bản đồ 11, diện tích 7192m²: 400m² đất thổ cư, còn lại là đất cà phê. Tuy nhiên theo bản đồ đo đạc tổng thể năm 1998, mặc dù ghi thửa 172 có diện tích 7192 m² song bao gồm 3 thửa gồm: thửa 172, thửa 171 và thửa 173, thực tế là một thửa 172; trong đó có một phần thửa 172 ông Ksor W đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m², vị trí của thửa đất

nằm ở phía Đông Bắc của thửa 172. Năm 2017 ông Ksor W đã chuyển toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà Nay N.

Theo sổ địa chính lưu tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện EH thì diện tích đất 7192 m², tại thửa đất số 172 tờ bản đồ số 11 do ông Ksor R đăng ký khai cấp GCNQSD đất, diện tích đất trên đã cấp GCNQSD đất cho ông Ksor R. Theo trích lục bản đồ tổng thể đo đạc năm 2010 thì toàn bộ diện tích đất do ông Ksor R kê khai đăng ký cấp GCNQSD đất bao gồm 1 thửa mới là thửa số 07, từ bản đồ số 246, diện tích là 6576,2 m².

Như vậy, việc UBND huyện EH cấp GCNQSD đất cho ông Ksor R bao gồm cả diện tích đất ông Siu L nhận chuyển nhượng của ông T 5000m² như đã nêu ở trên là không phù hợp. Do đó, kiến nghị UBND huyện EH thu hồi, điều chỉnh lại GCNQSD đất đã cấp cho ông Ksor R, theo quyết định số: 1740, ngày 13/12/2002, vào sổ cấp GCNQSD đất số: 387035, tại thửa đất số 172 tờ bản đồ số 11, nay là thửa số 07, từ bản đồ số 246 đo đạc năm 2010, theo quy định. Bà Nguyễn Thị Phương L và ông Siu L có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4]. Án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm, vì vậy cần tính lại án phí DSST cho phù hợp.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí DSST đối với giá trị tài sản tranh chấp: 36.000.000 đồng + (1.020.000.000 đồng – 800.000.000 đồng) x 3% = 42.600.000 đồng.

Do nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 105. 705.500 đồng, bao gồm giá trị cây trồng trên đất đất tranh chấp là 5.705.500 đồng và 100.000.000 đồng tiền công sức trong việc quản lý tài sản tranh chấp. Vì vậy, nguyên đơn phải chịu án phí DSST đối với số tiền phải thanh toán cho bị đơn là: 105. 705.500 đồng x 5% = 5.285.000 đồng. Tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi, do đó được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Trả lại cho nguyên đơn 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện EH, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số: AA/2017/0008802, ngày 17/9/2018.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Lan P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan P, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk;

[2] Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 176, khoản 1 Điều 255 và Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 38 và Điều 73 Luật đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan P.

[2.2]. Buộc bà Nay N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương Lan và ông Siu L 4.800 m² đất tại thửa đất 172 tờ bản đồ 11, nay là thửa đất số 07, tờ bản đồ số 246, tọa lạc tại buôn CH, xã S, huyện EaH' Leo, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận:

Phía đông giáp tỉnh lộ 15 dài 34m; giáp đất ông P dài 10m

Phía tây giáp đất bà Nay N dài 48 m;

Phía bắc giáp đường đi dài 89 m,

Phía nam giáp đất ông KSor Tr dài 109 m;

(Đã trừ lộ giới)

Buộc bà Nay N phải tháo dỡ, di dời 01 căn nhà sàn bằng gỗ có diện tích ngang 10,5m × dài 5,3m = 55,6 m², có mái Hiên (1,5m × 2) × dài 5,3m = 15,9m², tổng diện tích 71,55m² và toàn đồ dùng sinh hoạt trong nhà để bàn giao đất cho bà Nguyễn Thị Phương L và ông Siu L.

Buộc bà Nay N phải di dời tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 cây mít đã chết; 01 cây điều đã chết; 14 trụ tiêu vừa có trụ vừa có dây tiêu và trụ không có dây tiêu; 01 nhà vệ sinh tạm bằng tôn; 01 nhà tắm tạm bằng tôn để bàn giao đất cho bà Nguyễn Thị Phương L và ông Siu L.

Bà Nguyễn Thị Lan P và ông Siu L được sử dụng 01 cây mận; 03 cây xoài, 03 cây điều bị đơn trồng trên đất tranh chấp, đồng thời bà Nguyễn Thị Phương L phải thanh toán cho bà Nay N giá trị cây trồng nói trên là 5.705.500 đồng.

Bà Nguyễn Thị Lan P phải thanh toán cho bà Nay N 100.000.000 đồng tiền công sức quản lý đối với diện tích đất tranh chấp.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2.3]. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan P về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ksor R vào năm 1993 và năm 2002.

[2.4]. Kiến nghị UBND huyện EH thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ksor R, tại thửa đất số 172 tờ bản đồ số 11, nay là thửa số 07, tờ bản đồ số 246 đo đạc năm 2010, theo quy định.

Bà Nguyễn Thị Lan P và ông Siu L có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.5]. Về chi phí tố tụng:

Bà Nay N phải chịu 6.950.000 đồng chi phí tố tụng. Bà Nguyễn Thị Lan P phải chịu 6.950.000 đồng chi phí tố tụng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng do bà Nguyễn Thị Lan P đã nộp. Bà Nguyễn Thị Lan P được nhận lại 6.950.000 đồng chi phí tố tụng sau khi thu được từ bà Nay N.

[2.6]. Án phí:

[2.6.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nay N phải chịu 42.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Lan P phải chịu 5.285.000 đồng án phí DSST. Tuy nhiên bà Nguyễn Thị Lan P là người cao tuổi do đó được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Lan P 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện EH, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số: AA/2017/0008802 ngày 17/9/2018.

[2.6.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Lan P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả 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 và 9 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:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện EaH’Leo;
- Chi cục THADS H.EH;
- Đăng Công TTĐT TANDTC
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Trần Thị Phụng

