

Bản án số: 67/2019/DS-PT
Ngày 24-10-2019
V/v tranh chấp QSD đất và tài sản
gắn liền với đất, yêu cầu bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng”

**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: Bà Phạm Thị Thông;

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đồng Chung;

Ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thúy Hảo là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

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

Ngày 24-10-2019, tại trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 05 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 22 tháng 2 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh V;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T (theo văn bản ủy quyền ngày 11-01-2019), cùng địa chỉ: số a, đường T, phường T, Quận a, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Cao Thị Thúy H và ông Phạm Quang L – là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thuộc sở Tư pháp tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Tổ a, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Như H- Luật sư Văn phòng Luật sư B - thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội, địa chỉ: số a, ngõ a, đường H, phường N, quận C, Thành phố Hà Nội – Có mặt.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Minh D:* Anh Hoàng Minh T – sinh ngày 02/9/2004 (con trai ông D, bà L).

Anh Nguyễn Cảnh H – sinh năm 1996 (con riêng bà L nhưng ông D, bà L trực nuôi dưỡng từ năm 1998 đến khi ông D chết 2015).

Cùng địa chỉ: Tổ a, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông – đều vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Quang T, địa chỉ: Ấp a, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước – Vắng mặt.

Ông K'K, địa chỉ: Tổ b, phường N, thị xã G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh V và bị đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 30-11-2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12-8-2018 và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Minh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07-6-2005, bà Nguyễn Thị Thanh V có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Minh D thửa đất diện tích 10 ha thuộc chân đồi thôn N, xã Đ, huyện Đ (nay là thị xã G) với giá 100.000.000đ. Thời điểm chuyển nhượng, đất chưa có giấy chứng nhận, hai bên có viết giấy sang nhượng, có xác nhận của UBND xã Đ, đã giao đủ tiền và nhận đất ngoài thực địa, tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đường be; phía Tây giáp đất anh H; phía Nam giáp đất cô H; phía Bắc giáp đất anh L.

Sau khi nhận đất, bà V nhờ ông Nguyễn Quang T trông coi và thuê người dọn rẫy thì được ông D, bà L nhận khoán dọn rẫy với số tiền 12.000.000đ, đã nhận trước 1.500.000đ. Năm 2008, bà V dùng máy đo đạc và xác định thửa đất chuyển nhượng có diện tích thực tế 99.870m². Quá trình đo đạc ông D trực tiếp chỉ ranh mốc và ký “Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng”, nhưng không chịu giao đất thực địa. Vì vậy, năm 2010, bà V làm đơn yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền giải quyết và được Công an thị xã G phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Đ hòa giải hai bên đã thoả thuận thống nhất thể hiện trong biên bản làm việc ngày 22/7/2010, cụ thể: Ông D, bà L nhất trí trả lại đất cho bà V thửa đất số 81, tờ bản đồ số 43, diện tích 96.264m², có tứ cận: Phía Bắc giáp đất rẫy ông Đ1 (thửa 38 và thửa 120) và đất rẫy ông Đ2 (thửa 36); phía Đông giáp đất rẫy ông K'K (thửa 93); phía Nam giáp đường be (đường mòn, thửa 107); phía Tây giáp đất rẫy ông Đ1 (thửa 38, 73, 78 và 80). Bà V phải trả số tiền 10.500.000đ tiền thuê dọn rẫy cho ông D; các bên nhất trí hủy bỏ giấy sang nhượng đề ngày 07-6-2005.

Sau đó, bà V làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích 96.264m², nhưng bà L mới chỉ giao 77.044m². Ngày 19-7-2017, bà V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 281381, thửa số 81, tờ bản đồ số 43, diện tích 77.044m². Diện tích còn lại 19.220m² bà L vẫn tiếp tục quản lý sử dụng.

Trên đất có 03 căn nhà tạm, trồng cây cà phê, tiêu, điều và một số cây trái khác. Vì vậy, bà V khởi kiện yêu cầu bà L phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, nhổ bỏ toàn bộ cây trồng, trả lại cho bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 21.677m² (18.745m² + 2.124m² + 808m²).

Bồi thường thiệt hại do hành vi lấn, chiếm đất gây ra với số tiền 600.000.000đ (bao gồm: Chi phí đi lại thừa kiện từ năm 2006 đến nay, giá trị các cây điều, cà phê mà vợ chồng bà L đã chặt, đốt phá; giá trị hoa lợi mà bà L thu hoạch được từ việc chiếm đất để canh tác).

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 07-6-2005, ông D sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh V diện tích 10 ha đất rẫy tại thôn N, xã Đ với số tiền 100.000.000đ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận, có làm giấy sang nhượng và xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ. Đất chuyển nhượng là một quả đồi chưa trồng cây, thời điểm giao nhận đất chỉ đo đạc bằng tay (đo bằng cây sào), xác định ranh giới, chứ không cắm ranh mốc cụ thể. Đồi với diện tích đất hiện nay bà L đang sử dụng thì ông D không chuyển nhượng cho bà V. Sau khi giao đất vợ chồng ông D có nhận phát dọn cỏ cho bà V với số tiền 12.000.000đ, đã trả được 1.500.000đ, còn lại 10.500.000đ đến nay vẫn chưa trả.

Năm 2008, bà V thuê người đo đạc lại bằng máy, đo luôn phần đất vợ chồng bà L đang sử dụng rồi làm đơn tố cáo vợ chồng bà chiếm đất, nên ngày 22-7-2010, Công an thị xã G phối hợp với UBND xã Đ giải quyết và lập biên bản. Bà V căn cứ biên bản làm việc ngày 22-7-2010 để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích 96.264m² và đã được cấp Giấy chứng nhận 77.044m². Diện tích còn lại 19.220m² bà V cho rằng bà L đang lấn chiếm, sử dụng là không đúng. Bà V thiếu đất do do sự chênh lệch giữa đo bằng tay (cây sào) và đo máy, chứ bà L không lấn chiếm đất của bà V.

Đối với diện tích đất hiện nay đang tranh chấp không nằm trong diện tích 10 ha đất ông D chuyển nhượng cho bà V, do ông D khai hoang năm 2005, sau đó trồng mì (sắn), đến năm 2008 trồng cà phê, tiêu, điều, một số cây ăn trái khác và dựng 03 căn nhà tạm để cất giữ, bảo quản các loại hoa màu. Nay bà V khởi kiện yêu cầu bà phải tháo dỡ nhà, nhổ bỏ cây trồng, trả lại 21.677m² đất và bồi thường thiệt hại với tổng số tiền 600.000.000đ là không có căn cứ, bà không chấp nhận. Đối với tiền công phát dọn, làm cỏ là 10.500.000đ, đến nay bà V chưa trả, nhưng trong vụ án này bà L không yêu cầu giải quyết.

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Minh D:* Cháu Hoàng Minh T trình bày: Bố cháu mất năm 2015, không để lại di chúc, sau khi bố mất mẹ cháu quản lý, chăm sóc rẫy, cháu ở nhà phụ mẹ cơm nước, không đóng góp tiền bạc gì trong quá trình đầu tư, chăm sóc rẫy. Trong vụ án này cháu không có yêu cầu gì, mọi nội dung liên quan đến vụ án yêu cầu Tòa án làm việc với mẹ cháu. Do cháu phải đi học nên không thể tham gia các buổi làm việc và xét xử vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 22 tháng 2 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh V.

1. Buộc bà L phải tháo dỡ 03 căn nhà tạm, khung cột gỗ, nền đất, vách ván + tôn, mái lợp tôn và trả lại diện tích 20.869m^2 ($2.124\text{m}^2 + 18.745\text{m}^2$), thửa 81, tờ bản đồ số 43, tại thôn N, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông; có vị trí: Phía Đông giáp đất ông K'K (thửa 93); phía Nam giáp đường đất; phía Tây giáp thửa 80 (đã được giải thửa trên tờ bản đồ 43); phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Thanh V (thửa số 81), (kèm theo bản án là mảnh trích đo địa chính ngày 04/7/2018 và Công văn số 43/CV-VPĐKĐ ngày 24/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G, tỉnh Đắk Nông).

Bà Nguyễn Thị Thanh V có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích 18.745m^2 , thuộc thửa 81, tờ bản đồ số 43, tại thôn N, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh V được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là cây trồng trên đất có diện tích 20.869m^2 ($2.124\text{m}^2 + 18.745\text{m}^2$). Buộc bà V phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L giá trị cây cối trồng trên đất theo kết quả định giá là 281.690.000đ (*Hai trăm tám mươi một triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh V đối với yêu cầu bà L phải trả lại diện tích 808m^2 , thửa số 80, tờ bản đồ 43, địa chỉ tại thôn N, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh V đối với yêu cầu bà L phải bồi thường số tiền 600.000.000 đồng.

Ngoài ra Toà án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ nếu chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23-3-2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc bà L trả thêm cho bà diện tích 808m^2 đất; bồi thường thiệt hại 600.000.000đ; không chấp nhận thanh toán cho bà L giá trị cây trồng trên đất là 281.000.000đ.

Ngày 28/02/2019, bà Nguyễn Thị L làm đơn kháng cáo cho rằng diện tích đất hiện đang tranh chấp ông D không chuyển nhượng cho bà V, gia đình bà L sử dụng ổn định từ năm 1991-1992 đến nay. Khi chuyển nhượng chỉ đo bằng tay, nay bà V bị thiếu đất là do sự chênh lệch giữa đo máy và đo tay, đất của bà V là đất rừng không có cây trồng gì cả, còn đất của gia đình bà L đã làm nhà, đào giếng, chôn ống nước tưới, trồng cây cà phê, tiêu, tre và một số cây ăn quả. Nay Toà án buộc bà L phải tháo dỡ nhà để trả cho bà V 20.869m^2 đất là không có căn cứ.

Sau khi nhận đơn kháng cáo, ngày 11/3/2019, Toà án cấp sơ thẩm đã thông báo cho bà L nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, cùng ngày bà L đã nộp tiền tạm ứng án phí nhưng không nộp biên lai cho Toà án theo đúng quy định, nên Toà án đã thông báo trả lại đơn kháng cáo cho bà L và bà Lê Thị Như H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tuy nhiên, bà L và bà H kháng định chưa nhận được thông báo trả lại đơn kháng cáo, biên bản giao nhận lưu trong hồ sơ là do bà ký từ trước. Sau khi biết được Toà án trả lại đơn

kháng cáo, bà L đã làm đơn xin hoãn phiên tòa phúc thẩm ngày 21/8/2019 để xem xét lại thủ tục kháng cáo, bà cho rằng đã nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí bản gốc cho Thẩm phán T và Thư ký C tại phòng 308 tầng 3, đồng thời nộp biên lai thu tiền bản phô tô cho Tòa án cấp phúc thẩm và yêu cầu trích xuất lại Camera để làm căn cứ. Tuy nhiên, tại phòng làm việc 308 không cài đặt camera, nên không thể thực hiện được.

Ngày 17/10/2019, Hội đồng xét kháng cáo quá hạn đã chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà Nguyễn Thị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định: Diện tích đất hiện nay đang tranh chấp ông Dũng đã chuyển nhượng cho bà Vân vào năm 2005. Do ông D, bà L không giao đủ diện tích đất cho bà V, nên xảy ra tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để buộc bà L phải tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất 20.869m² là phù hợp.

Đối với diện tích đất 808m² đã được ông D bàn giao cho bà V trên thực địa vào năm 2008 thể hiện tại biên bản xác định ranh giới mốc theo hiện trạng sử dụng. Tại Công văn số 355/UBND-CV ngày 22/10/2018 thể hiện: “Sau khi chuyển nhượng cho bà V thửa đất có diện tích 96.264m² thì ông D, bà L vẫn còn đất tại vị trí thôn N, xã Đ, đất thuộc thửa số 70, diện tích 8.856m² và thửa số 76 diện tích 9.588m², tờ bản đồ số 43. Hai thửa đất này không giáp ranh với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà V”. Như vậy, có căn cứ xác định ông D đã chuyển nhượng cho bà V toàn bộ diện tích đất bao gồm cả phần đất có diện tích 808m², nội dung Công văn nêu trên là phù hợp với biên bản xác định ranh giới mốc theo hiện trạng sử dụng mà các bên đã bàn giao trên thực địa vào năm 2008.

Đối với số tiền 600.000.000đ bà V yêu cầu bồi thường thiệt hại là do ông D, bà L chiếm đất của bà V và sử dụng, thu hoạch sản phẩm trên đất từ nhiều năm nay, sau đó chặt phá hết cây trồng trên đất đã chuyển nhượng, gia đình bà Vân không được sử dụng đất trong một thời gian dài, làm mất thu nhập đối với tài sản trên đất. Mặt khác, do không giao đủ diện tích đất cho bà V nên xảy ra tranh chấp, bà V phải đi lại nhiều lần để giải quyết, gây thiệt hại đến kinh tế.

Đối với số tiền bà V phải thanh toán cho bà L giá trị cây trồng trên đất là không phù hợp bởi lẽ, thời điểm chuyển nhượng trên đất đã trồng cà phê, gia đình bà L chiếm lại đất và thu hoạch sản phẩm từ nhiều năm nay, nên bà V không chấp nhận thanh toán cho bà L là phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Diện tích đất hiện nay đang tranh chấp ông D không chuyển nhượng cho bà V, do gia đình bà L khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 1991-1992 đến nay. Trên đất

đã làm 03 căn nhà tạm, đào giếng, chôn ống nước, trồng cây cà phê, tiêu, điều và một số loại cây ăn quả. Nguyên nhân bà V bị thiếu đất là do tại thời điểm bàn giao đất hai bên chỉ đo đạc bằng tay (cây cào), nay bà V yêu cầu đo đạc bằng máy nên có sự chênh lệch về diện tích. Gia đình bà L không có hành vi lấn chiếm đất của bà V, nên bà V khởi kiện là không căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh V và bà V phải chịu toàn bộ chi phí xem xét tầm định tại chỗ và đo đạc đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh V và bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 22 tháng 2 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh V và bà Nguyễn Thị L. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà V đối với nội dung đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà diện tích đất 808m², xét thấy: Giấy sang nhượng ngày 07/6/2005, anh Hoàng Minh D có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh V diện tích đất 10 ha thuộc chân đồi thôn N, xã Đ. Tuy nhiên, do gia đình bà L không giao đúng diện tích đất như thỏa thuận, nên xảy ra tranh chấp, bà V đã làm đơn nhờ Ủy ban nhân dân xã Đ và Công an thị xã G giải quyết. Tại biên bản làm việc ngày 22/7/2010, có sự chứng kiến của đại diện Công an thị xã G và UBND xã Đ thì giữa bà V và ông D, bà L đã thỏa thuận thống nhất ông Hoàng Minh D nhất trí trả lại cho bà V thửa đất số 81, tờ bản đồ số 34, diện tích 96.264m² (có ghi rõ tứ cận) đồng thời nhất trí bãi bỏ giấy sang nhượng đất đề ngày 07/6/2005 (BL 52). Như vậy, có căn cứ xác định ông D, bà L thống nhất chuyển nhượng cho bà V thửa đất số 81, tờ bản đồ số 43, diện tích 96.264m².

[1.1]. Ngày 02/4/2017, bà V làm đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 77.374m², thửa đất số 81, tờ bản đồ số 43. Đến ngày 19/7/2017, được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 281381 thửa đất số 81, tờ bản đồ số 43, diện tích 77.044m², đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh V. Phần đất còn lại của thửa 81 có diện tích 19.220m² do có tranh chấp với bà L, nên chưa được cấp giấy chứng nhận.

[1.2]. Tại mảnh trích đo địa chính ngày 04/7/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G thực hiện xác định: Diện tích đất hiện đang tranh

chấp là 21.677m², được chia làm 03 thửa nhỏ tương ứng với diện tích của từng thửa là: 808m²; 2124m² và 18.745m² (BL 151). Trong đó, diện tích đất 2.124m² chồng lên thửa đất số 81, tờ bản đồ số 43 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V; diện tích đất 18.745m² chưa được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 81 tờ bản đồ số 43; diện tích đất 808m² không nằm trong thửa 81 mà thuộc thửa đất số 80, chưa được cấp giấy chứng nhận, do UBND xã Đ quản lý. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất 2.124m² và 18.745m² đều nằm trong thửa đất số 81, tờ bản đồ số 43 mà ông D, bà L đã thoả thuận chuyển nhượng cho bà V, còn diện tích đất 808m² thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 43, chưa được cấp giấy chứng nhận, do Ủy ban nhân dân xã quản lý, không nằm trong thửa đất số 81, tờ bản đồ số 43, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vân đối với diện tích đất 808m² là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2]. Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu bà L phải bồi thường cho bà V 600.000.000đồng do bà L chiếm đất trồng cây cà phê trên diện tích khoảng 02ha đất phía trước, đồng thời chặt phá cây điều, cà phê trên khoảng 08ha đất phía sau để trồng sắn, gia đình bà L không chịu giao đất nên gia đình bà V không có đất canh tác, không có thu nhập và chi phí đi kiện trong suốt 13 năm. Xét thấy, quá trình giải quyết, bị đơn không thừa nhận chặt, đốt cây cà phê, điều như lời khai của nguyên đơn và nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu này của bà V đối với bà L là có căn cứ.

[3]. Đối với nội dung kháng cáo không chấp nhận bồi thường về tài sản trên đất cho bà L với số tiền 281.000.000đ. Xét thấy, quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bà L xác định thời điểm chuyển nhượng là một quả đồi to mới khai phá, chưa trồng cây, gia đình bà còn nhận phát dọn rẫy cho bà V, diện tích đất hiện đang tranh chấp ông D, bà L không chuyển nhượng cho bà V, do gia đình bà L đang trực tiếp sử dụng. Năm 2008, gia đình bà L đã làm 03 căn nhà tạm và trồng các loại cây như cà phê, tiêu, điều và một số cây ăn quả, tại thời điểm gia đình bà L trồng cây, làm nhà không có tranh chấp. Kết quả định giá toàn bộ tài sản trên đất có giá trị là: 281.690.000 đồng, trong đó 03 căn nhà tạm có giá trị 6.258.000 đồng; cây trồng các loại là 281.690.000 đồng. Đối với 03 căn nhà tạm có thể di dời tháo dỡ được, nên cấp sơ thẩm đã buộc bà L phải tháo dỡ 03 căn nhà trên đất để trả lại đất cho bà V. Đối với tài sản là cây trồng gắn liền với quyền sử dụng đất, không thể di dời được, nên cấp sơ thẩm giao cho bà V được quyền sở hữu đồng thời buộc bà V phải bồi thường cho bà L giá trị cây trồng trên đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết bà L thừa nhận vào ngày 07/6/2005, ông Hoàng Minh D (chồng bà L) có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh V diện tích đất 10 ha thuộc chân đồi thôn N, xã Đăk Nia, hai bên có viết giấy sang nhượng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ, đất mới khai hoang chưa trồng cây. Trước khi chuyển nhượng ông D, bà L đã bàn bạc và thống nhất, bà L có tham gia thoả thuận và chứng kiến việc mua bán và trực tiếp nhận tiền. Cuối năm 2005 vợ chồng bà L đã giao đất cho bà V, hai bên chỉ đo đạc bằng tay. Sau khi giao đất vợ chồng bà L nhận phát dọn rẫy cho bà V. Tuy nhiên, bà

V cho rằng ông D, bà L giao không đủ diện tích đất 10 ha như đã thoả thuận, nên đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Đ và Công an thị xã G giải quyết. Tại biên bản làm việc ngày 22/7/2010, có sự chứng kiến của đại diện Công an thị xã G và UBND xã Đ thì giữa bà V và ông D, bà L đã thoả thuận thống nhất ông Hoàng Minh D nhất trí trả lại cho bà V thửa đất số 81, tờ bản đồ số 34, diện tích 96.264m² (có ghi rõ tứ cận) đồng thời nhất trí bãi bỏ giấy sang nhượng đất đề ngày 07/6/2005 (BL 52).

[4.1]. Tại mảnh trích đo địa chính ngày 04/7/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G thực hiện xác định: Diện tích đất 18.745m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất 2.124m² chồng lên thửa đất số 81, tờ bản đồ số 43 (BL số 151). Tại Công văn số 355/CV-UBND ngày 22/10/2018, Ủy ban nhân dân xã Đ cho biết: Diện tích đất 18.745m² hiện đang tranh chấp đã được giải thửa trên tờ bản đồ địa chính số 43, diện tích đất này nằm trong thửa đất số 81, tờ bản đồ 43 tổng diện tích 96.264m²; Sau khi chuyển nhượng đất cho bà V diện tích 96.264m² thì ông D, bà L vẫn còn đất tại vị trí thôn N, xã Đ, tại vị trí thửa đất số 70 diện tích 8.856m² và thửa đất số 76 diện tích 9.588m², hai thửa đất này không giáp ranh với thửa đất đã chuyển nhượng cho bà V (BL 154).

[4.2]. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất 18.745m² + 2.124m² = 20.869m² hiện đang tranh chấp đều thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 34, diện tích 96.264m² mà ông D, bà L đã thoả thuận trả lại cho bà V thể hiện tại biên bản làm việc ngày 22/7/2010. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L phải tháo dỡ nhà và trả lại đất cho bà V là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy kháng cáo của bà L là không có căn cứ, nên HĐXX không chấp nhận.

[5]. Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót không đưa bà Lê Thị T hiện trú tại: Thôn T, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh là mẹ đẻ của ông D vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông D là thiếu sót. Tuy nhiên, do bà T hiện nay đang sinh sống tại huyện C, tỉnh Hà Tĩnh không trực tiếp quản lý tài sản đang tranh chấp, nên không ảnh hưởng gì đến nội dung giải quyết vụ án.

[5.1]. Đối với chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1990; Nguyễn Thị H2, sinh năm 1992; anh Nguyễn Cảnh H, sinh năm 1996 là con riêng của bà L. Từ năm 2004 đến năm 2015 chị H1, chị H2 và anh H không sống chung với vợ chồng bà L, hiện nay chị H1 lấy chồng ở Nghệ An, còn chị H2 và anh H đi làm ăn ở nước ngoài bà L không biết địa chỉ cụ thể nên không thể cung cấp cho Tòa án (BL số 289). Tại phiên tòa, bà L khai ông D có một người con riêng nhưng bà không biết rõ tên địa chỉ nên không thể cung cấp được. Tại biên bản xác minh ngày 29/01/2019, Công an phường N cho biết: Chị H1, chị H2 và anh H là con riêng của bà L, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ a, Phường N, thị xã G nhưng đã bỏ đi khỏi địa phương từ năm 2015 đến nay không biết đi đâu làm gì, khi đi không báo nên chính quyền địa phương không có thông tin gì (BL số 291). Do đó, cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[5.3]. Đối với anh Hoàng Minh T là con đẻ của ông D, bà L hiện nay đang sinh sống cùng với bà L, Toà án cấp sơ thẩm đã đưa anh T vào tham gia tố tụng, nhưng không buộc anh T (Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông D) phải tháo dỡ nhà và trả lại đất cho bà V là có phần thiếu sót, dẫn đến bản án khó thi hành. Mặt khác, đối với số tiền 281.690.000đ cấp sơ thẩm buộc bà V phải bồi thường cho bà L là chưa phù hợp, bởi lẽ toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp được hình thành trong thời gian ông D, bà L chung sống với nhau, nên xác định đây là di sản thừa kế của ông D để lại, nên cần phải tuyên buộc bà V phải trả cho bà L và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D số tiền 281.690.000đ, do bà L đại diện nhận. Sau này những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D có quyền yêu cầu chia số tiền này theo quy định của pháp luật về thừa kế. Tuy nhiên, nội dung này tại cấp phúc thẩm có thể bổ sung, khắc phục được. Do đó, cần nêu lên để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[6]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên toà là có căn cứ chấp nhận; quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn tại phiên toà là chưa phù hợp, nên không có căn cứ chấp nhận.

[7]. Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V và bà L. Tuy nhiên, do cấp sơ thẩm có phần thiếu sót như đã nhận định ở trên, nên cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích trên.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên bà V và bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Hoàn trả cho bà V và bà L mỗi người 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148, Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 22 tháng 2 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh V.

Buộc bà Nguyễn Thị L và anh Hoàng Minh T (*người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Minh D*) phải tháo dỡ 03 căn nhà tạm, khung cột gỗ, nền đất, vách ván + tôn, mái lợp tôn và trả lại diện tích 20.869m² (2.124m² + 18.745m²), thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 43, toạ lạc tại thôn N, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông, tứ cận cụ thể:

- Phía Đông giáp đất ông K'K (thửa 93);

- Phía Tây giáp thửa 80 (đã được giải thửa trên tờ bản đồ 43);
- Phía Nam giáp đường đất;
- Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Thanh V (thửa số 81).

(Kèm theo bản án là phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/5/2018; mảnh trích đo địa chính ngày 04/7/2018 và Công văn số 43/CV-VPĐKĐ ngày 24/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G, tỉnh Đắk Nông).

Bà Nguyễn Thị Thanh V có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích 18.745m², thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông. (Diện tích đất 2.124m² đã nằm trong phần đất bà V được cấp giấy chứng nhận).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh V được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là cây trồng trên đất có diện tích 20.869m² (2.124m² + 18.745m²).

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh V phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Hoàng Minh D giá trị cây trồng trên đất 20.869m² theo kết quả định giá là 281.690.000đ (*Hai trăm tám mươi một triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng*) do bà L đại diện nhận số tiền này. Sau này những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông D có quyền yêu cầu chia số tiền này theo quy định của pháp luật về thừa kế.

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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh V đối với nội dung yêu cầu bà L phải trả lại diện tích 808m², thửa đất số 80, tờ bản đồ 43, địa chỉ tại thôn N, xã Đ, thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh V đối với nội dung yêu cầu bà L phải bồi thường số tiền 600.000.000 đồng.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Thanh V. Hoàn trả cho bà Vân 1.250.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0001686 ngày 19/12/2017 và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001079 ngày 16/4/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 14.697.000 đồng (*Mười bốn triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà L 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000158 ngày 11/3/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Đắk Nông.

6. Về chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 24.181.280 đồng (*Hai mươi bốn triệu một trăm tám mươi một nghìn hai trăm tám mươi đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất và thẩm định giá tài sản. Do bà Nguyễn Thị Thanh V đã nộp tạm ứng trước, nên bà L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh V 24.181.280 đồng (*Hai mươi bốn triệu một trăm tám mươi một nghìn hai trăm tám mươi đồng*).

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 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.

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

Nơi nhận

- TAND Cấp cao tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Chi cục THADS thị xã Gia Nghĩa;
- TAND Thị xã Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Thông