

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **340/2024/DS-PT**

Ngày 13/12/2024.

V/v: *Tranh chấp QSD đất.*

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

- T1 phân Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hương

Các thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết; ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 273/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 276/2024/QĐ-PT ngày 24/10/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 296/2024/QĐ-PT ngày 19/11/2024, giữa các đương sự:

- *NguY đơn:* Ông Lưu Việt Y, sinh năm: 1950 và bà Hoàng Thị P, sinh năm: 1949; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Hoàng Văn T, sinh năm: 1958 và bà Trần Thị B, sinh năm: 1966. Nơi cư trú: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện E; địa chỉ: Số 09 T, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H; chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Khắc H; chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E.

2. Ông Lưu Việt M, sinh năm: 1977; địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh

Đắk Lắk.

Đều vắng mặt.

- *Những người làm chứng:*

1. Ông Hoàng Đạo T1, sinh năm: 1947. Địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk

3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1959. Địa chỉ: Thôn 1A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

4. Ông Trần Văn P, sinh năm: 1956. Địa chỉ: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ông Lê Quang H, sinh năm: 1952. Nơi cư trú: Số nhà 227, khu phố 1, Quốc lộ 51, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1960. Nơi cư trú: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

7. Ông Phan Xuân T2, sinh năm: 1952. Nơi cư trú: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

8. Ông Văn Công A, sinh năm: 1959. Nơi cư trú: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

9. Ông Nguyễn Minh C, sinh năm: 1946. Nơi cư trú: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Tất cả đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 25/9/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/01/2021 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Quang H trình bày:***

Năm 1991 ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P có nhận chuyển nhượng của ông Trần Thanh B, ở tại thôn 4, xã E diện tích đất khoảng 1.590m² với giá 5.500.000đ (năm triệu năm trăm nghìn đồng), khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: giấy CNQSD đất). Đến năm 1993 ông Y làm thủ tục đăng ký kê khai và đã được UBND huyện E cấp giấy CNQSD đất số C 758232, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.590m² cấp ngày 05/11/1993 cấp cho ông Lưu Viết Y; địa chỉ thôn H (nay đổi T1 thôn Đ), xã E. Cũng trong năm 1993 ông Y, bà P có cho ông Hoàng Văn T, vợ là bà Trần Thị B mượn diện tích khoảng 280,6m² (diện tích đất đo đạc thực tế là

221,6m²) thuộc một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2 của ông Y để ông T canh tác, việc cho mượn các bên không lập T1 văn bản.

Năm 2011, ông Y và bà P chuyển nhượng cho ông Đ, bà V một phần thửa đất phía sau với diện tích 817m², thửa đất số 441 (tách từ thửa đất số 48). Đến ngày 21/11/2011, UBND huyện E ra quyết định thu hồi giấy CNQSD đất số C 758232, cấp ngày 05/11/1993, đã trừ diện tích đất thuộc hành lang an toàn giao thông lần hai với diện tích 161m² để cấp lại 02 giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 930799, thửa số 441 diện tích 817m² cấp cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Tường V và cấp lại giấy CNQSD đất số BD 930798, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2, diện tích 612m² cho ông Lưu Việt Y và bà Hoàng Thị P.

Đến năm 2012, ông Y xây nhà thì bị ông T ngăn cản không cho bắt giàn giáo qua phần đất đã cho mượn nên phát sinh tranh chấp và đã được tổ hòa giải thôn Đ lập biên bản hòa giải T1 vào ngày 27/10/2013, tuy nhiên diện tích đất trên được cấp cho cả gia đình ông Y một mình ông Y ký là không có giá trị pháp lý và biên bản được lập vào ban đêm ông Y không đủ tỉnh táo để ký biên bản. Đến năm 2019, ông Y tiếp tục tranh chấp và đã được UBND xã E tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng không T1. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị B trả lại cho ông Y bà P diện tích đất cho mượn là 280,6m² (diện tích đất đo đạc trên thực tế là 221,6m²), có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp thửa đất số 48a (ông T) có cạnh dài 11,5m; hướng Nam giáp đất ông Đ có cạnh dài 11,5 m; hướng Đông giáp đất ông Đ có cạnh dài 24,4m; Hướng Tây giáp đất ông Y có cạnh dài 24,4m; tại thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Đồng thời yêu cầu gia đình ông T tháo dỡ di dời tài sản trên đất để trả lại hiện trạng diện tích đất được cấp cho gia đình ông Y, bà P.

**** Nguyên đơn ông Lưu Việt Y và bà Hoàng Thị P trình bày:***

Ông Y thống nhất với ý kiến trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Quang H nên không có ý kiến gì và tại phiên tòa ông Lưu Việt Y thay đổi lời khai cho rằng nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là của ông Lê Quang H bán cho ông Trần Thanh B, sau đó ông B với ông H bán lại cho ông Lưu Việt Y với giá là 5,5 chỉ vàng y và ông Hợp có viết giấy xác nhận bán đất cho ông Y vào khoảng năm 1991.

**** Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị B trình bày:***

Năm 1991, gia đình tôi và gia đình ông Lưu Việt Y có mua chung của ông Lê Quang H, cư trú tại Khối 5, thị trấn E 01 mảnh vườn diện tích khoảng 1.500m², với giá 5,5 chỉ vàng y (nguồn gốc thửa đất trên là của ông Lê Quang H chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B, với giá là 7 chỉ vàng y và 50.000 đồng vào ngày

19/01/1990. Khi nhận chuyển nhượng ông B đã thanh toán cho ông H được 3,5 chỉ vàng y. Số tiền và vàng còn lại do ông B không có đủ tiền để thanh toán cho ông H nên ông B đã trả lại diện tích đất trên, kèm theo giấy bán vườn ghi ngày 19/01/1990 cho ông H để ông H bán lại cho tôi và ông Y). Sau khi mua đất do ông Y không có đất để canh tác, nghĩ là chỗ anh em trong gia đình nên tôi đồng ý để lại diện tích đất đã trồng cà phê khoảng 600 -700m² cho ông Y với giá là 1,5 chỉ vàng y (diện tích đất này ông Y đã chuyển nhượng lại cho ông Đ vào năm 2011), phần diện tích đất còn lại từ lô cà phê kéo dài tới phía trước dọc theo đường Quốc lộ 26 được chia làm hai phần cho gia đình tôi với ông Y, mỗi phần 11,5m ngang dọc theo mặt đường Quốc lộ 26, trị giá mỗi phần bằng là 2 chỉ vàng y, còn lại 3m ngang dọc Quốc lộ 26 hình tam giác dài 60m giáp đất của ông H thì các bên thống nhất để làm đường cho xe máy cày chạy xuống tưới nước. Khi chia đất có ông Trần Thanh B và ông Hoàng Đạo T1 là người chứng kiến kéo thước dây để đo. Ranh giới đã chia các bên đã xây móng, tường rào kiên cố và sử dụng ổn định từ năm 1991 đến năm 2013 phát sinh tranh chấp. Việc tranh chấp đất của hai gia đình đã được ban tự quản thôn Đ, xã E hòa giải và lập biên bản. Tại biên bản hòa giải ngày 27/10/2013 ông Y đã thừa nhận: “ Về việc phân đất phía sau của ông T nằm trong bìu đồ (giấy CNQSD đất) của bác Y, nay tôi (Y) thống nhất giao cho gia đình ông T, kê khai đăng ký đúng hiện trạng sử dụng, sai lệch do quá trình đăng ký cấp đất chứ không phải do ông Y tham lam, chiếm đoạt. Hai gia đình thống nhất nội dung như trên không có ý kiến về sau và phải tôn trọng lẫn nhau, sử dụng đúng hiện trạng sử dụng hiện nay..” đã được ông Y ký xác nhận vào biên bản hòa giải T1. Hiện trạng diện tích đất đang tranh chấp là do vợ chồng tôi quản lý, canh tác sử dụng ổn định và xây dựng nhà cấp 4 bằng gạch kiên cố và ranh giới giữa hai gia đình được xây hàng rào, móng đá kiên cố từ năm 1995, đến năm 2013 ông Y xây nhà tiếp tục xây hàng rào phía trước trên nền móng đá cũ xây từ năm 1991, còn hàng rào phía sau khi gia đình ông T lấp hồ xong thì mới xây bằng móng đá vào năm 2006, đến năm 2013 tiếp tục xây gạch lên trên nền móng đá cũ, hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng sử dụng, không bị xê dịch. Do đó, tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P.

Bị đơn ông T bà B có đơn khởi kiện phản tố đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận diện tích 221,6m² đang tranh chấp theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần đo đạc tư vấn V, thuộc một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2, theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD930978 cho gia đình ông Hoàng Văn T. Hủy giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 930978, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2, diện tích 612 m² do UBND huyện E cấp cho ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P; tại thôn Đ, xã E, huyện E, vì đã cấp chồng lên phần đất của gia đình ông T.

*** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện E là ông Lê Khắc H trình bày:**

Ngày 05/11/1993, ông Lưu Viết Y được UBND huyện E cấp giấy CNQSD đất số C 758232, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2, tổng diện tích 1.590m²; mục đích sử dụng: Khu dân cư; địa chỉ thửa đất tại: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 21/6/2011, ông Lưu Viết Y và bà Hoàng Thị P có hồ sơ đề nghị đăng ký biến động chuyển nhượng đối với phần diện tích 817m² cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Tường V và ông Y, bà P đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Ngày 21/11/2011, UBND huyện E ban hành Quyết định số 4323/QĐ-UBND, về việc thu hồi giấy CNQSD đất số O 758232 đã cấp cho ông Lưu Viết Y thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.590m² và cấp lại giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 930798 thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2, diện tích 612m²; mục đích sử dụng: 300m² ONT+ 312m² CHN cho ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P và cấp giấy CNQSD đất số BD 930799, thửa đất số 441, tờ bản đồ số 2, diện tích: 817m²; mục đích sử dụng đất: 100m² ONT+ 717m² CHN cấp cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Tường V; địa chỉ các thửa đất tại thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện nhận thấy việc cấp giấy CNQSD đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Việc ông Hoàng Văn T và bà Trần Thị B yêu cầu hủy giấy CNQSD đất số BD 930798, do UBND huyện E cấp ngày 21/11/2011, thửa đất số: 48, tờ bản đồ số: 2, diện tích: 612 m², địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Lưu Viết Y và bà Hoàng Thị P (với lý do: cấp chồng lên phần diện tích của gia đình ông T đang canh tác, sử dụng ổn định từ năm 1993 đến nay). Tại phiên tòa các bên đều thừa nhận nguồn gốc của thửa đất của ông Lê Quang H bán chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B, sau đó ông B với ông H bán lại với giá 5,5 chỉ vàng y. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập được, về nguồn gốc đất để xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Viết M trình bày:**

Tôi là con trai của ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P, hiện nay bố mẹ tôi đã làm nhà cho tôi ở riêng trên bìa đỏ của bố mẹ tôi và giữa tôi với bố mẹ tôi không tranh chấp nên tôi từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng:**

- **Ông Lê Quang H trình bày:** Vào ngày 19/01/1990 ông H có chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B đám đất rẫy cà phê tại Km 51, Quốc lộ 26, huyện

E diện tích khoảng 1.500m², với giá là 7 chỉ vàng y và số tiền 50.000 đồng. Khi đó bên mua ông Bình đã giao cho ông H được 3,5 chỉ vàng y và ông B hẹn đến cuối tháng 3/1990 âm lịch trả đủ số tiền, vàng còn nợ lại. Đến ngày hẹn trả tiền do ông B không thanh toán số tiền còn lại nên đã trả lại cho ông H diện tích đất trên, cùng với tờ giấy bán đất vườn giữa ông H và ông B xác lập ngày 19/01/1990. Sau đó ông H và ông Trần Thanh B đã thỏa thuận lại giá cả để bán cho hai ông là ông Lưu Viết Y và ông Hoàng Văn T với giá là 5,5 chỉ vàng y. Số tiền mua đất mỗi người mua trả một nửa, ông H đã nhận đủ số vàng và giao lại giấy bán đất vườn ngày 19/01/1990 cho ông T, bà B giữ. Việc phân chia diện tích đất như thế nào thì giữa hai gia đình ông Y với ông T tự chia với nhau nên ông H không biết.

- **Ông Trần Thanh B trình bày:** Vào khoảng năm 1990-1991, ông B có mua của ông Lê Quang H một miếng vườn ở tại Km 51, với giá là 7 chỉ vàng y và số tiền 50.000 đồng. Đến thời hạn hẹn trả tiền gia đình ông B không đủ tiền để trả cho ông H nên ông B và ông H thống nhất bán lại mảnh đất trên cho ông Hoàng Văn T với giá là 5,5 chỉ vàng. Ông B có viết giấy mua bán đất bằng tay giao cho ông T. Sau khi mua bán xong thì ông Y có yêu cầu để lại phần đất rẫy cà phê giáp với mảnh đất thổ cư, diện tích khoảng 700-800m² với giá là 1,5 chỉ vàng y để cho ông Y có cái thu nhập (hiện nay ông Y đã bán lại cho ông Đ), còn diện tích đất phía trước hai ông Y với ông T chia đôi mỗi phần 11,5m ngang cân đầu, cân đuôi, trị giá mỗi phần đất là 2 chỉ vàng y. Khi đó ông B và ông T1 trực tiếp căng dây cắm cọc chia đất cho ông Y với ông T. Từ năm 1991, ông T và bà B đã xây nhà, lắp hồ, xây lò sấy, đào giếng, xây kho, xây móng đá và sử dụng ổn định cho đến nay. Còn việc nhà nước cấp giấy CNQSD đất cho ai thì ông B không biết. Nay ông Y khởi kiện tranh chấp đất với ông T là không đúng sự thật (vụ án trong quá trình giải quyết đến ngày 28/02/2021 ông B chết).

- **Ông Hoàng Đạo T1 trình bày:** Về nguồn gốc đất là của ông T và ông Y đứng ra mua chung lô đất của ông Lê Quang H, cư trú tại khối 5, thị trấn E với giá là 5,5 chỉ vàng y. Khi đó ông T đưa gia đình ông Lưu Viết Y từ xã K, huyện K ra sinh sống, lập nghiệp tại xã E nên ông T đã để lại cho ông Y phần đất rẫy cà phê phía sau, giáp đất rẫy cà phê của ông T diện tích khoảng 800m² trên đất có khoảng 80 cây cà phê kinh doanh với giá 1,5 chỉ vàng y để cho ông Y có cái thu nhập, còn diện tích phía trước giáp Quốc Lộ 26 trị giá 4 chỉ vàng y nên ông Y và ông T thống nhất chia đôi T1 02 lô, mỗi lô đất có chiều ngang theo mặt đường Quốc lộ là 11,5 m ngang cân đầu cân đuôi. Khi đó ông T1 là Chủ tịch xã E và là anh trai của ông T, bà P nên ông T1 với ông B trực tiếp chứng kiến, kéo thước dây để chia đất cùng với ông T và ông Y. Sau khi chia đất hai gia đình cùng xây móng gạch tường rào để phân định ranh giới giữa hai thửa đất, hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng sử dụng không bị xô dịch và các bên đã xây dựng công trình,

nhà ở, bờ rào kiên cố từ năm 1991. Năm 2013 mới xảy ra tranh chấp, khi đó ông Y đã thừa nhận diện tích đất của ông T nằm trong giấy CNQSD đất nhà ông Y là do Nhà nước cấp sai, không phải ông tham lam và đã được tổ hòa giải của thôn lập biên bản hòa giải T1 để hai gia đình cùng thực hiện. Vì vậy đề nghị Tòa án căn cứ vào nguồn gốc đất và hiện trạng sử dụng đất trên thực tế của hai gia đình để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Ông Nguyễn Văn H1 trình bày:** Ông H1 là người dân gốc sống ở đây từ năm 1986 nên tôi biết rõ nguồn gốc thửa đất các bên tranh chấp, đầu tiên là của ông Lê Quang H, đến khoảng 1989 ông T chuyển đến sinh sống ở mảnh đất phía sau, sau này mới chuyển đến sinh sống trên mảnh đất tranh chấp và sau đó gia đình ông Y chuyển đến sinh sống. Việc mua đất và chia đất giữa ông Y với ông T như thế nào thì ông H1 không biết, nhưng ông H1 thấy khi hai gia đình chuyển đến ở đã xây móng tường rào tách làm hai thửa riêng biệt như hiện trạng các bên đang sử dụng, không bị xê dịch, còn diện tích đất có chiều sâu và rộng như thế nào thì không biết.

- **Ông Nguyễn Văn Đ trình bày:** Ông Đ là người sống giáp ranh với thửa đất ông T, đến năm 2011 ông Đ mua lại diện tích đất cà phê của ông Y giáp ranh với diện tích đất ông T và ông Y đang ở và theo bản kết quả đo đạc hiện trạng ngày 08/11/2021 của Công ty Cổ phần đo đạc tư vấn V thể hiện diện tích 5,4m² thuộc thửa đất số 441 của ông Đ nằm trong hiện trạng thửa đất ông Y đang sử dụng và diện tích 14,5m² thuộc thửa đất số 441 của ông Đ nằm trong hiện trạng thửa đất ông T đang sử dụng nhưng ông Đ xác định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ranh giới thửa đất ông Đ với ông Y, ông T vẫn còn nguyên hiện trạng không bị xê dịch và ông Đ không có yêu cầu gì.

- **Ông Phan Xuân T2, ông Văn Công A và ông Nguyễn Minh C cùng trình bày:** Vào ngày 27/10/2013, ông T2 là Trưởng ban Mặt trận thôn, còn ông A là trưởng thôn và ông C là Bí thư chi bộ của thôn Đ có nhận được đơn tranh chấp đất của ông T nên đã mời gia đình ông Lưu Viết Y và gia đình ông Hoàng Văn T lên hòa giải. Tại buổi hòa giải ông Y thừa nhận phần diện tích đất phía sau ông T đang sử dụng nằm trong giấy CNQSD đất của ông Y là do sai lệch trong quá trình đăng ký cấp đất và ông Y đồng ý trả lại diện tích đất theo hiện trạng ông T đang sử dụng nên chúng tôi đã lập biên bản hòa giải T1 để hai bên gia đình ông Y và ông T ký xác nhận vào biên bản để cùng nhau thực hiện.

- **Ông Trần Văn P trình bày:** Ông P là anh rể của ông Hoàng Văn T, giữa ông P với ông Y là anh em cột chèo. Vào khoảng năm 1992-1993 bốn anh em gồm ông P, ông Lưu Viết Y, ông Hoàng Đạo T1 và ông Hoàng Văn T chung nhau đào giếng diện tích khoảng 70-80m², còn độ sâu của giếng như thế nào thì không nhớ, mục đích đào giếng để giữ nước dùng để tưới cây cho 4 hộ gia đình và lấy

đất đổ lên diện tích đất nhà cho ông và ông Y, sau khi đào giếng dùng được khoảng 2 vụ mùa khô thì giếng bị cạn không dùng được nữa nên ông Y đã trả lại số tiền ông Phúc đã bỏ ra để đào giếng chung, còn ông T có trách nhiệm trả lại phần tiền cho ông T1 và các bên đã thanh toán xong nên không tranh chấp. Về nguồn gốc đất, trên thực tế diện tích đất này là ông Y với ông T mua chung, mua đất của ông B, còn việc chia đất giữa ông Y với ông T như thế nào thì ông P không biết.

- Ông Nguyễn Văn L trình bày: Vào khoảng năm 2002, ông L không nhớ ngày tháng thì ông có nhận chớ đất cho ông Lưu Viết Y và ông Hoàng Văn T, mục đích chớ đất là để lấp phần diện tích ao (hồ) nằm phía sau phần đất nhà ông Y với ông T, khi đó ông L nhận chớ khoảng 70 đến 80 xe đất, với giá các bên thỏa thuận là 100.000đ/ 1xe, khi nhận chớ đất các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng và đã thanh toán xong, không có lập T1 văn bản nên ông L không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 203, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 265 của Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018; Điều 2 Luật người cao tuổi; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ngày 25/9/2019 và khởi kiện bổ sung ngày 05/01/2021 của ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P về việc yêu cầu ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị B trả lại diện tích lấn chiếm là 280,6m² (diện tích đo đạc thực tế là 221,6m²) thuộc một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2 theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BD 930978 cấp ngày 21/11/2011. (Án sơ thẩm có tuyên vị trí tứ cận).

2. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông T, bà B phải có trách nhiệm tháo dỡ di dời các công trình đã xây dựng trái phép trên đất để trả lại phần diện tích đất theo giấy CNQSD đất đã cấp cho gia đình ông Y, bà P.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn T: Công nhận cho ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị B là người có quyền sử dụng đối với phần diện tích 221,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2 theo giấy CNQSD đất số BD 930978 cấp ngày 21/11/2011 cấp cho ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P. (Án sơ thẩm có tuyên vị trí tứ cận, tài sản trên đất)

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Văn T về việc đề nghị Tòa án tuY hủy giá trị pháp lý giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BD 930798, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2, diện tích 612m² cấp cho ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện E thu hồi 02 giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BD 930798, thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2, diện tích 612m² cấp cho ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P và giấy CNQSD đất số C 793353 do UBND huyện E cấp ngày 05/11/1993 cấp cho ông Hoàng Văn T.

Nguyên đơn ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P và bị đơn ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị B có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp ông Y, bà P không phối hợp thì ông T, bà B có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá tài sản; án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 10/7/2024, nguyên đơn ông Lê Viết Y và bà Hoàng Thị P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P buộc bị đơn phải trả lại diện tích 280,6m² (diện tích đo đạc thực tế là 221,6m²) thuộc một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2 được UBND huyện E

cấp giấy CNQSD đất số BD 930978 ngày 21/11/2011 cho ông Lưu Việt Y, bà Hoàng Thị P, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Về nguồn gốc đất:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng thửa đất tranh chấp diện tích 280,6m² (diện tích đo đạc thực tế là 221,6m²) thuộc một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2 được UBND huyện E cấp giấy CNQSD đất số BD 930978 ngày 21/11/2011 cho ông Lưu Việt Y, bà Hoàng Thị P tại thôn Đ, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Thanh B, ở tại thôn 4, xã E diện tích đất khoảng 1.590m² với giá 5.500.000đ, sau đó cho bị đơn mượn một phần để sử dụng. LỜI khai của nguyên đơn không được ông B thừa nhận, không cung cấp được giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất cũng như việc cho bị đơn mượn đất.

Bị đơn cho rằng nguồn gốc đất là do ông Lê Quang H chuyển nhượng cho ông Trần Thanh B ngày 19/01/1990. Do ông B không trả đủ tiền chuyển nhượng nên năm 1991 ông H và ông B thống nhất chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lưu Việt Y và ông Hoàng Văn T, với giá là 5,5 chỉ vàng y và giao lại giấy bán vườn giữa ông B với ông H cho ông T giữ. Bị đơn cung cấp cho Tòa án bản gốc giấy bán vườn ngày 19/01/1990 giữa ông Lê Quang H với ông Trần Thanh B; giấy xác nhận sang nhượng đất ngày 5/7/2018 của ông Trần Thanh B; giấy xác nhận bán đất rẫy ghi ngày 21/5/2019 của ông Lê Quang H đều thể hiện diện tích đất trên là của ông H chuyển nhượng cho ông Y và ông T. Như vậy, lời khai của bị đơn về nguồn gốc đất được chủ đất cũ là ông Lê Quang H, ông Trần Thanh B xác nhận phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp.

[1.2] Về quá trình sử dụng: Sau khi nhận chuyển nhượng chung, gia đình nguyên đơn và bị đơn đã chia đất để sử dụng. Ranh giới giữa thửa đất của hai nhà là hàng rào được bị đơn xây bằng móng đá hộc từ năm 1991, năm 2013 nguyên đơn xây nhà thì tiếp tục xây hàng rào bằng gạch trên móng đá cũ, phía trên kéo lưới B40 kéo dài từ trước đến hết đuôi vườn và hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng sử dụng, không bị xê dịch. Việc nguyên đơn, bị đơn chia đất để quản lý, sử dụng từ năm 1991 được người có đất giáp ranh với thửa đất tranh chấp, những người sinh sống lâu năm tại địa P như ông Hoàng Đạo T1, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn L, ông Trần Văn P xác nhận. Như vậy, thực tế các bên quản lý, sử dụng đất ổn định liên tục từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, bị đơn xây dựng bờ rào và các công trình kiên cố trên đất, nguyên đơn biết nhưng không có ý kiến phản đối.

Tại biên bản hòa giải ngày 27/10/2013 tại Ban tự quản thôn Đ, xã E ông Y cũng thừa nhận: *“về việc phân đất phía sau của ông T nằm trong bìa đỏ (giấy CNQSD đất) của bác Y, nay tôi (Y) thống nhất giao cho gia đình ông T, kê khai*

đăng ký đúng hiện trạng sử dụng, sai lệch do quá trình đăng ký cấp đất chứ không phải do ông Y tham lam, chiếm đoạt. Hai gia đình thống nhất nội dung như trên không có ý kiến về sau và phải tôn trọng lẫn nhau, sử dụng đúng hiện trạng sử dụng hiện nay...”.

Do đó, cơ sở khẳng định phần diện tích đất mà nguyên đơn khởi kiện là của bị đơn nhận chuyển nhượng.

[1.3] Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn do cơ quan có thẩm quyền cung cấp chỉ có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, mặt tiền thửa đất của nguyên đơn và bị đơn có hướng Bắc giáp Quốc lộ 26 nhưng trên GCNQSD đất lại thể hiện mặt tiền thửa đất quay về hướng Tây. Như vậy, việc cấp GCNQSD đất là không đảm bảo quy định, nguyên đơn chỉ căn cứ vào giấy CNQSD đất số BD 930978 do UBND huyện E cấp ngày 21/11/2011 cho nguyên đơn để khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất là không có cơ sở.

[1.4] Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích nêu trên, HĐXX phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án công nhận cho ông Hoàng Văn T, bà Trần Thị B là người có quyền sử dụng đối với phần diện tích 221,6m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 2 theo giấy CNQSD đất số BD930978 do UBND huyện E cấp ngày 21/11/2011 cho ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P, thấy rằng: Từ các nhận định tại mục [1.1] và [1.2] nêu trên của bản án, có đủ căn cứ để xác định thửa đất mà các đương sự đang tranh chấp là của ông Lê Quang H chuyển nhượng cho gia đình ông Hoàng Văn T và ông Lưu Viết Y, sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông T và ông Y đã quản lý, sử dụng liên tục và tạo lập tài sản trên đất, có ranh giới rõ ràng. Do đó, gia đình ông T bà B là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất đang tranh chấp. Việc UBND huyện E cấp Giấy CNQSD đất đối với phần diện tích đất đang tranh chấp cho ông Lưu Viết Y, bà Hoàng Thị P là không đúng đối tượng sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố công nhận diện tích đất trên cho bị đơn là có căn cứ.

[3] Về án phí: Nguyên đơn ông Lưu Viết Y, sinh năm 1950 và bà Hoàng Thị P, sinh năm 1949 thuộc trường hợp người cao tuổi, nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông Y, bà P đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên không xử lý.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Viết Y và bà Hoàng Thị P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk

[2] Về án phí phúc thẩm: NguY đơn ông Lưu Viết Y và bà Hoàng Thị P được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuY án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện E;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương