

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 34/2024/DS-PT

Ngày: 08-4-2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Trung Tín

*Các Thẩm phán:*

Bà Lê Thị Hiền

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thuý Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 157/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 25/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Lê Thị R**, sinh năm: 196x

Địa chỉ: Đường V, phường P, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa

Chỗ ở: Thôn S, xã B, huyện K.S, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lưu Văn T  
– Văn phòng luật sư Phan Tấn H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

**- Bị đơn:** Ông **Lê Văn L**, sinh năm: 197x

Địa chỉ: Thôn S, xã B, huyện K.S, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Đỗ Thị Ngọc M  
– Văn phòng luật sư Nguyễn Trung T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

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

1. Ông Huỳnh Thanh Y, sinh năm: 196x

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 197x

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã B, huyện K.S, tỉnh Khánh Hòa; đều có mặt.

3. Bà Phạm Thị H1, sinh năm: 194x

4. Ông Nguyễn L1, sinh năm: 197x  
Cùng địa chỉ: Tổ dân phố P, phường C, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hòa; đều vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thanh L2, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố C.R, tỉnh Khánh Hoà; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị R trình bày:*

Ngày 05/11/2019, bà Lê Thị R có mua của vợ chồng ông Huỳnh Thanh Y và bà Nguyễn Thị Mỹ H thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa; diện tích 6.813,5 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; đã được cấp giấy chứng nhận số UB 006501, sổ vào sổ cấp GCN: CH 000702, cấp ngày 20/8/2015. Giá chuyển nhượng thửa đất, tài sản trên đất có 130 cây sầu riêng 02 năm tuổi là 530.000.000 đồng.

Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng thực số 13/2019, quyền số 01/2019-SCT/HĐ.GD ngày 05/11/2019 của Ủy ban nhân dân xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa; giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng; nhưng giá hai bên thỏa thuận là 530.000.000 đồng; ông Huỳnh Thanh Y, bà Nguyễn Thị Mỹ H giao giấy cho bà Lê Thị R nộp hồ sơ đăng ký thay đổi chủ sử dụng kế tiếp. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Khánh Sơn ký xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất ngày 20/11/2019 cho bà Lê Thị R.

Ngày 28/3/2022, bà Lê Thị R ký hợp đồng với Văn phòng đăng ký đất đai của huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa để đo đạc lại diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện ông Lê Văn L (người có thửa đất liền kề) đã lấn chiếm sang phần đất của bà Lê Thị R với chiều ngang khoảng 19m, chiều sâu khoảng 40m (diện tích bị lấn chiếm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là 734,1 m<sup>2</sup>).

Từ việc tranh chấp cho thấy ông Lê Văn L cố tình chiếm đoạt một phần của thửa đất của bà là vi phạm. Vì vậy, bà R khởi kiện ra Tòa án yêu cầu:

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 734,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số UB 006501, sổ vào sổ cấp GCN: CH 000702 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Khánh Sơn ký xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất ngày 20/11/2019 là của bà Lê Thị R và buộc ông Lê Văn L phải trả cho bà Lê Thị R quyền sử dụng đất diện tích tranh chấp 734,1 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất.

Tài sản gắn liền với đất gồm: 04 cây dừa xiêm 03 năm tuổi; 07 cây sầu riêng 03 năm tuổi; 01 cây sầu riêng 01 năm tuổi; hàng rào dây kẽm gai, trụ bê tông cao 1,5m, dài 30m.

Tài sản trên đất là do ông Lê Văn L trồng trên đất tranh chấp, bà R yêu cầu Tòa án giao cho bà quản lý, chăm sóc; bà R đồng ý trả lại giá trị cho ông L.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn L trình bày:*

Ngày 21/9/2018, ông L là người mua thừa đất của vợ chồng ông Huỳnh Thanh Y và bà Nguyễn Thị Mỹ H; địa chỉ: thôn Ka Tơ, xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa; diện tích 9.000 m<sup>2</sup>; địa chỉ: Xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa; thửa đất đã trồng cây keo năm thứ 4, giá mua bán thừa đất là 270.000.000 đồng; bà Phạm Thị H1 là người trả tiền cho ông Y, bà H (bà H1 là mẹ vợ của ông L). Do thừa đất không có sổ thừa, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuy nhiên hai bên có lập giấy viết tay, việc mua bán thừa đất trên do chính ông L là người viết giấy chuyển nhượng, bên nhận sang nhượng ghi ông Nguyễn L1, sinh năm: 197x và bà Phạm Thị H1, sinh năm: 194x (mục đích của gia đình ông L là mua thừa đất để sản xuất sau này phụng dưỡng cho ông Nguyễn L1 là anh vợ ông L bị bệnh); bà H1 là người ký tên bên nhận sang nhượng.

Ngay sau khi mua thừa đất, ông L và ông Huỳnh Thanh Y đã cùng nhau xác định diện tích và ranh giới để đóng cọc xi măng; từ đó đến nay không có di dời hoặc thay đổi mốc giới.

Sau đó đến tháng 02/2019, ông L trồng sầu riêng trên diện tích đất nêu trên. Đến ngày 05/11/2019, ông Huỳnh Thanh Y, bà Nguyễn Thị Mỹ H chuyển nhượng cho bà Lê Thị R thừa đất liền kề với đất của ông L. Tại thời điểm này quyền sử dụng thừa đất tranh chấp là của ông Y, bà H. Vậy không có chuyện ông L lấn chiếm đất của bà Lê Thị R.

Nay bà R khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích tranh chấp 734,1 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất: Xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Khánh Sơn ký xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất ngày 20/11/2019 là của bà Lê Thị R và buộc ông Lê Văn L phải trả cho bà Lê Thị R quyền sử dụng đất diện tích tranh chấp 734,1 m<sup>2</sup>, ông L không đồng ý.

Ông L vẫn giữ nguyên quan điểm, đất ông L mua của ông Y, bà H diện tích bao nhiêu thì ông L sử dụng đến đó; ông L không yêu cầu ông Y, bà H bồi thường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà R chuyển nhượng từ ông Y, bà H như thế nào thì bà R khởi kiện ông Y, bà H.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh Y, bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:*

Ngày 21/9/2018, ông Y, bà H có chuyển nhượng ông Lê Văn L thửa đất diện tích 9.000 m<sup>2</sup>, địa chỉ: Xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn (thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Trên đất đã trồng cây keo năm thứ 4, giá mua bán thửa đất là 270.000.000 đồng. Ngay sau khi mua thửa đất ông L và ông Y đã cùng nhau xác định diện tích và ranh giới để đóng cọc xi măng.

Hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hai bên có lập giấy viết tay do ông L viết, người đứng tên trong giấy là ông Nguyễn L1, sinh năm: 197x, bà Phạm Thị H1, sinh năm: 194x.

Đến năm 2019, vợ chồng ông Y và bà H có sang nhượng cho bà R 02 thửa đất; tổng cộng là 530.000.000 đồng. Trong đó, thửa đất thứ nhất 5.000 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 6, địa chỉ thửa đất: Xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, Khánh Hòa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UB 006501, số vào sổ cấp GCN: CH 000702. Thửa thứ hai 3.000 m<sup>2</sup> (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tài sản trên đất có 130 cây sầu riêng với số tiền 130.000.000 đồng.

Trước đó vào năm 2018, vợ chồng ông Y, bà H có bán cho bà Lê Thị R thửa đất 5.000 m<sup>2</sup>; trong đó, 3.400 m<sup>2</sup> (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích còn lại 1.600 m<sup>2</sup> thuộc thửa 160, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất: Xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, Khánh Hòa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UB 006501, số vào sổ cấp GCN: CH 000702.

Tổng cộng, vợ chồng ông Y, bà H bán cho bà R hai lần 13.000 m<sup>2</sup>; trong đó, có 6.813,5 m<sup>2</sup> đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Lê Thị R tranh chấp với ông L diện tích 734,1 m<sup>2</sup> là do lỗi của ông Y, bà H không biết ranh giới theo giấy chứng nhận; ông Y, bà H chấp nhận bồi thường theo giá của Hội đồng định giá.

*- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn L1, bà Phạm Thị H1 trình bày:*

Bà H1 và ông L1 có ký kết hợp đồng mua bán đất với ông Y, bà H vào ngày 21/9/2018, với trị giá 270.000.000 đồng; các bên đã thực hiện việc giao tiền và giao đất như hợp đồng. Diện tích sang nhượng là 9.000 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa số 516, tờ bản đồ số 02 tại thôn Ka Tơ, xã Ba Cùm Nam (nay là thôn Suối Me, xã Ba Cùm Nam), huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa; đông tây tứ cận theo hợp đồng (đông giáp: Thông lâm trường; tây giáp: đất Huỳnh Thanh Y; nam giáp: Đường đi; bắc giáp: Thông lâm trường). Tại thời điểm mua bán sang nhượng đất, toàn bộ thửa đất đã trồng keo 04 năm tuổi. Hợp đồng mua bán được ông Lê Văn L viết nội dung; bà H1, ông Y, bà H ký. Trong hợp đồng mua bán có viết tên ông Nguyễn L1, tuy nhiên ông L1 không biết chữ nên không ký vào hợp đồng. Thời điểm này bà H1 dự định mua thửa đất trên để cho con gái Nguyễn Thị Thanh L2, con rể Lê Văn L canh tác, sử dụng để nhận trách nhiệm nuôi con trai Nguyễn L1. Hợp đồng được lập thành 02 bản; 01 bản ông Lê Văn L giữ; 01 bản ông Huỳnh

Thanh Y giữ; bà H1 và ông L1 không giữ hợp đồng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Y, bà H1 phải giao đủ diện tích 6.813,5 m<sup>2</sup> được bà R, ông Y, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có liên quan đến một phần diện tích đất mà ông Y đã chuyển nhượng hợp đồng mua bán đất giữa ông Y, bà H với bà H1, ông L1, bà H1, ông L1 không đồng ý. Phần diện tích đất gia đình đã mua có ranh giới, gia đình đã canh tác và có tài sản trên đất. Do đó, bà H1, ông L1 yêu cầu được nhận đúng phần diện tích đất mà gia đình đã nhận sang nhượng theo hợp đồng mua bán đã lập ngày 21/9/2018 với ông Y, bà H.

Tại Bản án sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn đã căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị R, buộc ông Lê Văn L phải trả lại cho bà Lê Thị R quyền sử dụng đất có diện tích 734,1 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất: Thôn Suối Me, xã Ba Cạm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa (có sơ đồ kèm theo);

- Bà Lê Thị R được quyền sở hữu 04 cây dừa xiêm 03 năm tuổi; 07 cây sầu riêng 03 năm tuổi; 01 cây sầu riêng 02 năm tuổi được trồng trên phần diện tích đất 734,1 m<sup>2</sup>.

- Buộc bà Lê Thị R bồi hoàn cho ông Lê Văn L giá trị 04 cây dừa xiêm 03 năm tuổi; 07 cây sầu riêng 03 năm tuổi; 01 cây sầu riêng 02 năm tuổi với số tiền 6.065.000 đồng.

- Buộc ông Lê Văn L tháo dỡ, di dời hàng rào dây kẽm gai, trụ bê tông, cao 1,5 m, dài 30 m ra khỏi diện tích đất 734,1 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất: Thôn Suối Me, xã Ba Cạm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19/9/2023, bị đơn ông Lê Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, vì ông đã sử dụng đúng phần diện tích đất đã mua của vợ chồng ông Y, bà H; không lấn đất của bà R.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị R vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L. Tuy nhiên, ngoài thanh toán giá trị cây trồng trên đất tranh chấp cho phía bị đơn ông L theo như bản án sơ thẩm, bà R tự nguyện thanh toán thêm cho vợ chồng ông L, bà L2 10.000.000 đồng đối với hệ thống ống nước nhựa dùng để tưới cây trên phần diện tích đất đang tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn. Vì phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà R đã được Nhà nước công nhận năm 2019. Ông L sử dụng phần đất này là không có căn cứ hợp pháp. Ông L phải trả phần đất này cho bà R theo bản án sơ thẩm là đúng quy định pháp luật.

Bị đơn ông Lê Văn L kháng cáo cho rằng phần đất đang tranh chấp này là của mẹ vợ của ông là bà Phạm Thị H1 mua của vợ chồng ông Huỳnh Thanh Y và cho ông L sử dụng ổn định từ năm 2018, ranh giới là theo sự chỉ dẫn của ông Y. Ông không lấn chiếm đất của bà R nên không đồng ý trả lại đất theo bản án sơ thẩm. Đồng thời, hiện trên phần đất đang tranh chấp, ngoài những tài sản, công trình vật kiến trúc có trên đất theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện Khánh Sơn, thì trên phần đất này còn có hệ thống ống nước nhựa dùng để tưới nước cho cây trồng, chiều dài khoảng 50m (có một phần đặt phía dưới mặt đất, một phần đặt trên mặt đất), được ông làm năm 2019, chi phí là của vợ chồng ông và bà L2. Chi phí chính xác cho hệ thống ống nước trên phần đất tranh chấp này bao nhiêu thì không biết; nhưng chi phí làm toàn bộ hệ thống ống nước để tưới cây trồng trên diện tích 9.000 m<sup>2</sup> (bao gồm phần đất đang tranh chấp) là khoảng 20.000.000 đồng. Toà án cấp sơ thẩm không đề cập đến tài sản này là thiếu sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm vì Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; cụ thể: Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng; đúng ra phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R và ông Huỳnh Thanh Y. Tài sản trên phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông L và bà L2, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không đưa bà L2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, ảnh hưởng quyền lợi của bà L2. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án cấp sơ thẩm không thể hiện phần hệ thống ống nước nhựa dùng để tưới cây trồng là không đúng thực tế, ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh Y trình bày nguyên nhân dẫn đến việc tranh chấp giữa bà R và ông L là do lỗi của ông. Vì phần đất có diện tích 9.000 m<sup>2</sup> (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mà bà Phạm Thị H1 đứng tên ký hợp đồng mua cho ông L sử dụng của vợ chồng ông năm 2018 có vị trí giáp ranh, liền kề với thửa đất số 160, tờ bản đồ số 6 xã Ba Cùm Nam đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khi giao đất cho ông L, thì ông đã chỉ ranh giới phần đất này không đúng, lấn sang thửa số 160. Năm 2019, ông đã chuyển nhượng thửa đất số 160 nêu trên cho bà R và bà R đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng thửa đất này. Khoảng năm 2022, bà R tiến hành việc đo đạc thửa đất thì mới phát hiện phần đất tranh chấp hiện nay là thuộc thửa 160. Nay vợ chồng ông tự nguyện thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất đối với

diện tích đất đang tranh chấp 734,1 m<sup>2</sup> theo giá mà Hội đồng định giá đã định cho người bị Toà án xử thua kiện (bà R hoặc ông L) số tiền là 103.225.471 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày thống nhất với ý kiến của ông Huỳnh Thanh Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh L2 trình bày bà là vợ của ông Lê Văn L, kết hôn năm 2005; tài sản trên phần đất tranh chấp là của vợ chồng bà. Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, Toà án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng. Tuy nhiên, nay bà đồng ý tham gia vụ án này trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Bà thống nhất với ý kiến của ông L.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông L; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông L phải trả cho bà R phần đất tranh chấp diện tích 734,1 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại thôn Suối Me, xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa. Bà Lê Thị R được quyền sở hữu 04 cây dừa xiêm 03 năm tuổi; 07 cây sầu riêng 03 năm tuổi; 01 cây sầu riêng 02 năm tuổi được trồng trên phần diện tích đất 734,1 m<sup>2</sup>. Buộc ông Lê Văn L tháo dỡ, di dời hàng rào dây kẽm gai, trụ bê tông, cao 1,5m, dài 30m ra khỏi diện tích đất 734,1 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại thôn Suối Me, xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa.

Buộc bà R thanh toán cho ông L, bà L2 giá trị 04 cây dừa xiêm 03 năm tuổi; 07 cây sầu riêng 03 năm tuổi; 01 cây sầu riêng 02 năm tuổi với số tiền 6.065.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà R. Buộc bà R thanh toán giá trị hệ thống ống nước nhựa dùng để tưới cây trồng trên phần đất tranh chấp 734,1 m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông L, bà L2 là 10.000.000 đồng. Bà R được quyền sở hữu hệ thống ống nước dùng để tưới cây trồng trên phần diện tích đất 734,1 m<sup>2</sup> nêu trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh Y, bà Nguyễn Thị Mỹ H về thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp diện tích 734,1 m<sup>2</sup> cho ông L số tiền là 103.225.471 đồng.

Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng: Ngày 19/9/2023, bị đơn ông Lê Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân

huyện Khánh Sơn. Đơn kháng cáo của ông Lê Văn L là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H1, ông Nguyễn L1 vắng mặt lần thứ hai không lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H1, ông L1 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L liên quan đến thủ tục tố tụng.

[3.1]. Về quan hệ tranh chấp của vụ án: Bà Lê Thị R là chủ sử dụng thửa đất số 160, tờ bản đồ số 6 xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: UB 006501 do Ủy ban nhân dân huyện Khánh Sơn cấp ngày 20/8/2015, được chỉnh lý sang tên ngày 28/3/2022. Một phần thửa đất này có diện tích 734,1 m<sup>2</sup> hiện do ông Lê Văn L trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà R cho rằng ông L sử dụng phần đất này là không hợp pháp, xâm phạm quyền sử dụng đất của bà nên yêu cầu ông L phải trả lại phần đất này. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng. Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

[3.2]. Phần tài sản gắn liền với đất tranh chấp là của vợ chồng ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thanh L2. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thanh L2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót; ảnh hưởng đến quyền lợi của bà L. Nhưng quá trình giải quyết vụ án trong giai đoạn phúc thẩm, bà L2 đồng ý tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Tòa án cấp phúc thẩm đã bổ sung bà L2 vào tham gia tố tụng trong vụ án nên thiếu sót này đã được khắc phục. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3.3]. Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận trên phần đất tranh chấp có hệ thống ống nước dùng để tưới cây trồng do phía ông L làm; nhưng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm không thể hiện có phần tài sản này là không đúng thực tế, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Ông L trình bày lý do ông không khai tài sản này khi xem xét thẩm định tại chỗ là vì không hiểu biết, chỉ nghĩ tranh chấp quyền sử dụng đất nên không trình bày tài sản gắn liền với đất này. Đây là tình tiết ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án; tuy nhiên xét thấy tại phiên toà, vợ chồng ông L, bà L2 khai vào năm 2019, vợ chồng ông bà làm toàn bộ hệ thống ống nước dùng để tưới cây trên toàn bộ phần diện tích đất khoảng 9.000 m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông Y đã giao cho ông L sử dụng (trong đó có phần diện tích đang tranh chấp 734,1 m<sup>2</sup>) với tổng chi phí là 20.000.000 đồng. Tại phiên toà, bà R đồng ý thanh toán lại cho vợ chồng ông L, bà L2 giá trị phần hệ thống ống nước dùng để tưới cây trên phần đất tranh chấp có diện tích 734,1 m<sup>2</sup> với số tiền là 10.000.000 đồng. Như vậy, số tiền mà bà R đồng ý thanh toán lại cho vợ chồng ông L chiếm 50% số tiền mà vợ chồng ông L đã bỏ ra; trong khi phần diện tích đất tranh chấp chỉ chiếm dưới 10% toàn bộ phần đất ông L



đang quản lý sử dụng nên không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông L. Vì vậy, không cần thiết phải huỷ bản án sơ thẩm hoặc tiến hành việc xem xét thẩm định lại, định giá tài sản đối với phần tài sản này cũng có cơ sở giải quyết vụ án, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho đương sự.

[4]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L về nội dung vụ án:

[4.1]. Theo hồ sơ vụ án có đủ cơ sở khẳng định, việc bà R nhận chuyển nhượng thửa đất số 160, tờ bản đồ số 6 xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn từ vợ chồng ông Huỳnh Thanh Y, bà Nguyễn Thị Mỹ H là hợp pháp và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Khánh Sơn chỉnh lý sang tên cho bà R ngày 20/11/2019. Theo Mảnh trích đo địa chính số: 01-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Khánh Sơn được duyệt ngày 13/4/2023 thì phần đất hiện đang tranh chấp có diện tích 734,1 m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất 160 nêu trên. Việc ông L quản lý sử dụng phần đất này là không có căn cứ hợp pháp. Bởi vì, phần đất mà vợ chồng ông Huỳnh Thanh Y chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H để 1 giao cho ông L sử dụng năm 2018 là phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là thửa đất số 160. Theo thừa nhận của ông Huỳnh Thanh Y là vì phần đất này liền kề với thửa đất số 160 và không có ranh giới rõ ràng, nên ông Huỳnh Thanh Y đã chỉ sai vị trí, ranh giới và lấn sang thửa 160 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc bà R khởi kiện yêu cầu ông L là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này phải trả lại cho bà R là có căn cứ.

[4.2]. Đối với hàng rào dây kẽm gai, trụ bê tông và phần cây trồng trên phần đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết và cơ bản là phù hợp. Tuy nhiên, các cây trồng trên phần đất tranh chấp là tài sản của vợ chồng ông L, bà L2 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên cần buộc bà R phải thanh toán lại giá trị cho vợ chồng ông L, bà L2 6.065.000 đồng mới đúng. Đối với hệ thống ống nước dùng để tưới cây trên đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết là thiếu sót. Trên cơ sở ý kiến trình bày của vợ chồng ông L và bà R tại phiên tòa phúc thẩm như đã nêu tại mục 3.3, có cơ sở giao phần tài sản này cho bà R sở hữu; buộc bà R thanh toán lại giá trị phần tài sản này cho vợ chồng ông L, bà L2 10.000.000 đồng là phù hợp. Như vậy, tổng giá trị cây trồng và phần hệ thống ống nước dùng để tưới cây trồng trên phần đất tranh chấp là 16.065.000 đồng. Bà R phải thanh toán số tiền này cho vợ chồng ông L, bà L2.

[4.3]. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Huỳnh Thanh Y, bà Nguyễn Thị Mỹ H tự nguyện thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp theo giá mà Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã định ngày 06/01/2023 là 103.225.471 đồng cho người bị thua kiện; trong trường hợp này là bị đơn ông L. Xét mặc dù đương sự không có yêu cầu, nhưng đây là sự tự nguyện của vợ chồng ông Y, bà H và điều này không trái pháp luật, không xâm phạm đến quyền lợi của người khác nên ghi nhận sự tự nguyện này của vợ chồng ông Y, bà H.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông L phải chịu chi phí này. Ông L phải hoàn trả lại cho bà R số tiền 3.961.000 đồng.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1]. Bà R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 16.065.000 đồng phải thanh toán cho vợ chồng ông L, bà L2 là 803.250 đồng.

[6.2]. Ông L phải chịu án phí dân sự là 300.000 đồng.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị R. Buộc ông Lê Văn L phải giao trả lại cho bà Lê Thị R phần đất có diện tích 734,1 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại thôn Suối Me, xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Bà Lê Thị R được quyền sở hữu 04 cây dừa xiêm 03 năm tuổi; 07 cây sầu riêng 03 năm tuổi; 01 cây sầu riêng 02 năm tuổi và hệ thống ống nước dùng để tưới cây trồng trên phần diện tích đất 734,1 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại thôn Suối Me, xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa nêu trên.

3. Buộc bà Lê Thị R thanh toán cho vợ chồng ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thanh L2 giá trị 04 cây dừa xiêm 03 năm tuổi; 07 cây sầu riêng 03 năm tuổi; 01 cây sầu riêng 02 năm tuổi và hệ thống ống nước dùng để tưới cây trồng trên phần diện tích đất 734,1 m<sup>2</sup> nêu trên với số tiền 16.065.000 đồng.

4. Buộc ông Lê Văn L tháo dỡ, di dời hàng rào dây kẽm gai, trụ bê tông, cao 1,5m, dài 30m ra khỏi phần đất 734,1 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại thôn Suối Me, xã Ba Cùm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa.

5. Ghi nhận việc vợ chồng ông Huỳnh Thanh Y và bà Nguyễn Thị Mỹ H tự nguyện thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 734,1 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 160, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại thôn Suối Me, xã Ba

Cụm Nam, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa cho ông Lê Văn L số tiền là 103.225.471 đồng.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lê Văn L phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị R số tiền 3.961.000 đồng.

7. Về án phí dân sự:

7.1. Bà Lê Thị R phải chịu 803.250 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà R đã nộp 18.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0008159 ngày 25/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa. Bà Lê Thị R được nhận lại 17.196.750 đồng.

7.2. Ông Lê Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông L đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000003 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa. Ông Lê Văn L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

8. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Khánh Sơn;
- Chi cục THADS huyện Khánh Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

*(Đã ký)*

**Nguyễn Trung Tín**