TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 190/2019/DSPT
Ngày 06 - 11- 2019
V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂNDANH
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: Ông Nguyễn Tấn Đức.

Các Thẩm phán: 1. Ông Hoàng Kim Khánh.

2. Ông Y Phi Kbuôr.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Trung – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hải Anh, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân thụ lý số: 191/2019/TLPT- DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 13 tháng 8 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 251/2019/QĐPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Ngọc T, sinh năm 1989 - vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn M, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Thôn M, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn Q3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh K: Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1947; Địa chỉ: Thôn Q3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - có mặt.

3.Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Vũ Đình T, bà Đinh Thị K (ông T có mặt, bà K vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Q 3, thị trấn B, huyện K, Đắk Lắk.

3.2 Bà Nguyễn Thị Mỹ K, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Thôn Q3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ K: Ông Nguyễn Văn N, có mặt.

Địa chỉ: Buôn R, thị trấn B, huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T2.

Cùng địa chỉ: Thôn Q3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Hà Ngọc T và bị đơn Nguyễn Minh K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đơn sửa đổi, bổ sung đơn của nguyên đơn ông Hà Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Năm 2007 ông Hà Ngọc T nhận chuyển nhượng của ông Vũ Đình T1, bà Đinh Thị K lô đất thổ cư có diện tích 190m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 38m) tại xóm 2, thôn Q 3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đăk Lăk có tứ cận: Phía đông giáp đất của gia đình ông T1 dài 5m; Phía tây giáp đường tỉnh lộ 2 dài 5m; Phía nam giáp đất của gia đình ông N, bà T2 dài 38m; Phía bắc giáp đất của gia đình ông T1 (nay là nhà và đất ông K) dài 38m. Sau khi nhận chuyển nhượng thì các bên tiến hành giao nhận đất ngoài thực địa và có sự chứng kiến của gia đình ông N (chủ đất sử dụng liền kề) và gia đình ông T có ra chỉ mốc xác định ranh giới đất, đo và giao đủ đất, không ai có ý kiến gì. Ranh giới giáp đất ông N là hàng cây keo trồng giữa đất nhà ông T1 (chuyển nhượng cho ông T) nhưng hiện tại hàng keo không còn, không có hàng rào kiên cố. Thủ tục chuyển nhượng, cơ quan địa chính về đo đạc ông T1, bà K đã giao đủ đất, ông T đã giao đủ tiền, các bên không có vướng mắc gì. Về ranh giới tiếp giáp với lô đất ông N, bà T2 từ khi nhận chuyển nhượng đến nay hai bên không có tranh chấp gì và được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 655920 ngày 11/7/2007, thửa đất số 509, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: Thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2012 ông Vũ Đình T1, bà Đinh Thị K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh K thửa đất liền kề với thửa đất của ông T nhận chuyển nhượng của ông T1 năm 2007, nhưng khi đo đất và giao đất thì không có mặt của gia đình ông T để xác định mốc ranh giới giữa lô đất ông T và đất ông K, gia đình ông T chưa ký giáp ranh khi ông K và ông T1 đo đất.

Năm 2014 ông P thuê đất và xây dựng nhà trên đất ông T thì có đầy đủ các bên gồm ông N (bố ông T), ông N, ông N (bố ông K), ông T1 và ông P (người thuê đất). Các bên đều thống nhất về ranh giới, không ai có ý kiến gì, các bên đều thống nhất kéo thẳng ranh giới tính từ ngoài đường vào trong. Sau đó bên gia đình ông T đã xây hàng rào bao quanh, về phần hàng rào giáp đất ông K thì có xây lên 02 hàng gạch và kéo lưới B40, phía ngoài ra sát hàng rào giáp lô đất nhà ông K có xây 01 bể nước và 01 bể phốt. Quá trình xây dựng không ai có tranh chấp gì.

Đến tháng 10/2017 ông Nguyễn Minh K xây dựng nhà, khi đo đạc và xây dựng không có mặt của gia đình ông T. Ông K đã tự ý tháo dỡ bờ móng hàng rào lưới B40 phía sau, đập bể nước của nhà ông T xây dựng lấn sang phần đất của ông T và đổ đất, xây móng đè lên phần bể phốt phía sau. Khi phát hiện việc này gia đình ông

T đã yêu cầu ông K dỡ bỏ phần xây dựng lấn sang nhưng ông K không đồng ý.

Nay Tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Minh K phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất của của gia đình ông và trả lại diện tích đất ông K đã lấn chiếm là 5,6m^2 như trong biên bản đo thực địa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Minh K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ K là ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Năm 2012 ông Vũ Đình T1, bà Đinh Thị K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh K lô đất diện tích 183m^2 (chiều ngang 5,1m x dài 36m, sau đó nhận chuyển nhượng thêm 2 m chiều dài là 38m), tại xóm 2, thôn Q 3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk có tứ cận: Phía đông giáp đất của gia đình ông T1 rộng 5,1m; Phía tây giáp đường tỉnh lộ rộng 5,1m; Phía nam giáp đất của ông Hà Ngọc T dài 38m; Phía bắc giáp nhà và đất của gia đình ông T1, bà K dài 38m.Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 727991 ngày 26/10/2012 thửa đất số 702, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thửa đất: Thôn Q 3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi chuyển nhượng đất có cơ quan địa chính về đo đạc và ông T1 đã giao đất đầy đủ, ông K đã giao đủ tiền, các bên không có ý kiến gì. Việc giao đất thì hai bên có tiến hành đo đạc thực địa, nhưng không ký giáp ranh với gia đình ông T người sử dụng đất liền kề. Khi ông K nhận chuyển nhượng thì thửa đất của ông T là đất trống, không có xây dựng gì.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông K trả lại phần đất bị lấn chiếm thì ông không chấp nhận vì ông K đã sử dụng và xây dựng nhà đúng với diện tích đất đã được giao và có đủ giấy tờ xây dựng, không có việc ông K lấn chiếm đất của ông T, do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đình T trình bày: Năm 2007 ông Vũ Đình T1, bà Đinh Thị K chuyển nhượng cho ông Hà Ngọc T lô đất thổ cư có diện tích 180m^2 tại xóm 2, thôn Q 3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với chiều ngang là 5m, chiều dài là 36m như ông T đã trình bày. Sau khi chuyển nhượng thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 655920 ngày 11/7/2007 cho ông Hà Ngọc T, thửa đất số 509, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: thôn Q 3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2012 vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh K lô đất chiều ngang 5,1m dài 38m, tại xóm 2, thôn Q 3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đăk Lăk như ông K trình bày. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 727991 ngày 26/10/2012 cho ông Nguyễn Minh K. Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất: Thôn Q 3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi chuyển nhượng đất có cơ quan địa chính về đo đạc và ông T1, bà K đã giao đất đầy đủ, ông T, ông K đã giao đủ tiền, các bên không có ý kiến gì. Khi ông P (người thuê đất của ông T) xây dựng nhà vào khoảng năm 2014 trên đất ông T thì có các bên gồm ông N (bố ông T), ông N1 (bố ông K), ông N2, ông T và người thuê đất của ông T là ông P. Các bên đều thống nhất về ranh giới, không ai có ý kiến gì, các

bên đều thống nhất kéo thẳng ranh giới tính từ ngoài đường xuống. Đối với phần đất phía sau giữa ranh giới đất của ông T và ông K không có hàng rào. Phần công trình phụ phía sau gồm bể nước và hầm rút trên đất của ông T do ông P xây dựng khi nào ông T1 không biết. Khi ông T1, bà K chuyển nhượng đất cho ông K có tiến hành đo đạc thực địa, nhưng không ký giáp ranh với gia đình ông T. Ông T1 xác định khi ông giao đất cho ông T, ông K đã đủ đất, không ai có ý kiến gì. Quá trình sử dụng do ông T không sử dụng mà cho thuê nên thời gian dài có biến động về ranh giới đất giữa các bên. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, ông đã giao đủ đất nên không có trách nhiệm gì.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Ông N2, bà T2 là hàng xóm của ông T, ông K và ông T2. Vào năm 1987 gia đình ông đến sinh sống tại thôn Q 3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Bên cạnh đất nhà ông bà là đất của ông bà D (bố mẹ ruột ông Vũ Đình T1). Hai gia đình xác định ranh giới đất bằng 01 hàng keo trồng trên đất nhà ông N2 và 01 hàng cọc gỗ trên đất nhà ông T1. Ở giữa hàng keo và hàng cọc gỗ là 01 rãnh nước rộng khoảng 40 – 50cm được xác định là lạch nước chung của hai nhà. Đến khoảng năm 1990 gia đình ông N2, bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1987 đến nay giữa gia đình ông N2 và gia đình ông T1 không xảy ra tranh chấp gì về ranh giới. Năm 2007 ông Tá chuyển nhượng cho ông Hà Ngọc T một phần đất của gia đình ông T1 (phần đất này là phần giáp ranh với đất nhà ông N2). Khi ông T1 và ông T chuyển nhượng đất và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có mời ông N2, ông T1, đại diện gia đình ông T xuống xác định ranh giới, đo đất và các bên ký xác nhận vào bản giáp ranh. Ranh giới vẫn giữ nguyên là hàng keo của gia đình ông N2, còn hàng cọc gỗ và lạch nước tính hết sang đất nhà ông T1 (đã chuyển nhượng cho ông T) và đã bị phá bỏ hết.

Năm 2014 ông N (bố ruột ông T) xây dựng nhà trên đất, khi xây dựng có gia đình ông N2 và gia đình ông T1 ra chỉ ranh giới cho ông N xây dựng. Khi ông N xây nhà và hàng gạch chân móng ở phía sau nhà phần giáp ranh nhà ông N2, bà T2 thì bà T2 ra trông coi và chỉ mốc ranh giới. Từ đó đến nay các bên đều thống nhất về mốc ranh giới và không có tranh chấp gì.

Ông N2, bà T2 xác định từ khi sinh sống tại đây từ năm 1987 đến nay ông bà không có tranh chấp gì về ranh giới với gia đình ông T1, ông T1 và ranh giới từ đó đến nay vẫn giữ nguyên, không có thay đổi, xê dịch gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161; khoản 1 Điều 162; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100 và Điều 203 luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Ngọc T.

Buộc ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Mỹ K phải trả lại đất cho ông Hà Ngọc T diện tích đất lấn chiếm là 5,366 m^2, có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông T, bà K rộng 0,38 mét; Phía tây giáp điểm cuối nhà ông K rộng 0,18 mét; Phía Nam giáp đất ông T dài 20 mét; Phía bắc giáp đất ông K dài 20 mét (có sơ đồ đo vẽ kèm theo);

Ông K, bà K phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm gồm: Phần móng xây gạch dày 20cm, cao 60cm, dài 7 m (phía trên đổ giằng 10cm) và đoạn tường xây gạch dày 10cm, cao 90 cm, dài 13m.

Buộc Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Mỹ K phải thanh toán cho ông Hà Ngọc T số tiền 163.800đ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/8/2019, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm (cạnh phía tây là 18 cm, phía đông là 54 cm, phía nam 20,51 cm; phía bắc 20,51 cm), không đồng ý việc bị đơn trả giá trị đất bằng tiền.

Ngày 20/8/2019 Bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị hướng giải quyết vụ án: Quá trình điều tra, thu thập chứng cứ của vụ án từ khi thụ lý đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã giải quyết đúng trình tự của BLTTDS, tại phiên tòa HĐXX và đương sự đã chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Toà án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng về nguồn gốc đất của nguyên đơn chưa đầy đủ, xác định tư cách tham gia tố tụng của người đại diện theo uỷ quyền không đúng. Nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chưa rõ ràng, khi nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết một phần vụ án. Xác định giá trị tài sản tranh chấp theo giá nhà nước không tính theo giá thị trường làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích của đương sự. Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên cần hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tôi đề nghị Hội đồng xét xử Tòa án nhân tỉnh Đắk Lắk:

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng L, ông Nguyễn Minh K.

- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 13/8/2019 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về phần thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn anh Hà Ngọc T vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền Bà Nguyễn Thị Hồng L. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị K (vợ ông Vũ Đình T1) không có yêu cầu độc lập vắng mặt nhưng ông T1 có mặt. Bà Nguyễn Thị Mỹ K (vợ ông K) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn N1. Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự trong vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đưa vụ án ra xét xử trong thời hạn luật định. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cũng như các đương sự có mặt tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử xử vắng mặt những người nói trên. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Hà Ngọc T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; Bị đơn Nguyễn Minh K, Hội đồng xét xử thấy rằng: Năm 2007 ông T nhận chuyển nhượng đất của ông Vũ Đình T1, bà Đinh Thị K 01 thửa đất diện tích 190m^2 (05 m x 38m) có tứ cận: Phía đông giáp đất ông T1, bà K là 05m; phía tây giáp tỉnh lộ 2 là 5m; phía bắc giáp đất ông K là 38 m; phía nam giáp đất ông N2, bà T2 dài 38m. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 509 tờ bản đồ số 02 xã Q, huyện K do UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 655920 ngày 11/7/2007 cho ông Hà Ngọc T. Sau khi chuyển nhượng đất thì hai bên đã giao đủ đất theo hợp đồng chuyển nhượng và được chủ sử dụng đất liền kề là ông N2 bà T2 ký giáp ranh và sử dụng ổn định. Sau đó ông T đã xây hàng móng gạch gắn lưới B40 phân định ranh giới của thửa đất. Việc quản lý và sử dụng đất ổn định không có tranh chấp và được người làm chứng ông N2 bà T2 xác nhận.

Ông Nguyễn Minh K là người nhận chuyển nhượng của ông T1 vào năm 2012, có chiều ngang 5,1m dài 38m, tại xóm 2, thôn Q 3, thị trấn B, huyện K. Nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi chiều dài là 36m, thửa đất liền kề thửa đất của ông T đã nhận chuyển nhượng ông T1, bà K năm 2007. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 727991 ngày 26/10/2012 cho ông Nguyễn Minh K. Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 03, địa chỉ đất: Thôn Q3, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc chuyển nhượng và giao đất ngoài thực địa không được chủ sử đụng đất liền kề là ông Hà Ngọc T kí xác nhận giáp ranh.

Căn cứ theo nội dung biên bản thẩm định tại chỗ của hai thửa đất thể hiện diện tích thửa đất 509 của ông Hà Ngọc T và thửa 702 của ông Nguyễn Minh K đang sử dụng có diện tích lớn hơn so với hợp đồng chuyển nhượng (kể cả phần quy hoạch lộ

giới). Tuy nhiên, thửa đất của ông T có cạnh phía tây giáp đường đi là 05 m, cạnh phía đông giáp đất nhà ông T1, bà K chỉ có kích thước 4,62m (thiếu 38 cm so với hợp đồng chuyển nhượng vì theo hợp đồng chuyển nhượng và lời khai của hai bên thì cạnh đông và tây có kích thước là 5m). Thửa ông K có cạnh đông giáp đất ông T1 là 5.12m, Cạnh phía tây giáp tỉnh lộ 2 là 5.24m; đo từ ranh giới đất nhà ông K đến đất nhà ông T và theo hiện trạng sử dụng đất, công trình ông Nguyễn Minh K đã xây dựng trên đất.

Như vậy, ông T là người nhận chuyển nhượng đất trước khi ông K nhận chuyển nhượng và đã xây dựng hàng rào móng gạch cố định phân định ranh giới, có xác nhận của những người sử dụng đất liền kề. Ông K nhận chuyển nhượng đất sau ông T và khi bàn giao đất không được các chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận giáp ranh. Đồng thời hiện tại ông K sử dụng diện tích cạnh phía đông là 5,12m (đã bao gồm cả diện tích đất của ông T đã xây móng tường gạch) nhiều hơn so với hợp đồng chuyển nhượng bởi ông T1 bà K chuyển nhượng cho ông K bà K cạnh phía tây và phía đông là 5,1m. Việc ông T1 bà K chuyển nhượng và giao đất không có các bên ký giáp ranh nên dẫn đến việc giao đất không đảm bảo đúng vị trí và kích thước (tổng chuyển nhượng cả ông T và ông K nhận chuyển nhượng cạnh phía đông là 10,10m, phía tây là 10,10 m nhưng hiện nay cạnh tây chỉ có 9,74 m). Ông K cho rằng nhận chuyển nhượng của ông T1 5,1m và hiện nay cũng chỉ xây dựng nhà theo diện tích đất theo giấy phép xây dựng, thi công xây dựng trên diện tích đất của mình (5,1m cạnh tây và 5,1m cạnh đông) tính từ ranh giới đất nhà ông K đến nhà ông T, phần đất ông T đã xây hàng rào B40 có móng gạch thuộc đất nhà ông K nên ông K xây nhà và tường chồng lên phần hầm rút và tháo dỡ một phần bề nước của ông T đã xây dựng trước đó là không đúng.

Xét thấy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm (5,366 m^2) và trả cho nguyên đơn giá trị diện tích đất lấn chiếm (0,234m^2 đã xây tường nhà kiên cố có chiều dài 1,17m, rộng 20cm, cao 8,2m) là hoàn toàn phù hợp, có cơ sở và đúng quy định của pháp luật. Bởi diện tích đất bị đơn lấn chiếm đã xây dựng nhà ở và không thể tháo dỡ, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của ngôi nhà và không thể tiếp tục sử dụng được đối với diện tích đã xây dựng nhà kiên cố.

[3] Xét quan điểm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị huỷ bản án sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 13/8/2019 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 19/01/2018 anh Hà Ngọc T có giấy ủy quyền gửi đến UBND thị trấn B, huyện K xin xác nhận uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Hồng L nội dung: "*Tôi có thửa đất 509, tờ bản đồ số 03, diện tích 190m2. Vì lý do công việc nên tôi ủy quyền lại cho mẹ tôi là bà L toàn bộ quyền và lợi ích có liên quan đến thửa đất nói trên theo quy định pháp luật*", có xác nhận của UBND thị

trấn B. Ngày 05/4/2018 ông T có đơn khởi kiện yêu cầu ông K trả diện tích đất lấn chiếm là 10m^2. Về quan hệ, thì anh T và bà L có quan hệ là mẹ và con, theo nội dung uỷ quyền thể hiện anh T uỷ quyền cho bà L quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến quyền lợi có liên quan đến thửa đất 509. Đồng thời việc giấy uỷ quyền ghi nội dung kính gửi Uỷ ban nhân dân thị trấn B là chính quyền địa phương nơi cư trú xác nhận và chứng thực việc uỷ quyền của các bên là tự nguyện và là ý chí của các bên chứ không phải gửi giấy uỷ quyền đến UBND thị trấn B để giải quyết tranh chấp đất đai tại Uỷ ban nhân dân. Trong giấy uỷ quyền không ghi nội dung uỷ quyền tham gia tố tụng tại Toà án nhưng có thể hiện nội dung "*…Tôi ủy quyền lại cho mẹ tôi là bà L toàn bộ quyền và lợi ích có liên quan đến thửa đất nói trên theo quy định pháp luật*" và có xác nhận của chính quyền địa phương. Do đó, việc nội dung uỷ quyền của nguyên đơn phù hợp với quy định pháp luật. Việc đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đó quyền của đương sự có quyền thay đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện theo quy định của pháp luật vẫn thuộc nội dung khởi kiện ban đầu nên không cần thiết phải đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với việc nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện. Quá trình thu thập chứng cứ và lời khai của đương sự cũng thể hiện ông T nhận chuyển nhượng của ông T1 diện tích đất 190m^2 (rộng 5m, dài 38 m) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cụ thể, ông T không có ý kiến gì, đồng thời việc sử dụng đất đã ổn định nên cơ quan lưu giữ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 509 tờ bản đồ 02 thị trấn B không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Khi Toà án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, các đượng sự có mặt, chứng kiến việc thẩm định, định giá tài sản và đồng ý với mức giá mà Hội đồng định giá đưa ra và cũng không có ý kiến gì về việc Hội động định giá ấn định mức giá đối với tài sản có tranh chấp. Quá trình tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải các đương sự cũng đã được tiếp cận tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã biết nội dung biên bản định giá nhưng không có ý kiến gì. Nên cấp sơ thẩm tính giá trị tài sản tranh chấp theo giá nhà nước là phù hợp. Do đó, không có cơ sở chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc đề nghị Huỷ bản án sơ số 07/2019/DSST ngày 13/8/2019 của Toà án nhân dân huyện Krông Ana.

Quá trình xét xử phúc thẩm các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới làm thay đổi toàn bộ nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên anh Hà Ngọc T và anh Nguyễn Minh K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng L, bị đơn anh Nguyễn Minh K – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DSST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161; khoản 1 Điều 162; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100 và Điều 203 luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Ngọc T.

- Buộc ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Mỹ K phải trả lại cho ông Hà Ngọc T diện tích đất lấn chiếm là 5,366 m^2, có tứ cận như sau: Phía đông giáp đất ông T1, bà K rộng 0,38 mét; Phía tây giáp điểm cuối nhà ông K rộng 0,18 mét; Phía Nam giáp đất ông T dài 20 mét; Phía bắc giáp đất ông K dài 20 mét (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Mỹ K phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm gồm: Phần móng xây gạch rộng 20cm, cao 60cm, dài 7 m (phía trên đổ giằng 10cm) và đoạn tường xây gạch dày 10cm, cao 90 cm, dài 13m.

- Buộc Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Mỹ K phải thanh toán cho ông Hà Ngọc T số tiền 163.800đ (Giá trị của 0,234m^2 đất lấn chiếm: 0,234m^2 x 700.000 đồng/m^2 = 163.800 đồng).

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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

[3].Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Mỹ K phải chịu chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 6.215.000đồng. Ông Hà Ngọc T được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 6.215.000 đồng sau khi Chi cục thi hành án dân sự huyện K thu được tiền chi phí tố tụng của ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Mỹ K.

[4]. Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh K, bà Nguyễn Thị Mỹ K phải chịu án phí DSST là 300.000đ.

Ông Hà Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, theo biên lai số:AA/2017/0005597 ngày 20 tháng 4 năm 2018.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Hà Ngọc T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ và số tiền 300.000 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2019/0003588 ngày 16/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K do bà Nguyễn Thị Hồng L nộp thay

Anh Nguyễn Minh K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ và số tiền 300.000 đồng đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2019/0003590 ngày 20/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
-.....;
- Lưu.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Đức