TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆN NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 67/2018/DS-PT
Ngày 26 - 12 - 2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

- Thành phần xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thông;

Thẩm phán tham gia: Ông Nguyễn Xuân Chiến;

Ông Lê Quốc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Quang Trung – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Cần - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2018/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2018 về việc *"tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án số: 14/2018/DS-ST ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2018; Thông báo tiếp tục mở phiên tòa số 403 ngày 18/12/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đỗ Văn X – Có mặt.

Bà Mai Thị H – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L – Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đ – Luật sư của Công ty L, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lăk – Có mặt.

- *Người làm chứng*:

Bà H' - Có mặt;

Ông Nguyễn Yên H; bà Trần Thị V – đều vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Buôn K, xã Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Ông Hồ Trọng T – Vắng mặt;

Địa chỉ: thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Ông Lê Quang H – Vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.
Ông Thái Văn T – Vắng mặt.
Địa chỉ: Xã Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.
Ông Lê Văn S – Vắng mặt.
Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.
Ông Nguyễn Thế N – Vắng mặt.
Địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.
Ông Phạm Trần H – Vắng mặt.
Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/9/2017 của ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/01/2006, ông Đỗ Văn X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Yên H, bà Trần Thị V 01 thửa đất diện tích khoảng 1.120m^2, giá chuyển nhượng là 79.000.000 đồng, đất toạ lạc tại: Thôn 3, xã Đ, huyện K, tỉnh Đăk Lăk *(nay là Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông)*, thửa đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường tỉnh lộ 4 (nay là QL28) dài 16 m;
- Phía Tây giáp đất của ông C dài 16 m;
- Phía Nam giáp nhà trẻ (nay là nhà văn hóa Thôn Đ) dài 70m;
- Phía Bắc giáp đất của ông M, bà L dài 70 m.

Nguồn gốc thửa đất trên là do bà H' khai hoang, đến ngày 23/4/2004 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Yên H, sau đó ông H chuyển nhượng cho ông X. Sau khi nhận chuyển nhượng do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông X, bà H có cho ông M, bà L mượn canh tác (Chỉ thoả thuận bằng lời nói). Đến năm 2007 ông bà lấy lại đất, nhưng khi ông bà đến canh tác thì UBND xã Đ không cho sử dụng, lý do diện tích đất này đã được quy hoạch để xây dựng nhà trẻ Thôn Đ, xã Đ. Kể từ đó ông M, bà L đã sử dụng lại toàn bộ diện tích đất này. Năm 2013 ông X làm đơn đề nghị UBND xã Đ làm thủ tục cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất mà gia đình ông X nhận chuyển nhượng của ông H, bà V nhưng không được UBND xã Đ chấp nhận, ông X làm đơn khiếu nại đến UBND xã Đ. Ngày 24/6/2013, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã Đ đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu số 42, không chấp nhận nội khiếu nại của ông X. Ông X tiếp tục khiếu nại đến UBND huyện K và Chủ tịch UBND huyện K đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại lần 2 số 1215, ngày 08/5/2015 chấp nhận khiếu nại của ông X và công nhận quyền sử dụng đất của ông X đối với diện tích đất 698 m^2 cụ thể: Cạnh Đông giáp đường tỉnh lộ 4 (nay là QL28) dài 13,9 m; Cạnh Tây giáp đất của ông Vũ Trung T dài 13,9 m; Cạnh Nam giáp đất hội trường thôn dài 49,5 m; Cạnh Bắc giáp đất của ông M dài 50,9 m.

Tuy nhiên, ông M, bà L không trả lại đất cho ông bà mà vẫn tiếp tục sử dụng. Ngày 31/8/2017, Uỷ ban nhân dân xã Đ tiếp tục mời hai bên lên hoà giải yêu cầu ông M phải trả lại đất cho ông X theo Quyết định số 1215/QĐ-UBND ngày 08/5/2015 diện tích là 647,8m^2, nhưng ông M không trả. Vì vậy, ông bà khởi kiện

yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M, bà L phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 647,8 m^2 đồng thời buộc ông M, bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc trên thửa đất để trả lại đất cho ông bà.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1988 ông M, bà L từ quê Nghệ An vào huyện K, tỉnh Đăk Lắk (nay là tỉnh Đăk Nông) làm kinh tế mới. Sau khi ở quê vào, ông bà cùng nhau khai hoang diện tích đất khoảng 3.069m^2 , thuộc thôn 03, xã Đ, huyện K, tỉnh Đăk Lắk *(nay là Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông)* với chiều rộng giáp tỉnh lộ 04 *(nay là quốc lộ 28)* là 33m, chiều dài là 93m. Khi khai hoang có ông Phạm Trần H, ông Nguyễn Thế N, ông Lê Văn S và ông Thái Văn T cùng tham gia.

Năm 1991 ông M, bà L được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất có chiều rộng giáp tỉnh lộ 4 (nay là QL 28) là 20m, chiều dài là 50m, tổng diện tích là 1.000 m^2, theo Quyết định số 19/QĐ-UB ngày 14/11/1991. Diện tích còn lại 2.069 m^2 chưa được cấp GCNQSDĐ, nay thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 02, trong đó có phần diện tích mà hiện nay đang tranh chấp với ông X, bà H.

Đối với diện tích đất 1.000m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào năm 1997, ông bà có sang nhượng cho ông Đặng Thanh T, địa chỉ Thôn Đ, xã Đ, huyện K diện tích 100m^2, thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất. Năm 2003 ông Tùng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lê Văn T, ông T đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất thửa đất số 45b, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m^2. Hiện nay, ông T đã xây dựng nhà ở sử dụng ổn định.

Năm 2007, ông M, bà L tiếp tục sang nhượng cho ông Hoàng Trung D diện tích 250m^2 (05m x 50m). Ngày 08/6/2007, ông D đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số HĐ 060480, thửa đất số 45b, tờ bản đồ số 02, diện tích 200m^2, đất trồng cây hàng năm khác và Giấy CNQSD đất số HĐ 060479, thửa đất số 45c, tờ bản đồ số 02, diện tích 50m^2, đất ở nông thôn, sau đó ông D đã sang nhượng thửa đất này cho ông Đ1, hiện nay ông Đ1 đã xây dựng nhà ở sử dụng ổn định, đồng thời, UBND huyện K đã cấp lại GCNQSD đất cho ông M, bà L số HĐ 060482, thửa đất số 45a, tờ bản đồ số 02, diện tích 470m^2, đất trồng cây hàng năm khác và cấp GCNQSD đất số HĐ 060480, thửa đất số 45, tờ bản đồ số 02, diện tích 180m^2, đất ở nông thôn. Ông M, bà L cho rằng thửa đất do ông, bà khai hoang diện tích 3.069m^2, đã được cấp giấy CNQSD đất 1000m^2, diện tích còn lại 2.069m^2 chưa được cấp GCNQSD đất. Do đó, ông X, bà H khởi kiện yêu cầu ông bà tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông X, bà H 647,8 m^2 đất là không có căn cứ, ông bà không chấp nhận.

Tại Bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện K đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H.

- Buộc ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L phải trả lại toàn bộ diện tích đã lấn chiếm 647,8 m^2 thuộc thửa đất số 43 và 12a, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông cho ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H, tứ cận như sau: Phía Đông tiếp giáp Quốc lộ 28 dài 12.2 m; Phía Tây tiếp giáp đất của

ông Vũ Trung T dài 13,6 m; Phía Nam tiếp giáp diện tích đất không tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông X, bà H dài 49,7 m; (đã trừ lộ giới đường giao thông là 15 m); Phía Bắc tiếp giáp đất của ông M dài 50,9 m (đã trừ lộ giới đường giao thông là 15m). *(Có trích lục bản đồ kèm theo).*

- Buộc ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ công trình kiến trúc trên thửa đất gồm: 01 nhà chính dài 7,2m x rộng 5,7m = 41,04 m^2; Kết cấu: Nhà khung cột gỗ chịu lực nhóm IV, nền láng xi măng, móng xây gạch bó nền, vách ván, không đóng trần, mái lợp ngói; Nhà dưới: dài 5,7m x rộng 5m = 28,5m^2. Kết cấu: Nhà khung cột gỗ chịu lực nhóm IV, nền láng xi măng, móng xây gạch bó nền, vách ván, không đóng trần, mái lợp ngói; Nhà tắm: dài 2,1m x rộng 1,9m = 3,99 m2; Kết cấu: Móng + tường xây gạch ống không tô trát, mái lợp tôn; Bể nước: 1,9 m x 1,25m = 2,375m2; Kết cấu: đào móng đổ đá 4x6 dày 10cm VXM mác 50; xây tường gạch ống dày 10cm có tô trát VXM mác 50, láng bể VXM mác 75 đánh màu bằng xi măng nguyên chất. 01 sân bê tông diện tích: 13m x 7m = 91m2; Kết cấu đá 4x6 trộn VXM mác 50 dày 100mm, láng VXM mác 75 dày 20mm đánh màu bằng xi măng nguyên chất; Tường rào: dài 27m móng xây gạch ống dày 10cm, trụ sắt V50 x 50 x 5 cao trung bình 1,5m; rào lưới B40.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/9/2018, ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày về nguồn gốc đất hiện nay đang tranh chấp đúng như lời khai trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm. Về vị trí đất ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Yên H có cạnh phía nam giáp nhà trẻ (nay là Hội trường thôn Đ), hiện nay có một phần nằm trong đất của Hội trường thôn đang sử dụng, phần còn lại hiện nay đang tranh chấp. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và lời khai như trong quá trình giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Nguồn gốc diện tích đất hiện nay đang tranh chấp là do gia đình ông M tự khai hoang vào năm 1988, tổng diện tích đất khai hoang là 3.069m^2, có chiều rộng giáp đường tỉnh lộ 4 là 33m. Tại thời điểm khai hoang có ông Phạm Trần H, ông Nguyễn Thế N, ông Lê Hồng S và ông Thái Văn T cùng tham gia.

Ngày 14/11/1991, Uỷ ban nhân dân huyện K ban hành Quyết định số 19/QĐ-UBND về việc cấp đất làm nhà cho ông Nguyễn Hồng M được quyền sử dụng 1.000m^2, có chiều rộng giáp đường tỉnh lộ 4 là 20m, diện tích còn lại 2.069m^2 chưa được cấp giấy CNQSD đất, nay thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 02. Diện tích đất này đã được gia đình ông M đăng ký thể hiện tại sổ đăng ký ruộng đất, có tên trong danh sách các tổ chức và cá nhân đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất ngày 23/9/1993 và Quyết định số 45/QĐ-UB của Uỷ ban nhân dân huyện K về việc cấp GCNQSDĐ cho 27 tổ chức và 813 cá nhân có tên trong danh

sách, nhưng không biết lý do gì mà gia đình ông M vẫn không được cấp giấy CNQSD đất.

Phần đất của bà H' khiếu nại thì sau khi UBND huyện K buộc ông M phải trả lại, đã có quyết định cưỡng chế, gia đình ông M đã tự nguyện tháo dỡ nhà trả lại đất cho UBND xã, vị trí nằm tại hội trường thôn Đ. Quá trình giải quyết ông X khẳng định đất của ông là thửa 43, tờ bản đồ số 02, thửa đất này hiện nay nằm tại hội trường thôn, còn đất của gia đình ông M là thửa 45 không liên quan gì đến đất của ông X. Do đó, ông X khởi kiện là không đúng chủ thể và sai vị trí, căn cứ để ông X khởi kiện là Quyết định số 1215/QĐ-CTUBND ngày 08/5/2015, nhưng nội dung quyết định này không liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L. Sửa bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện K theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến với các nội dung:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là đúng pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đều tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, 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 ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1]. Ngày 24/01/2006, ông Đỗ Văn X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Yên H, bà Trần Thị V 01 thửa đất diện tích 16m x 70m (BL 230). Nguồn gốc đất này là do bà H' khai hoang, năm 1995 bà H' tranh chấp với ông M đã được Uỷ ban nhân dân xã Đ và UBND huyện K giải quyết buộc ông X, bà Miên phải tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà H'. Ông M đã nhận quyết định cưỡng chế, nhưng sau đó gia đình ông M xin tự tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất vào năm 1996. Tại biên bản xác minh ngày 03/12/2013 bà H' cho biết: Khoảng năm 1997, ông Nguyễn Văn R1 là Chủ tịch UBND xã Đ có trực tiếp gặp bà H' là chủ sử dụng diện tích đất tại thôn Đ để liên hệ xin đất xây dựng nhà mẫu giáo thôn Đ, bà H' đã đồng ý để cho UBND xã 06m mặt đường Tỉnh lộ 4 (nay là Quốc lộ 28), cạnh nhà ông Vũ Văn C, để tạo điều kiện cho bà H' được cấp GCNQSDĐ. Ngày 23/4/2004, bà H' sang nhượng diện tích đất còn lại cho ông Nguyễn Yên H, bà H' cam kết với ông H nếu sau này xảy ra tranh chấp thì bà sẽ chịu trách nhiệm (BL 427).

[1.2]. Căn cứ vào giấy sang nhượng đất thổ cư giữa bà H' với ông Nguyễn Yên H thể hiện diện tích đất chuyển nhượng chiều rộng giáp đường tỉnh lộ 4 là 17m (BL 228). Tại phiên toà phúc thẩm ngày 28/11/2018 ông H khai ông nhận chuyển nhượng đất của bà H' chiều rộng phía trước giáp đường Tỉnh lộ 4 là 17m, chiều rộng phía sau là 16m, nhưng khi viết giấy sang nhượng lại cho ông Đỗ Văn X hai bên thống nhất chiều rộng phía trước và phía sau bằng nhau đều là 16m. Ngày 05/4/2005, ông Nguyễn Yên H và ông Nguyễn Yên Ng *(cha ông H)* làm đơn xin cấp GCNQSDĐ và được UBND xã Đ xét duyệt đồng ý cấp tại tờ trình số 59/TTr-UBND ngày 08/12/2005 trong đó có hộ ông Ng và ông H, nhưng sau đó không được cấp giấy chứng nhận vì lý do đất nằm trong quy hoạch của xã (BL 48).

[1.3]. Tại Quyết định số 1215/QĐ-CTUBND ngày 08/5/2015 thể hiện: Vào khoảng năm 1997, UBND xã Đ cần diện tích đất để làm nhà mẫu giáo thôn Đ và đã liên hệ với bà H' và được bà đồng ý để lại cho UBND xã Đ 06 mét mặt đường Tỉnh lộ 4, cạnh nhà ông Vũ Văn C để xây nhà mẫu giáo thôn Đ. Sau khi trường mầm non Hoạ Mi được thành lập, số học sinh học tại trường mẫu giáo thôn chuyển về trường mẫu giáo Hoạ mi. Đến năm 2008, nhân dân thôn Đ tổ chức xây Hội trường thôn Đ hiện nay (BL 444). Ngày 06/4/2014, tổ chức họp thôn giải quyết và lấy ý kiến của bà con nhân dân về đất nhà cộng đồng thôn Đ, quá trình họp đã xin thêm 06 mét đất mặt đường Tỉnh lộ 4, cộng với 08m hiện có từ trước, tổng cộng là 14m (BL 415). Biên bản này không có cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào xét duyệt đồng ý cho đất, nhưng UBND xã vẫn tiến hành làm hàng rào, láng nền xi măng trên diện tích đất này.

[1.4]. Như vậy, quá trình giải quyết tranh chấp đất giữa bà H' với ông M, không có chứng cứ, tài liệu nào xác định được đất của bà H' khai hoang là bao nhiêu mét giáp đường Tỉnh lộ 4. Hồ sơ cưỡng chế cũng đã bị thất lạc. Tuy nhiên, căn cứ vào các chứng cứ mà đoàn Thanh tra 2647 của huyện K đã xác minh thu thập thể hiện: Vào năm 1997, bà H' đồng ý để lại cho UBND xã Đ 06 mét mặt đường Tỉnh lộ 4, cạnh nhà ông Vũ Văn C để xây nhà mẫu giáo thôn Đ. Ngày 23/4/2004, bà H' sang nhượng cho ông Nguyễn Yên H diện tích 17m mặt đường Tỉnh lộ 4. Ngày 24/01/2006, ông H chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Văn X diện tích 16m mặt đường Tỉnh lộ 4 và từ đó đến nay bà H' không còn sử dụng diện tích đất nào khác tại vị trí đất hiện nay đang tranh chấp. Năm 1996 sau khi gia đình ông M bị cưỡng chế buộc phải tháo dỡ nhà trả lại đất, gia đình ông M đã tháo dỡ căn nhà cũ chuyển sang làm trên vị trí đất hiện nay gia đình ông đang sử dụng từ năm 1996 đến nay, quá trình làm nhà và sinh sống gia đình bà H' không có ý kiến gì và cũng không bị cơ quan có thẩm quyền lập biên bản về việc làm nhà ở trái phép trên đất của người khác.

[1.5]. Tại phiên toà phúc thẩm, bà H' khai: Năm 1988 bà có khai hoang một thửa đất chiều rộng giáp đường tỉnh lộ 4 khoảng 37,5m, chiều dài khoảng 70m, thuộc Thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Do điều kiện công tác, gia đình bà chuyển chỗ ở nên ông M, bà L đã lấn chiếm diện tích đất trên của bà. Sau đó, đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết và cưỡng chế trả lại đất vào năm 1996. Năm 1997 bà đã hiến cho UBND xã Đ 06m mặt đường Tỉnh lộ 4 để làm nhà mẫu giáo thôn. Diện tích còn lại bà đã làm thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất nhưng chưa

được cấp, đến năm 2004 bà đã sang nhượng cho ông Nguyễn Yên H diện tích 17m mặt đường Tỉnh lộ 4, tại thời điểm sang nhượng thì Hội trường thôn đã xây dựng, nên vị trí đất sang nhượng cho ông H nằm giáp Hội trường thôn Đ. Xét thấy, lời khai của bà H' tại phiên toà là không phù hợp với hiện trạng đất thực tế sử dụng, bà cho rằng bà khai hoang chiều rộng giáp đường tỉnh lộ 4 khoảng 37,5m, chiều dài khoảng 70m, nhưng bà không có chứng cứ gì chứng minh, trên thực tế theo kết quả đo đạc chiều mặt đường Tỉnh lộ 4 chỉ có 27,8m trong đó bao gồm cả đất Hội trường thôn, phần đất không tranh chấp và phần đất đang tranh chấp. Việc bà H' cho rằng chuyển nhượng đất cho ông H sau khi đã xây dựng Hội trường thôn là không có căn cứ, bởi vì Hội trường thôn được xây dựng vào năm 2008, sau thời điểm bà chuyển nhượng đất cho ông H *(chuyển nhượng năm 2004).* Do đó, lời khai của bà H' nêu trên là không có căn cứ để xác định bà đã khai hoang 37,5m mặt đường Tỉnh lộ 4.

[1.6]. Tại trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 13/11/2018 thể hiện: Diện tích đất hội trường thôn Đ xã Đ thực tế đang sử dụng cạnh phía Đông giáp đường tỉnh lộ 4 (nay là Quốc lộ 28) dài 13,9m, trong đó có 08m đã làm nhà Hội trường thôn. Phía Tây giáp đất ông Vũ Trung T dài 12,73m, tổng diện tích 634,4m^2, tiếp đến là diện tích đất không tranh chấp phía Đông giáp đường Quốc lộ 28 dài 1,40m, phía Tây là 0,62m. Tiếp theo là diện tích đất tranh chấp phía Đông giáp đường Quốc lộ 28 dài 12,5m, phía Tây dài 13,9m, tổng diện tích 630,m^2. Diện tích còn lại gia đình ông M đang sử dụng và chuyển nhượng cho một số hộ khác không có tranh chấp.

[1.7]. Như vậy, vị trí đất xây dựng Hội trường thôn Đ có cạnh phía Nam giáp đất ông Vũ Văn C là đúng với vị trí đất bà H' đã hiến, hiện nay ông Cương đã chuyển nhượng cho người khác họ đã xây dựng nhà ở kiên cố không có tranh chấp. Quá trình giải quyết, bà H' thừa nhận có hiến cho UBND xã 06m để làm nhà mẫu giáo thôn, sau này đã xây dựng Hội trường thôn. Tuy nhiên, Hội trường thôn xây dựng trên diện tích đất 08m mặt đường Tỉnh lộ 4, năm 2014 họp thôn để xin thêm 06m như đã phân tích ở mục [1.3]. Trên thực tế hiện nay UBND xã đang sử dụng là 13,9m giáp đường Quốc lộ 28, phía sau là 12,73m. Vì vậy, có căn cứ xác định vị trí đất ông X nhận chuyển nhượng của ông H có một phần nằm trong đất hội trường thôn Đ đang sử dụng, cụ thể: Phía Đông giáp đường Quốc lộ 28 là 7,9m, phía Tây giáp đất ông T là 6,73m, chiều dài 46,97m đã trừ lộ giới. Diện tích đất còn lại nằm ngoài ranh giới hội trường thôn cụ thể: Phía Đông giáp đường Quốc lộ 28 là 8,1m, trong đó có 1,40m giáp hàng rào Hội trường thôn không có tranh chấp. Phía Tây giáp đất ông T là 9,27m, trong đó có 0,62m nằm sát hàng rào Hội trường thôn không có tranh chấp; phía Nam giáp phần đất không tranh chấp dài 47,06m đã trừ lộ giới; Phía Bắc giáp đất ông M đang sử dụng dài 47,37m đã trừ lộ giới. Do đó, có căn cứ xác định gia đình ông M lấn chiếm đất của ông X, bà H diện tích đất 365m^2, tứ cận cụ thể: Phía Đông giáp đường Quốc lộ 28 là 6,70m; Phía Tây giáp đất ông T là 8,65m; Phía Nam giáp đất không tranh chấp của gia đình ông X dài 47,06m (đã trừ lộ giới); Phía Bắc giáp đất gia đình ông M đang sử dụng dài 47,37m (đã trừ lộ giới).

[2]. Về tài sản trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp gồm có nhà chính, nhà bếp, nhà tắm, bể nước, sân bê tông và hàng rào lưới B40 (Tình trạng cụ thể như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ). Tuy nhiên, trên diện tích đất có căn cứ xác định gia đình ông M lấn chiếm chỉ có nhà tắm diện tích dài 2,1m x rộng 1,9m = 3,99m^2, kết cầu móng + tường xây gạch ống không tô, mái lợp tôn. Bể nước: 1,9m x 1,25m = 2,375m^2, kết cấu đào móng đổ đá 4 x6 dày 10cm VXM mác 50, xây tường gạch ống dày 10cm có tô trát VXM mác 50, láng bể VXM mác 75 đánh màu xi măng nguyên chất. Vì vậy, cần buộc ông M, bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 365m^2 mà ông M, bà L đã lấn chiếm là phù hợp.

[3]. Tại biên bản xác minh ngày 13/11/2018 thể hiện: *"... do thôn không có nhà mẫu giáo, nên vào năm 1997 bà H' có tự nguyện hiến một phần đất 06m mặt đường Tỉnh lộ 4 để làm nhà mẫu giáo, sau đó thành lập trường Hoạ Mi, nên đã chuyển về trường Hoạ Mi học, nên nhà mẫu giáo không sử dụng nữa, xã đã bố trí diện tích đất này làm Hội trường thôn Đ. Năm 2008 nhân dân thôn Đ đã tháo dỡ nhà mẫu giáo để xây dựng Hội trường thôn Đ sử dụng cho đến nay. Vị trí đất bà H' hiến để làm nhà mẫu giáo: Phía Bắc giáp đất ông Vũ Văn C; phía Nam giáp đất bà H'; phía Đông giáp đường Tỉnh lộ 4 là 06m; phía Tây giáp đất ông Vũ Trung T là 06m. Tuy nhiên, sau khi nhân dân thôn Đ làm hội trường đã sử dụng 08m mặt đường. Ngày 04/6/2014, tổ chức họp dân thống nhất để lại cho hội trường 06m, tổng cộng hội trường thôn đang sử dụng 14m, thời điểm họp dân thì phần đất còn lại của bà H' đã bán lại cho ông Nguyễn Yên H và ông H đã chuyển nhượng cho ông X. ... Việc nhân dân thôn Đ làm hội trường thôn trên diện tích 08m và lấy thêm 06m không được sự đồng ý của ông X, trong khi bà H';Rem chỉ hiến 06m" (BL 357).* Như vậy, vị trí đất của ông X nhận chuyển nhượng của ông H có cạnh phía Bắc giáp nhà mẫu giáo thôn (nay là Hội trường thôn), đất nhà mẫu giáo thôn là do bà H' hiến tặng 06m, năm 2008 làm hội trường thôn đã sử dụng 08m, năm 2014 xin thêm 06m. Do đó, vị trí đất ông X nhận chuyển nhượng của ông H có một phần Hội trường thôn đang sử dụng. Tuy nhiên, khi đoàn thanh tra huyện K xác minh đo đạc đất thực địa thì xác định diện tích đất ông X nhận chuyển nhượng của ông H tính từ hàng rào đất của hội trường thôn trở về phía đất gia đình ông M, nên đã xác định ông X được quyền sử dụng 698m^2, vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường Quốc lộ 28 dài 13,9m; phía Tây giáp đất ông Vũ Trung T dài 13,9m; phía Nam giáp đất hội trường thôn dài 49,5m; phía Bắc giáp đất ông M dài 50,9m. Việc đoàn thanh tra huyện K xác định vị trí đất của ông X như trên là không đúng với vị trí đất thực tế ông X nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Yên H như đã phân tích ở trên. Quá trình giải quyết, Toà án cấp sơ thẩm chưa xác định đúng vị trí đất của ông X, mà căn cứ vào Quyết định số 1215/QĐ-CTUBND của Chủ tịch UBND huyện K để giải quyết và buộc ông M, bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông X diện tích 647,8m^2 là có một phần chưa đúng với vị trí đất của ông X nhận chuyển nhượng của ông H có nguồn gốc do bà H' khai hoang.

[4]. Ông M, bà L cho rằng vào năm 1988 – 1989 ông bà có khai hoang thửa đất diện tích 3.069m^2, có chiều rộng mặt đường tỉnh lộ 4 (Nay là Quốc lộ 28) là

33m, chiều dài 93m. Năm 1991 được cấp theo Quyết định số 19/QĐ-UB ngày 14/11/1991, diện tích 1.000m^2 (20m x 50m). Diện tích còn lại ông bà đã kê khai xin cấp GCNQSDĐ và đã vào sổ đăng ký quyền sử dụng đất tại quyển số 01 trang 153 và đã được UBND xã lập danh sách đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ, tên ông M tại số thứ tự 621 được UBND huyện K ban hành Quyết định số 45/QĐ-UB về việc cấp GCNQSDĐ cho 27 tổ chức và 813 cá nhân, nhưng không biết lý do gì mà gia đình ông không được cấp giấy chứng nhận. Hội đồng xét xử xét thấy, tại biên bản xác minh ngày 23/8/2018 thể hiện "Trong tổng diện tích 2000 m^2 đất mà ông Nguyễn Hồng M được cấp theo quyết định số 45/QĐ-UB của UBND huyện K (không có ngày, tháng, năm) kèm theo danh sách được lập ngày 23/9/1993 và sổ đăng ký ruộng đất quyển số 01 trang 153 thì bao gồm có 02 thửa đất cụ thể: Thửa thứ nhất diện tích 1000 m^2 đất thổ cư + đất màu đây là diện tích mà ông M đã được cấp theo quyết định số 19/QĐ-UB ngày 14/11/1991; Thửa thứ hai diện tích 1000 m^2 đất màu, có vị trí nằm phía đối diện bên kia đường tỉnh lộ 4 (nay là QL 28). Diện tích đất này đã được đo đạc giải thửa năm 1996 thuộc các thửa đất số 69, diện tích 540 m^2, thửa đất số 70, diện tích 210 m^2 và thửa đất số 71, diện tích 250 m^2. Trong quá trình sử dụng ông M, bà L đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn H2, sau đó ông H2 chuyển nhượng cho ông Đặng Thanh T và ông Tùng sử dụng cho đến nay" (BL 274). Mặt khác, ông M, bà L cho rằng tại thời điểm khai hoang có ông Phạm Trần H, ông Nguyễn Thế N, ông Lê Văn S và ông Thái Văn T cùng tham gia, tuy nhiên lời khai của ông N, ông H, ông S, ông T đều xác định vào năm 1988 ông M có nhờ các ông phát rẫy tại thôn Đ, nhưng không biết diện tích bao nhiêu và tứ cận của thửa đất. Vì vậy không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp là do gia đình ông M khai hoang.

Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L. Sửa bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện K theo hướng đã phân tích ở trên.

[5]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tại phiên toà và quan điểm đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên toà là chưa phù hợp.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông X, bà H được chấp nhận một phần, nên ông M, bà L phải chịu án phí DSST đối với phần được chấp nhận. Ông X, bà H phải chịu án phí DSST đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[7]. Về chi phí xem xét thẩm thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L phải chịu 13.270.000 đồng; được khấu trừ 3.000.000 đồng ông bà đã nộp tạm ứng tại Toà án nhân dân huyện K vào ngày 05/02/2018 (BL 103) và 12.000.000 đồng nộp tại Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông vào ngày 08/11/2018. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L 940.000 đồng tạm ứng chi phí còn dư, nhận tại Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

Ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H phải chịu 9.648.000 đồng, được khấu trừ 8.857.000 đồng ông bà đã nộp tạm ứng tại Toà án nhân dân huyện K. Ông X, bà H phải trả lại cho ông M, bà L 791.000 đồng, do ông M, bà L đã nộp tạm ứng trước.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả cho ông M, bà L 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai số 0003023 ngày 10/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng M và bà Nguyễn Thị L.

Sửa bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 256, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 49, Điều 50, Điều 105, Điều 107 Luật đất đai 2003; Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai 2013; khoản 4 Điều 26; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H đối với ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L. Buộc ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H diện tích đất 365m^2, tứ cận cụ thể:

- Phía Đông giáp đường Quốc lộ 28 là 6,70m;
- Phía Tây giáp đất ông Vũ Trung T là 8,65m;
- Phía Nam giáp đất không tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông X, bà H dài 47,06m (đã trừ lộ giới hành lang an toàn giao thông).
- Phía Bắc giáp đất gia đình ông M đang sử dụng dài 47,37m (đã trừ lộ giới hành lang an toàn giao thông). *(Có trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo).*

Diện tích đất trên toạ lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.

2. Buộc ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 365m^2 mà ông bà phải trả lại cho ông X, bà H *(Vị trí, tứ cận như đã nêu trên).*

3. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H đối với ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông M, bà L phải trả lại diện tích đất 265m^2, tứ cận cụ thể:

- Phía Đông giáp đường Quốc lộ 28 là 5,80m;
- Phía Tây giáp đất ông Vũ Trung T là 5,25m;
- Phía Nam giáp đất ông X, bà H (phần đất ông M, bà L phải trả) dài 47,37m (đã trừ lộ giới hành lang an toàn giao thông);
- Phía Bắc giáp đất gia đình ông M đang sử dụng dài 47,65m (đã trừ lộ giới hành lang an toàn giao thông). *(Có trích đo hiện trạng sử dụng đất kèm theo).*

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hồng M và bà Nguyễn Thị L phải chịu 1.032.000 đồng; ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H phải chịu 750.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai số 0000056 ngày 04/10/2017. Hoàn trả cho ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H 1.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số 0000056 ngày 04/10/2017, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

5. Về chi phí xem xét thẩm thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L phải chịu 13.270.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền 3000.000 đồng ông bà đã nộp tạm ứng tại Toà án nhân dân huyện K vào ngày 05/02/2018 (BL 103) và 12.000.000 đồng nộp tại Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông vào ngày 08/11/2018. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng M, bà Nguyễn Thị L 940.000 đồng tạm ứng chi phí còn dư, nhận tại Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

Ông Đỗ Văn X, bà Mai Thị H phải chịu 9.648.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 8.857.000 đồng ông bà đã nộp tạm ứng tại Toà án nhân dân huyện K. Do ông M, bà L đã nộp tạm ứng trước nên ông X, bà H phải trả lại cho ông M, bà L 791.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng M và bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003023 ngày 10/9/2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

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, 7a, 7b, 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Đăk Nông;
- TAND huyện K;
- THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Thông

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Xuân Chiến **Lê Quốc Hương** **Phạm Thị Thông**