

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 127/2018/DS-PT

Ngày 04 – 10 - 2018

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: 1. Ông Văn Công Dân

2. Ông Y Phi Kbuôr

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh 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 Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2018/DS - PT ngày 06/6/2018 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2018/QĐ - PT ngày 06/8/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: Thôn Đ, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D; địa chỉ: Thôn Đ, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Thôn Đ, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn Đ, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Vào tháng 3/2006 gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Vũ Đ1 lô đất diện tích 31.850 m² tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 96, địa chỉ lô đất tại thôn Đ, xã ET, huyện KN, đất đã được UBND huyện Krông Năng cấp GCN QSD đất số V 547223, ngày 27/12/2002 cho ông Đ1. Sau khi giao nhận đủ tiền, hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, ông Đ1 tiến hành bàn giao đất trên thực địa cho ông (có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn D là chủ lô đất liền kề và ông Nguyễn Văn T là người cùng thôn). Hiện nay ông đã được UBND huyện Krông Năng cấp GCN QSD đất mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Văn B, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 96. Tứ cận lô đất như sau: Phía Bắc giáp đường liên thôn; phía Đông giáp đất ông Ma Văn Đ2; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn H1 và sinh; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H. Ranh giới đất giữa lô đất của ông và ông D tính từ hàng cây cà phê ra 05 mét và 02 cây bơ phía trên giáp sân bóng (do ông D trồng), phía dưới (ngay khu vực ông D đã làm nhà ở) là 01 cây nhãn.

Trong khoảng thời gian từ tháng 02/2009 đến tháng 6/2009 ông về quê nên ông D đã tự ý dịch chuyển cột mốc ranh giới đất giữa hai bên với chiều ngang mặt đường khoảng 05 mét kéo dài ra phía sau khoảng 269 mét lần chiếm diện tích khoảng 662m² và trồng 48 trụ tiêu. Sau khi phát hiện ông có báo lên UBND xã ET để can thiệp. Do đó ngày 07/4/2011 UBND xã ET đã tiến hành kiểm tra thực địa, lập biên bản hòa giải, kết quả xác định chiều ngang giáp đường lô đất của ông được quyền sử dụng là 92m nhưng thực tế chỉ còn 87m, chiều ngang lô đất của ông D được quyền sử dụng là 130 mét nhưng thực tế ông D sử dụng 133m và ông D sử dụng luôn phần con đường chiều ngang 2,7m. UBND xã ET tiến hành hòa giải và yêu cầu các hộ sử dụng đúng theo diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông D vẫn không thực hiện theo yêu cầu của UBND xã ET, không giao trả lại phần diện tích dư so với giấy CNQSD đất cho ông.

Do đó ngày 13/4/2011 ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D phải trả lại cho ông diện tích đất đã lấn theo kết quả đo đạc của UBND xã ET. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Krông Năng giải quyết theo bản án số

07/2013/DSST ngày 13/3/2017, tuyên buộc ông Nguyễn Văn D phải trả lại cho ông phần 672 m². Ông D không đồng ý nên đã kháng cáo lên TAND tỉnh Đắk Lắk. Tại bản án phúc thẩm số 107b/2013/DSPT ngày 24,25/7/2013 TAND tỉnh Đắk Lắk đã tuyên hoàn toàn trái ngược so với bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của ông cho rằng phần diện tích con đường là lối đi chung, còn lại 1,5 mét là nằm trong phần diện tích của ông D. Không đồng ý với kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nên ông làm đơn yêu cầu xem xét lại bản án phúc thẩm, đồng thời Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng cũng có kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án số 107b/2013/DSPT ngày 24 và 25/7/2013 của TAND tỉnh Đắk Lắk. Tại quyết định giám đốc thẩm số 67/2016/DS-GĐT, ngày 24/10/2016 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp Cao tại Đà Nẵng đã quyết định hủy cả 02 bản án sơ thẩm và phúc thẩm, giao hồ sơ cho TAND huyện Krông Năng giải quyết lại từ đầu. Kể từ thời điểm đó đến nay, ông D vẫn cố tình không trả lại phần diện tích đất chiếm. Nay ông vẫn tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình ông là 662 m², trong đó chiều ngang giáp đường liên thôn là 05 mét, chiều dài khoảng 269 mét.

Ngoài ra ngày 20/02/2017 vợ chồng ông có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông D phải bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất trong thời gian lấn chiếm từ năm 2009 đến nay là 35.000.000đ, trả lại các khoản chi phí mà tôi đã bỏ ra bao gồm: chi phí thẩm định, định giá tài sản, chi phí đo đạc.

Tại phiên tòa, ông xác định diện tích đất ông Nguyễn Văn D lấn chiếm của gia đình là 662 m², trong đó ngang giáp đường liên thôn = 5 mét, chiều dài đến cây nhãn ngay khu vực nhà ông D là 265 mét. Phía dưới từ cây nhãn trở xuống không có tranh chấp. Phần đất này do gia đình ông đang sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông D xác định gia đình ông có một lô đất được UBND huyện Krông Năng cấp GCN QSD đất tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 96 tại Thôn Đ, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk trong đó phía Đông giáp đất ông Nguyễn Vũ Đ1 (đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn B). Về nguồn gốc lô đất do ông mua của ông Y vào năm 1996. Tại thời điểm mua, do đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất nên không xác định chính xác diện tích chuyển nhượng nên các bên đã chuyển nhượng nguyên lô. Sau khi chuyển nhượng thì gia đình ông sử dụng ổn định, đến năm 2002 ông được Ủy ban nhân dân huyện Krông Năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích theo giấy chứng nhận là 34.080 m² tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 96. Nhưng diện tích thực tế gia đình ông sử dụng ổn định từ năm 1997 nhiều hơn so với giấy CNQSD đất. Từ năm 1997 cho đến năm 2005 ông và ông Đ1 sử dụng ổn định,

không có tranh chấp gì. Sau đó ông Nguyễn Vũ Đ1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B thì ông có biết và có chứng kiến việc xác định ranh giới trên thực địa từ nhà ông xuống đến sinh, ranh giới khi ông Đ1 bàn giao cho ông B là tán hàng cà phê trở vào, thời điểm đó giữa hai lô đất có khoảng đất trống chiều rộng khoảng 05 mét ông dùng để làm đường đi.

Năm 2010, đoàn đo đạc về đo đạc lại giấy CNQSD đất tại khu vực xã ET thì ông phát hiện diện tích đất gia đình ông sử dụng thực tế từ năm 1997 nhiều hơn so với diện tích theo giấy chứng nhận. Đồng thời ông Nguyễn Văn B cũng phát hiện ra diện tích ông B sử dụng thực tế theo kết quả đo đạc lại năm 2010 ít hơn diện tích theo giấy chứng nhận được UBND huyện cấp năm 2002 nên ông B cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất và hai gia đình có xảy ra tranh chấp.

Nay ông B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 662 m² và bồi thường số tiền 35.000.000đ vì có hành vi lấn chiếm đất của ông B thì ông không đồng ý bởi vì đường đi và các trụ tiêu đều nằm trong phần diện tích của ông đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho ông.

Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N:

Bà đồng ý với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn B. Hiện nay ông Nguyễn Văn D có hành vi lấn chiếm đất của gia đình bà là chiều ngang mặt đường khoảng 05m kéo dài ra phía sau khoảng 269 m lấn chiếm của vợ chồng bà diện tích khoảng 662 m².

Do đó bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông D phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 662 m², nhổ toàn bộ cây trồng trên đất lấn chiếm và bồi thường thiệt hại giá trị sử dụng đất trong thời gian lấn chiếm từ năm 2009 đến nay là khoảng 35.000.000đ, đồng thời ông D phải chịu các khoản chi phí mà vợ chồng bà đã bỏ ra như chi phí thẩm định tài sản, chi phí đo đạc và các chi phí liên quan.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà xác định diện tích đất ông D lấn chiếm là 662 m², trong đó chiều ngang giáp đường là 05 mét, chiều dài đến gốc cây nhãn là 265 mét. Phần diện tích từ gốc cây nhãn trở xuống hiện gia đình bà đang sử dụng, không có tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người làm chứng ông Nguyễn Vũ Đ1 tại phiên tòa hôm nay vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ ông Đ1 trình bày:

Từ trước năm 2006 ông sinh sống và làm ăn tại xã ET, huyện Krông Năng, tuy nhiên năm 2006 ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B 01 lô đất diện tích khoảng 32.000 m² tại thôn Đ, xã ET (tại thời điểm chuyển nhượng lô đất của ông đã

được UBND huyện Krông Năng cấp giấy CNQSD đất). Vị trí lô đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Q, Tây giáp đất ông Nguyễn Văn D, Nam giáp suối và Bắc giáp đường đi. Tại thời điểm sinh sống trên phần đất này, phần đất giáp với đất ông D, ông có chừa lối đi khoảng 02m bắt đầu từ đường đi chạy dài đến suối, chiều dài khoảng 400m. Ông D cũng có chừa phần đất để làm đường đi rộng khoảng 06 m nối với phần đất của ông. Lối đi cộng lại của hai nhà rộng khoảng 08m. Tại thời điểm ông chuyển nhượng đất cho ông B, do đất đã được cấp giấy đầy đủ nên khi chuyển nhượng không tiến hành đo vẽ lại nhưng có chỉ dẫn và bàn giao hiện trạng, có sự chứng kiến của ông D và các bên liên ranh không có ý kiến hay tranh chấp gì nên không lập biên bản về việc bàn giao đất trên thực địa.

Khi bàn giao đất giữa các bên đã thống nhất về lối đi là do hai bên tự mở, không phải lối đi thuộc diện quy hoạch của nhà nước. Hiện trạng tại thời điểm ông chuyển nhượng cho ông B là: Phần lối đi 2 mét bắt đầu từ con đường chạy đến suối là thuộc phần đất của ông đã chuyển nhượng cho ông B. Phần lối đi còn lại từ đầu đường chạy đến nhà ông D có chiều rộng trước đây khoảng 6 mét là của ông D, do thời gian quá lâu, có thể có sự thay đổi về hiện trạng thì ông hoàn toàn không biết. Đồng thời ông đã chuyển nhượng quá lâu không còn liên quan gì đến ông, vì vậy đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt ông.

Ý kiến của người làm chứng ông Nguyễn Văn T:

Ông có mối quan hệ là em rể của ông Nguyễn Văn B và là em họ của ông Nguyễn Văn D. Ông xác nhận năm 2005 khi ông Nguyễn Vũ Đ1 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn B và bàn giao đất trên thực địa cho ông B thì ông có chứng kiến việc bàn giao đất. Tuy nhiên vì có mối quan hệ là họ hàng với cả hai nên ông từ chối cho lời khai về việc xác định ranh giới đất giữa hai nhà. Đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất của hai hộ (ông B và ông D) để giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Vì lý do công việc, nên ông từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật, vắng mặt ông.

Ý kiến của người làm chứng chị Đinh Thị Thắm:

Chị công nhận hiện nay vợ chồng chị đang quản lý, sử dụng lô đất diện tích 13.690 m² tại Thôn Đ, xã ET, huyện KN, vị trí lô đất về phía đông giáp với lô đất của ông Nguyễn Văn D. Nguồn gốc lô đất do vợ chồng chị nhận chuyển nhượng năm 2012 và đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số BG 629188 ngày 11/5/2012 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Trường, bà Đinh Thị Thắm. Đối với ranh giới lô đất của vợ chồng chị và lô đất của ông Nguyễn Văn D thì được xác định là gốc cây rừng là mốc để phân định ranh giới đất giữa hai lô đất, sử dụng ổn định

không có tranh chấp gì. Nay ông Nguyễn Văn B khởi kiện ông Nguyễn Văn D về ranh giới đất giữa hai nhà, quan điểm của chị là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên. Vì lý do công việc, nên chị từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật, vắng mặt chị.

Ý kiến của người làm chứng chị Nguyễn Thị Hoàng:

Gia đình chị có một lô đất có diện tích 11.490 m² đã được UBND huyện Krông Năng cấp giấy CNQSD đất vào năm 2012 tại Thôn Đ, xã ET, huyện KN. Về tứ cận lô đất: Phía tây giáp với lô đất của ông Nguyễn Văn B, hai gia đình sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì, ranh giới đất giữa hai lô đất là một hàng trụ bê tông kéo xuống hết lô đất.

Nay ông Nguyễn Văn B khởi kiện ông Nguyễn Văn D về ranh giới đất giữa hai nhà, quan điểm của chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên. Vì lý do công việc, nên chị từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật, vắng mặt chị.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 584, Điều 588 Bộ luật dân sự 2015; Điều 688 BLDS năm 2005; khoản 1 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Luật án phí, lệ phí Tòa án và Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và công bố theo quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.

Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N diện tích 662 m² đất. Có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường đi = 5 mét; phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn D = 265 mét; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn B = 265 mét, phía Tây là ranh giới của đất ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn D = 0 mét.

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N được quyền quản lý, sở hữu tài sản trên đất là 55 trụ tiêu trồng năm 2010.

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H số tiền 4.000.000đ là trị giá 55 trụ tiêu trồng năm 2010.

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 35.000.000đ của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/4/2018 bị đơn ông Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo với nội dung như sau: Tòa án nhân dân huyện Krông Năng giải quyết vụ án không trung thực, thiếu khách quan. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

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

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả một phần diện tích đất là có cơ sở. Bởi theo các chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án thì trên GCNQSD đất của hộ ông B và ông D, bản đồ địa chính tờ số 96 tại UBND xã ET và bản đồ quy hoạch sử dụng đất thì giữa hai thửa đất số 34 và 35 không có đường đi, mặt khác diện tích đất của ông D trên thực tế lớn hơn so với GCNQSDĐ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình ông D phải trả cho nguyên đơn diện tích đất 662 m² tại Buôn Đét, xã ET, huyện Krông Năng là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên phần quyết định Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không rõ ràng vị trí tứ cận của phần diện tích đất tranh chấp 662m² nằm trong tổng diện tích 1.566,7 m² là thiếu sót. Tại cấp phúc thẩm đã khắc phục bằng cách thẩm định lại theo yêu cầu của đương sự, để xác định cụ thể về đặc điểm của phần đất tranh chấp. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 96 là do hộ ông B nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Vũ Đ1 vào năm 2005, tại thời điểm chuyển nhượng ông Đ1 đã được cấp GCN QSD đất số V 547223, diện tích 31.850 m², các bên xác định chuyển nhượng toàn bộ QSD đất nói trên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì các bên đã tiến hành bàn giao ngoài thực địa và ngày 08/3/2006 hộ ông B được UBND huyện Krông Năng cấp GCN QSD đất số AC 969127, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 96, diện tích 31.850 m². Đến năm 2009 giữa ông B và ông Nguyễn Văn D mới phát sinh tranh chấp vì ông D tự ý trồng cây tiêu trên phần đất 662 m² được dùng làm đường đi giữa hai thửa đất số 34 và 35.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án lúc đầu ông Đ1 xác định phần diện tích đất dùng làm đường đi giữa ranh giới thửa đất của ông B và ông D nằm toàn bộ trong diện tích đất đã được cấp GCNQSD đất cho ông B vì phần đường đi này là do ông Đ1 tự dùng đất của mình để làm đường (Bút lục 58), sau này ông Đ1 thay đổi lời khai cho rằng tại thời điểm ông sử dụng thửa đất số 34 có dùng 02 m ngang thuộc thửa đất của mình dùng làm lối đi còn ông D cũng bỏ ra 06 m ngang thuộc lô đất của ông D để làm lối đi, nên thực tế con đường giữa hai thửa đất tại thời điểm ông còn sử dụng đất có chiều ngang là 08 m còn hiện nay do thời gian quá lâu ông không biết có sự thay đổi hiện trạng hay không. Theo các chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án thì trên GCN QSD đất của hộ ông B và ông D, bản đồ địa chính tờ số 96 tại UBND xã ET và bản đồ quy hoạch sử dụng đất thì giữa hai thửa đất số 34 và 35 không thể hiện có con đường nào. Ngoài ra, tại Biên bản xác minh ngày 20/01/2013 tại Văn phòng Đăng ký QSD đất huyện Krông Năng xác định: Thửa đất số 34 của hộ ông B bị thiếu 662 m², phần diện tích thiếu hụt này hiện nay thuộc phần diện tích đất liền kề với lô đất của ông Nguyễn Văn D hiện nay có một lối đi cùng một số trụ tiêu do ông D trồng (Bút lục 63). Như vậy, giữa thửa đất của ông B và ông D không có lối đi chung mà chỉ có lối đi thuộc phần đất của ông Đ1 và tại thời điểm ông Đ1 chuyển nhượng đất cho ông B thì lối đi này nằm trong tổng diện tích 31.850 m² mà ông Đ1 đã được cấp GCN QSD đất. Đồng thời, tại biên bản làm việc ngày 11/9/2017 với UBND xã ET, xác định trình tự thủ tục cấp giấy CNQSD đất của hai hộ Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn D hoàn toàn đúng quy định. Tại kết quả xem xét thẩm định thể hiện: Diện tích đất thực tế của ông D đang sử dụng lớn hơn so với diện tích theo giấy CNQSD đất là 2.057.7 m², diện tích đất thực tế của ông B đang sử dụng ít hơn so với diện tích theo giấy CNQSD đất là 1.022,9 m² nhưng tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng ông B chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông D phải trả lại diện tích đất là 662 m² cho nên cấp sơ

thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông B, buộc ông D, bà Huệ phải trả ông B diện tích đất 662 m² và buộc ông B, bà Nam thanh toán cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H số tiền 4.000.000đ là trị giá 55 trụ tiêu trồng năm 2010 là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xác định chính xác vị trí tứ cận cụ thể để xác định phần diện tích đất tranh chấp 662m² nằm tại vị trí nào trong tổng diện tích 1.566,7 m² là thiếu sót, làm khó khăn cho việc thi hành án sau này, nhưng tại cấp phúc thẩm đã khắc phục bằng cách thẩm định lại theo yêu cầu của đương sự, để sửa phần vị trí tứ cận của phần đất đang tranh chấp cho phù hợp. Nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Như vậy, cần chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình ông D phải trả cho nguyên đơn diện tích đất 662 m² tại Buôn Đét, xã ET, huyện Krông Năng có đặc điểm như sau: Diện tích đất tranh chấp là hình tam giác, có các cạnh được xác định như sau: (1) Cạnh phía Bắc giáp sân bóng chuyền của thôn (sân bóng giáp mặt đường thôn) có chiều dài 05m. Hai đỉnh của cạnh 05m đang tranh chấp này được xác định nằm ở giữa, tiếp giáp với hai lô đất của ông D và ông B. Đỉnh phía Tây giáp với đất ông D được xác định bằng cách đo thẳng từ ranh giới chiều ngang giáp đường đất của ông D với đất của ông Tường tới phần đất đang tranh chấp (cạnh 5m) là 130m. Đỉnh phía Đông giáp với đất của ông B được xác định bằng cách đo thẳng từ ranh giới chiều ngang giáp đường thôn của đất ông D với đất ông Diệt, tới phần đất đang tranh chấp (cạnh 5m) là 86,70m; (2) Đỉnh phía Nam của tam giác được xác định bằng cách: Lấy gốc cây nhãn do ông D trồng làm điểm cố định để đo từ gốc cây nhãn về phía đất của ông B 70cm, sau đó đo vuông góc từ điểm này về phía Bắc 04m ta xác định được đỉnh phía Nam của tam giác. Nối đỉnh phía Nam với Đỉnh phía Tây ta được cạnh phía Tây giáp đất của ông B có chiều dài 265 m; (3) Cạnh phía Đông được xác định bằng cách nối điểm đầu còn lại của cạnh 05 m mặt đường (Đỉnh phía Đông) với đỉnh phía Nam của tam giác được cạnh phía Đông giáp với đất của ông D, có chiều dài 265 m.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thấy rằng: Ngày 23/02/2017 nguyên đơn nộp đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu tòa án buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 35.000.000đ, đây là yêu cầu khởi kiện bổ sung vượt quá nội dung khởi kiện ban đầu (ban đầu nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả diện tích đất 662 m²). Trong khi đó, ngày 22/12/2016 Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải. Căn cứ quy định tại mục 7 phần III Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân Tối Cao thì cấp sơ thẩm phải trả lại đơn yêu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và nguyên đơn được khởi kiện thành vụ án khác. Tuy nhiên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã hết thời hiệu khởi kiện theo Điều 588 bộ luật dân sự năm 2015 và cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại

của nguyên đơn cho nên việc giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án và việc tách yêu cầu khởi kiện bổ sung thành vụ án khác để giải quyết là không cần thiết.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định sai vị trí tứ cận của diện tích đất tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm đã khắc phục được nên cần sửa án sơ thẩm về tứ cận của phần đất đang tranh chấp.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1] Về chi phí thẩm định tại chỗ lại: Do yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn đều được chấp nhận một phần nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bị đơn ông Nguyễn Văn D mỗi bên phải chịu 50% chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại đã được thu và chi phí hết ở cấp sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm, nên bị đơn ông Nguyễn Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 584, Điều 588 Bộ luật dân sự 2015; Điều 688 BLDS năm 2005; khoản 1 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D – Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 03/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N diện tích 662 m² đất có đặc điểm, tứ cận như sau: Phía Bắc giáp sân bóng chuyền của thôn (sân bóng giáp mặt đường thôn) có chiều dài 05 mét (Gồm đỉnh phía tây và đỉnh phía Đông. Trong đó, đỉnh phía Tây giáp với đất ông D được xác định bằng cách đo thẳng từ ranh giới chiều ngang giáp đường đất của ông D với đất của ông T tới phần đất đang tranh chấp là 130m; đỉnh phía Đông giáp với đất

của ông B được xác định bằng cách đo thẳng từ ranh giới chiều ngang giáp đường thôn của đất ông B với đất ông D, tới phần đất đang tranh chấp là 86,70m); Phía Tây giáp với đất của ông D dài 265m; phía Đông giáp đất ông B có chiều dài 265m; Phía nam đỉnh của hình tam giác được xác định bằng cách lấy gốc cây nhãn do ông D trồng làm điểm cố định để đo từ gốc cây nhãn về phía đất của ông B 70cm, sau đó đo vuông góc từ điểm này về phía Bắc 04m.

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N được quyền quản lý, sở hữu tài sản trên đất là 55 trụ tiêu trồng năm 2010.

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị H số tiền 4.000.000đ là trị giá 55 trụ tiêu trồng năm 2010.

Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 35.000.000đ của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại: Ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn D mỗi người phải chịu 1.500.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại. Ông Nguyễn Văn B được khấu trừ 1.500.000đ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại do ông B nộp theo Biên bản thu tiền tạm ứng chi phí thẩm định lại tài sản tranh chấp ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Ông B được nhận lại 1.500.000đ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại sau khi thu được của ông Nguyễn Văn D.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002582 ngày 10/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

[4] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND CC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Hoàng Kim Khánh