

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 145/2018/DS-PT.
Ngày 01-11-2018.
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 LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Tuấn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hằng và ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 11 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, mở phiên tòa phúc thẩm để xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2018/TLPT-DS ngày 28-8-2018, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 19-7-2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’Leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2018/QĐ-PT ngày 12-10-2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lại Văn K

Địa chỉ: Tổ dân phố 0, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Đinh Công H (đã chết)

Địa chỉ: Thôn 0, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Đinh Công H: Bà Bùi Thị Minh N (có mặt), ông Đinh Công Hoàng N (có mặt), bà Đinh Thị Thanh N1 (vắng mặt) và bà Đinh Thị Hồng N2 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 0, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Minh N, ông Đinh Công Hoàng N, bà Đinh Thị Thanh N1 và bà Đinh Thị Hồng N2: Ông Phạm Ngọc Tuấn.

Địa chỉ: Đường B, xã T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

5. Người làm chứng:

1. Ông Đinh Công T (tên gọi khác: Út); sinh năm 1955

Địa chỉ: Thôn S, xã K, huyện L, Đắk Lắk (có mặt).

2. Ông Quách Tiên S; sinh năm 1945

Địa chỉ: Thôn O, xã K, huyện L, Đắk Lắk (vắng mặt).

3. Ông Bùi Văn B; sinh năm 1965

Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, Đắk Lắk (có mặt).

4. Ông Nguyễn Hữu A; sinh năm 1960

Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, Đắk Lắk (vắng mặt).

6. Người kháng cáo: Ông Lại Văn K; Địa chỉ: Tổ dân phố O, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn ông Lại Văn K trình bày:***

Ngày 10/12/1989, ông Lại Văn K (sau đây gọi tắt là ông K) nhận chuyển nhượng của ông Đinh Công T (sau đây gọi tắt là ông T) một lô đất tại Thôn X, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, nay là Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Đất có vị trí tứ cận:

Cạnh phía Đông giáp vườn ươm Lâm trường; Tây giáp Quốc lộ 14; Nam giáp đất của ông Năm; Bắc giáp đất ông Đ. Diện tích lúc chuyển nhượng không đo cụ thể nhưng ước lượng là 1.380 m². Giá trị chuyển nhượng là 15 chỉ vàng.

Sau khi đặt cọc, ông T hẹn một thời gian thì sẽ hoàn tất thủ tục giấy tờ đất đai cho ông K, đến khi ông K giao đủ số vàng còn lại cho ông T thì ông K mới biết là trước khi chuyển nhượng đất cho ông K, thì ông T đã chuyển nhượng cho ông H một phần của thửa đất có chiều ngang mặt đường 07m, chiều dài 09 m, diện tích 63 m². Tuy nhiên, do diện tích không đáng kể nên ông K không có ý kiến gì với ông T.

Khi chuyển nhượng đất ông K và ông T có viết giấy tay, ngày 19/11/1994 ông K đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số D 0442175, diện tích đất 1.170 m²;

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, trong khi ông K đi vắng khỏi địa phương thì ông Đinh Công H làm một căn nhà gỗ trên đất mà ông H nhận chuyển nhượng của ông T. Khi làm nhà, ông H không làm đúng diện tích nhận chuyển nhượng (07m x 09 m) mà ông H làm nhà với diện tích 7,8 m x 14,5 m, ông K cho rằng ông H đã lấn chiếm đất của ông K khoảng 7,8m x 5,5m = 42,9 m² đất.

Ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo giải quyết buộc ông H (hiện đã chết) và vợ là bà Bùi Thị Minh N cùng các con ông H là người thừa kế trong tổ tụng phải trả lại cho ông K diện tích đã bị lấn chiếm nêu trên.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Ngọc T trình bày:**

Năm 1987 ông Đinh Công H được chú ruột là Đinh Công T cho một mảnh đất tại Thôn X, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Đất có vị trí tứ cận:

Cạnh phía Đông giáp đất còn lại của ông T (*sau này chuyển nhượng cho ông K*) dài 7 m; Tây giáp Quốc lộ 14, dài 7 m, thực chất là giáp với hàng rào ngăn cách với đường Quốc lộ 14, khoảng cách từ hàng rào đến mép đường Quốc lộ 14 khoảng 4 đến 5 m; Nam giáp đất của ông N3 dài 9 m; Bắc giáp đất còn lại của ông T (*sau này chuyển nhượng cho ông K*) dài 9m. Diện tích lô đất là 63 m². Sau khi được ông T cho đất, ông H đã làm nhà trên diện tích đất nêu trên từ cuối năm 1987 và sử dụng từ đó đến nay. Đến năm 1989 ông K mới nhận chuyển nhượng phần đất còn lại của ông T, việc ông K cho rằng ông H có hành vi lấn chiếm đất với diện tích 42,9 m² là không đúng. Hiện nay, ông H đã chết, vợ ông H là bà Bùi Thị Minh N và các con ông H không đồng ý theo quan điểm của ông K.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, những người làm chứng là ông Nguyễn Hữu A, Quách Tiến S, Bùi Văn B trình bày: ông Đinh Công H có dựng một căn nhà bằng gỗ trên phần diện tích đất như hiện nay, thời gian xây dựng căn nhà này không nhớ rõ cụ thể, chỉ nhớ trước đây có một hàng rào ngăn cách nhà với Quốc lộ 14, lúc ông H làm nhà thì ông T vẫn đang ở trên phần đất sau này mới chuyển nhượng lại cho ông K.

Người làm chứng là ông Đinh Công T trình bày: Năm 1987 ông T cho cháu ruột của ông là ông Đinh Công H một mảnh đất để làm nhà, đất này tại Thôn X, xã K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, nay là Tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Đất có vị trí tứ cận: Đông giáp đất còn lại của ông T dài 07 m; Tây giáp hàng rào ngăn cách Quốc lộ 14 dài 07 m; Nam giáp đất của ông N3 dài 09 m; Bắc giáp đất còn lại của ông T dài 09 m. Việc xác định chiều dài các cạnh chỉ là đo bằng cây le nên không chính xác nhưng có các mốc cụ thể: Cạnh phía tây (chiều ngang mặt đường Quốc lộ 14) giáp nhà ông N kéo dài đến cây Vú Sữa hiện nay vẫn còn; chiều dài lô đất được tính từ hàng rào giáp quốc lộ 14 là 09 m. Khoảng cuối năm 1987 ông H làm một căn nhà gỗ trên đất và không có ai tranh chấp gì. Năm 1989 ông T chuyển nhượng cho ông K diện tích đất còn lại của ông T, có vị trí tứ cận: Đông giáp vườn ươm Lâm trường; Tây giáp Quốc lộ 14, giáp đất đã cho ông H và giáp phần đất trước đó ông T đã chuyển nhượng cho bà T1, ông A1; Nam giáp đất của ông N3; Bắc giáp đất ông T. Trong giấy viết tay chuyển nhượng đất cho ông K, hai bên không đo cụ thể mà chỉ ước lượng chiều dài, chiều rộng và diện tích khoảng 1.380 m². Giá trị chuyển nhượng là 15 chỉ vàng ông K

đã trả đủ. Tại giấy viết tay chuyển nhượng đất, hai bên thỏa thuận phần diện tích chuyển nhượng cho ông K phải trừ đi diện tích thửa đất mà ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà T1, ông A1 và diện tích thửa đất mà ông T đã cho ông H trước đó. Trong đó ghi rõ, phần đất của ông K được nhận phải trừ đi diện tích đất của ông H có chiều ngang tính từ cây vú sữa đến hàng rào nhà ông N3; chiều dài từ đường vào đến hết móng hè sau nhà tôn của ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DSST ngày 19/7/2018, Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của ông Lại Văn K cho rằng ông Đinh Công H đã lấn chiếm phần đất có diện tích 42,9 m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án và thỏa thuận thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/8/2018, nguyên đơn ông Lại Văn K kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, cho rằng: Tòa án cần phải căn cứ vào nội dung xác nhận về quyền sử dụng đất do UBND xã K xác nhận cho ông K, chấp nhận đơn khởi kiện của ông K, buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Công H là bà Bùi Thị Minh N, ông Đinh Công Hoàng N, bà Đinh Thị Thanh N1, bà Đinh Thị Hồng N2 trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông K là đúng quy định pháp luật.

Tại tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Lại Văn K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Tại “*Giấy sang nhà*” viết bằng tay do ông Đinh Công T lập có chứng thực của Ủy ban nhân dân (UBND) xã K, huyện L vào ngày 09/11/1989 có nội dung ông T có tổng diện tích đất 1.380m² (chiều ngang 30m, chiều dài 46m). Ông T cho ông H diện tích đất 63m² (chiều ngang 07m, chiều dài 09m) và chuyển nhượng cho ông A1, bà T1 diện tích 98m² (chiều ngang 07m, chiều dài 14m). Các bên đều thừa nhận khi chuyển nhượng đất cho nhau thì không đo đạc cụ thể mà chỉ ước lượng diện tích, ông K cho rằng ông H xây nhà lấn chiếm đất của ông K diện tích 42,9m² là không có căn cứ vì ông T và những người làm chứng là ông Đinh Công B, ông Đinh Công K đều cho rằng nguồn gốc đất của ông T chuyển nhượng cho ông K là đất của ông Đinh

Công A2 (là cha đẻ của ông T để lại, ông A2 đã chết). Trước khi chết thì ông A2 đã tặng cho ông H diện tích đất trên. Sau đó, ông T chuyển nhượng đất cho ông K thì ông T lập giấy chuyển nhượng đất và ghi rõ trừ diện tích đất của ông H.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông K trình bày ông biết việc nhận chuyển nhượng tổng diện tích 1.380m² của ông T trong đó đã bao gồm 63m² đất ông T cho ông H nhưng ông K không có ý kiến gì vì diện tích đất nhỏ. Thực tế thì ông H đã làm nhà ở (dựng một căn nhà bằng gỗ) và sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất trên kể từ năm 1987, đến khi ông H chết thì vợ ông H là bà Bùi Thị Minh N và các con của ông H quản lý, sử dụng đến nay. Đến năm 1989 thì ông T mới chuyển nhượng đất trên cho ông K.

Căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 25/9/2017 thì diện tích đất ông K đang quản lý, sử dụng là 1.356,7 m² là lớn hơn so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Quyết định giải quyết khiếu nại số 39/QĐ-CT ngày 18/10/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L và kết quả đo đạc ngày 25/9/2017 thì thấy rằng, tại Quyết định và kết quả đo đạc này xác định toàn bộ diện tích đất mà ông Đinh Công H xây dựng nhà là thuộc quy hoạch chỉ giới giao thông đường bộ.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lại Văn K, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 19/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lại Văn K về diện tích đất ông K đang sử dụng: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/12/1989 thì ông K nhận chuyển nhượng của ông Đinh Công T một mảnh đất đã được Ủy ban nhân dân xã K xác định có diện tích 1.380 m², sau đó ông K được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.170 m².

[2] Xét diện tích đất chênh lệch so với thực tế: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0442175 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/11/1994 cho ông Lại Văn K thì diện tích thửa đất ông K nhận chuyển nhượng của ông T là 1.170 m²; Căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 25/9/2017 thì diện tích đất thực tế ông K đang quản lý, sử dụng là 1.356,7 m² lớn hơn so với diện tích đất được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo trình bày của các bên, trước khi chuyển nhượng đất cho ông K, thì ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đinh Công H, bà Bùi Thị Minh N một phần của lô đất có diện tích là 63 m². Tuy nhiên, Ủy ban nhân xã K xác nhận có diện tích 100 m². Qua đó thể hiện diện tích đất của các bên khi được đo đạc là không chính xác về mặt diện tích.

[3] Xét nguồn gốc nhà và đất của gia đình ông Đinh Công H đang sử dụng: Những người làm chứng không nhớ rõ thời điểm ông H làm nhà, nhưng đều nhớ là khi ông H làm nhà thì ông T vẫn còn sinh sống trên phần đất, sau này mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K.

Ngoài ra tại giấy chuyển nhượng đất giữa ông H và ông K có ghi: *“Trong diện tích chung 1.380 m² có hai khoảnh đất tôi đã cho cháu tôi ở khoảnh thứ nhất, giáp bên.....khoảnh thứ hai giáp với đất ông N3- Diện tích chiều rộng mặt tiền là: 7 m chiều dài 09 mét tổng diện tích 63 m² (chiều dài từ đường vào đến ngang móng nhà tôn móng hè sau là thuộc đất của cháu Đinh Công H (chuẩn chiều rộng – mốc từ cây vú sữa giáp đến hàng rào ông Năm – diện tích còn lại tôi sang lại cho anh Lại Văn K”.*

Như vậy, thấy rằng trước khi chuyển nhượng đất cho ông K ông T đã cho ông H diện tích đất mà các bên xác định chiều rộng 07 m và chiều dài 09 m, diện tích 63 m² nhưng chỉ là ước lượng, còn diện tích, chiều dài, chiều rộng cụ thể thì được tính bằng các mốc cụ thể. Trong đó, chiều dài được xác định tính từ đường Quốc lộ 14 đến hết phần móng hè sau nhà tôn của ông H (hiện nay vẫn giữ nguyên), chiều rộng được xác định tính từ gốc cây vú sữa (hiện nay vẫn còn) đến giáp đất ông N3.

Qua đó có đủ cơ sở để kết luận, trước khi ông K nhận chuyển nhượng đất của ông T thì ông H đã làm nhà trên phần diện tích đất được ông T cho nên mới thể hiện trong “Giấy sang nhà” nội dung: *“Chiều dài từ đường vào đến ngang móng nhà tôn móng hè sau”*. Vì vậy, đơn khởi kiện của ông K cho rằng ông H khi làm nhà đã lấn chiếm đất diện tích 7,8 m x 5,5 m = 42,9 m². *(Đo đạc thực tế thì ông H đang sử dụng diện tích có chiều rộng 8,1 m, chiều dài tính từ tim đường vào đến hết đất dài 19,1 m)* là không có căn cứ, nên cần bác đơn khởi kiện của ông Lại Văn K.

[4] Căn cứ vào Quyết định giải quyết khiếu nại số 39/QĐ-CT ngày 18/10/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L và kết quả đo đạc ngày 25/9/2017 của Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn Nông Lâm Nghiệp tỉnh Đắk Lắk thì thấy rằng, tại Quyết định và kết quả đo đạc này xác định toàn bộ diện tích đất mà ông Đinh Công H xây dựng nhà là thuộc quy hoạch chỉ giới giao thông đường bộ. Vì vậy, không thuộc quyền quản lý sử dụng của cá nhân. Do vậy cần bác yêu cầu khởi kiện của ông Lại Văn K.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Lại Văn K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông K thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí (đã trên 70 tuổi).

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

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lại Văn K – Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2018/DSST ngày 19-7-2018 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng các Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của ông Lại Văn K cho rằng ông Đinh Công H đã lấn chiếm phần đất có diện tích 42,9 m² của ông Lại Văn K.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Lại Văn K phải chịu lệ phí định giá tài sản 750.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền mà ông K đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Ea h'Leo.

[4] Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí cho ông Lại Văn K. Hoàn trả cho ông Lại Văn K số tiền 50.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L theo biên lai số 008893 ngày 09/7/2001.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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:

- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'Leo;
- VKSND huyện Ea H'Leo;
- CCTHADS huyện L;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Duy Tuấn