

Bản án số: 201/2023/DS-PT

Ngày: 09/6/2023

“*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 Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú và ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 09/6/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2023/TLPT-DS ngày 07/3/2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 18/1/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2023/QĐ-PT ngày 19/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 102/2023/QĐ-PT ngày 12/5/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê H, sinh năm 1947 và bà Trương Thị Q, sinh năm 1946. Cùng địa chỉ: Thôn 4A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lê H và bà Trương Thị Q: Ông Võ Ngọc C, Luật sư thuộc Văn Phòng Luật sư T - Thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Địa chỉ: 45 Lê Duẩn, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Võ Chí T, sinh năm 1982 và bà Hoàng Thị Nh, sinh năm 1983. Cùng địa chỉ: Thôn 4A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Võ Chí T và bà Hoàng Thị Nh: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn 1, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê A, sinh năm 1979;

2. Ông Lê O, sinh năm 1993;

3. Bà Lê Thị Ph, sinh năm 1983;

4. Bà Lê Thị U, sinh năm 1987;

5. Ông Lê Huy, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Thôn 4A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê A, ông Lê O, bà Lê Thị Ph, bà Lê Thị U, ông Lê Huy: Ông Lê H, sinh năm 1947. Địa chỉ: Thôn 4A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; (có mặt)

6. Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc. Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Xuân L, chức vụ: Phó phòng tài nguyên và môi trường huyện K (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

7. Ủy ban nhân dân xã E. Địa chỉ: Km 38, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn P, chức vụ: Công chức địa chính xã E, huyện K (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Km 38, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

8. Văn phòng quản lý đường bộ - Khu quản lý đường bộ III. Địa chỉ: Thôn 7, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân V, chức vụ: Công chức thanh tra - Văn phòng quản lý đường bộ (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người làm chứng:

- Ông Lê Khắc D, sinh năm: 1967; *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 162, đường số 8, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Ngọc Ng, sinh năm 1980. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Thôn Thăng Lập 2, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Y Yon Êban, sinh năm 1976; *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Buôn Phê, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Phạm Ngọc Ân, sinh năm 1956 và bà Lê Thị Kh, sinh năm 1958; *(đều vắng mặt)*

Cùng địa chỉ tại: Thôn 4, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1954. Địa chỉ: Thôn 4A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk *(vắng mặt)*.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê H và bà Trương Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, tại bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Lê H, bà Trương Thị Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn trình bày:*

Vợ chồng ông Lê H, bà Trương Thị Q và vợ chồng Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh có mối quan hệ là hàng xóm của nhau.

Năm 2000, vợ chồng ông H-bà Q nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc Ân thửa đất số 325 (246d cũ), tờ bản đồ số 14, diện tích 75m². Có tứ cận: Phía Đông

giáp hành lang quốc lộ 26 cạnh dài 5m; Phía Tây giáp đất bà K (nay là đất ông S) cạnh dài 5m; Phía Nam giáp đất ông D (nay là đất ông T, bà Nh); Phía Bắc giáp đất ông V (nay là đất ông V).

Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên, vợ chồng ông H-bà Q và ông Phạm Ngọc Ân không có tiến hành đo đạc tại thực địa mà mua bán trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên các bên có đi đo chiều ngang với nhau còn chiều dài thì không đo. Giá chuyển nhượng tại thời điểm năm 2000 là 25.000.000 đồng.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, diện tích đất nói trên ông Ân đã được cấp giấy CNQSD đất đứng tên ông Phạm Ngọc Ân. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đến ngày 19/3/2001, được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 617371 đứng tên hộ ông Lê H, thửa đất số 246d (nay là 325), tờ bản đồ số 14, tổng diện tích đất được cấp là 75m². Sau khi nhận chuyển nhượng thì đến năm 2001, vợ chồng ông H-bà Q xây 01 căn nhà cấp 4 và công trình phụ, mái lợp tôn diện tích khoảng 121m², phần bên ngoài lộ giới (Hành lang giao thông) có xây 01 cái quán có diện tích khoảng 11m², 01 sân lát xi măng diện tích 35m²; trồng 03 cây si năm 2009, đào 01 giếng nước (Do ông H và ông D cùng đào để sử dụng chung).

Theo giấy tờ thì vợ chồng ông H-bà Q nhận chuyển nhượng 75m² đất nhưng trên thực tế sử dụng khoảng 115m² (Theo giấy xác nhận ngày 23/8/2019 của ông Ân), lớn hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 40m². Do nhận chuyển nhượng đất của ông Ân nên ông Ân giao đất như thế nào thì sử dụng như vậy, gia đình không biết diện tích đất thực tế là lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Từ thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông Ân thì diện tích đất trên không có tranh chấp với ai. Đến tháng 7/2019, vợ chồng Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh xây dựng nhà, tự ý lấn chiếm đất của gia đình chừa ra để làm hành lang thông gió. Cụ thể diện tích đất lấn chiếm khoảng 4,4m² (Bốn phẩy bốn mét vuông) có tứ cận: Phía Đông giáp quốc lộ 26, cạnh ngang khoảng 0,2m; Phía Tây giáp đất ông Hường, cạnh ngang khoảng 0,2m; Phía Nam giáp đất của gia đình ông Lê H và bà Trương Thị Q, cạnh dài khoảng 22m (chiều dài trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18,37m và chiều dài chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3,72 m); Phía Bắc giáp đất ông T, bà Nh, cạnh dài khoảng 22m (chiều dài trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18,37m và chiều dài chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3,72m).

Khi phát hiện ra ông T, bà Nh lấn chiếm thì gia đình có báo chính quyền UBND xã Ea Phê nhờ giải quyết. UBND xã E đã lập 03 biên bản ngày 12/8/2019, ngày 27/8/2019 và ngày 21/9/2019, tuy nhiên ông T, bà Nh vẫn cố tình lấn chiếm.

Sau khi ông T-bà Nh xây nhà, ông T-bà Nh đã phá hủy của gia đình 01 bức tường xây bằng gạch của quán nằm giáp quốc lộ 26 ngang 0,2m, dài khoảng 4m, cao 3m (Hình chữ L); chặt phá 02 cây si cảnh, khoảng 10 năm tuổi; chiếm dụng 01 phần cái giếng có đường kính khoảng 1,5m, sâu 6m, do ông H và ông D đào vào năm 2001 và xây tường móng bằng đá cao khoảng 1m; gạch, cao khoảng 4m dọc theo diện tích chiếm dụng trái phép này.

Do đó ông Lê H, bà Trương Thị Q đã có đơn khởi kiện Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh đến Tòa án với nội dung đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

- Buộc Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho ông Lê H, bà Trương Thị Q 4,4m², có đặc điểm: Phía Đông giáp quốc lộ 26, dài khoảng 0,2m; Phía Tây giáp đất ông Hường, dài khoảng 0,2m; Phía Nam giáp đất của gia đình ông Lê H và bà Trương Thị Q, dài khoảng 22m (chiều dài trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18,37mét và chiều dài chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3,72mét); Phía Bắc giáp đất ông T và bà Nh, dài khoảng 22m (chiều dài trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18,37mét và chiều dài chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3,72mét). Diện tích 4,4m² có trị giá khoảng 5.000.000đồng (Năm triệu đồng). Đồng thời, buộc Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh tháo dỡ 01 bức tường móng bằng đá cao khoảng 1m; gạch cao khoảng 4m, có lợp tôn dọc theo diện tích chiếm dụng trái phép này (dài khoảng 22m). Diện tích đất đã lấn chiếm 4,4m² theo đơn khởi kiện được đo đạc thực tế là 4,2m² (bao gồm 3,6m² đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và 0,6m² chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ). Có tứ cận: Phía Đông giáp quốc lộ 26 dài 0,2m; Phía Tây giáp đất ông dài 0,2m; Phía Nam giáp đất của gia đình ông Lê H và bà Trương Thị Q dài 22,21m; Phía Bắc giáp đất ông T và bà Nh dài 21m.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Ngọc C:* Theo biên bản hòa giải tại Tòa án thể hiện thì người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn hoàn toàn thống nhất ý kiến với lời trình bày của ông H.

* *Tại bản tự khai, biên bản hòa giải tại Tòa án ông Nguyễn Đức V là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ông Võ Chí T và bà Hoàng Thị Nh trình bày:* Vợ chồng Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh với vợ chồng ông Lê H, bà Trương Thị Q có mối quan hệ là hàng xóm của nhau.

Vào năm 2006, vợ chồng Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh có nhận chuyển nhượng của ông Lê Khắc D một thửa đất thổ cư theo thửa số 246d, tờ bản đồ số 14, diện tích 67,5m². Tọa lạc tại: Thôn 4A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất của ông Lê Khắc D đã được UBND huyện Krông Pắc cấp giấy chứng nhận QSDĐ số V 401734 ngày 13/10/2003.

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Lê Khắc D, Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh đã làm thủ tục đăng ký biến động và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc đăng ký biến động sang Hộ Ông Võ Chí T và bà Hoàng Thị Nh vào ngày 11/5/2007.

Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì không có tiến hành đo đạc và giao đất trên thực địa mà chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tứ cận thửa đất như sau: Phía Đông giáp quốc lộ 26 cạnh dài 4,5m; Phía Tây giáp đất bà Dương Thị K cạnh dài 3m; Phía Nam giáp đất ông Trần Xuân I cạnh dài 18m; Phía Bắc giáp đất ông Lê H cạnh dài 18m. Tổng diện tích thửa đất theo giấy chứng nhận đã cấp là 67,5m².

Thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất này thì tài sản trên đất đã có nhà ván, xây dựng sát ranh giới với nhà ông H-bà Q, phía trước thửa đất nhà ông D có một cái giếng. Đối với cái giếng này trước đây ông D (chủ sử dụng đất cũ) và vợ chồng ông H-bà Q cùng đào sau đó hai bên cùng sử dụng. Hiện nay ông H-bà Q và ông T-bà Nh vẫn sử dụng chung cái giếng nước trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông D thì không xây dựng, sửa chữa gì thêm. Đến năm 2008 ông T, bà Nh dỡ ngôi nhà ván, để đất trống và cho người quen trồng cỏ một thời gian. Còn phần cái giếng thì vẫn để cho ông H, bà Q sử dụng.

Đến năm 2019, vợ chồng ông T, bà Nh tiến hành xây dựng nhà. Trước khi xây nhà ông T, bà Nh nghĩ rằng dù sao thì ông H, bà Q cũng là hàng xóm nên có qua nói chuyện xây nhà và cắt cây xanh trước nhà mà trước đó trong thời gian không ở ông Lê H đã trồng trên phần đất trước nhà của ông T, bà Nh, khi nói chuyện như vậy thì ông H, bà Q đồng ý và không nói gì. Khi làm móng xây, ông T, bà Nh có qua nhà ông H nói về việc xác định ranh giới và có nói cái quán ngoài lộ giới do ông Lê H xây có lấn qua phần mặt tiền của nhà ông T, bà Nh nên ông T, bà Nh có qua xin ông H, bà Q cho cắt phần đất ông H đã xây quán lấn qua để xây nhà cho nó thẳng thì ông H, bà Q nói “Coi để cắt không cần phải mời địa chính về đo lại đâu”. Trước khi ông T, bà Nh đào móng xây nhà thì anh Nguyễn là chủ thầu xây nhà cho nhà ông T, bà Nh có sang nói với ông H, bà Q, sau đó ông H, bà Q đi đo chiều dài thửa đất của ông H, bà Q rồi kẻ một đường ranh giới để cho ông T-bà Nh cắt tường xây nhà. Khi ông Nguyễn tiến hành cắt 20cm chiều rộng và khoảng 4m chiều dài, cao 3m (hình chữ L) của bức tường quán (có diện tích 08m²) để xây dựng thì có sự chứng kiến của vợ chồng ông H, bà Q. Ông H, bà Q không có ý kiến gì và cho cắt thì anh Nguyễn chủ thầu xây dựng mới dám cắt bức tường chiều rộng 20cm, dài 4m, cao 3m.

Sau khi đồng ý cho anh Nguyễn chủ thầu xây dựng cắt thì ông T, bà Nh có nói với ông N là xây lại bức tường trên cho ông Lê H (lùi về phần đất của ông Lê H 20cm). Khi thợ xây cắt xong phần tường như vậy, bà Q có nói với ông T, bà Nh là đang xây dựng nhà nên sẵn có vật liệu, gạch, xi măng,... và có thợ xây nên nhờ qua xây dựng dùm lại phần tường đã cắt, mọi chi phí ông H, bà Q gửi lại sau. Quá trình xây dựng lại phần tường, tiền vật liệu khoảng 900.000 đồng (hiện tại ông H, bà Q cũng chưa trả cho ông T, bà Nh) còn tiền công thì ông H, bà Q đã trả cho thợ xây là 500.000 đồng.

Sau khi thợ xây xong khung nhà (chưa tô) thì các bên xảy ra tranh chấp. Ông H, bà Q yêu cầu ông T, bà Nh phải trả lại phần diện tích chiều rộng 20cm mà trước đây ông N đã cắt để xây nhà. Ông T, bà Nh có mời cán bộ địa chính xuống làm việc và đo lại diện tích trên.

UBND xã E đã tiến hành hòa giải và yêu cầu ông T, bà Nh phải dừng việc xây dựng chờ giải quyết tranh chấp đất đai xong mới được xây dựng. Do thấy yêu cầu của UBND xã E là không đúng vì phần đất này là của mình nên ông T, bà Nh vẫn tiếp tục xây dựng. Hiện nay công trình xây dựng của ông T, bà Nh đã hoàn thiện, đã nghiệm thu và ông N đã bàn giao công trình, hiện gia đình ông T, bà Nh đang ở và sử dụng.

Nay ông Lê H, bà Trương Thị Q khởi kiện cho rằng Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh đã tự ý lấn chiếm đất của ông H, bà Q thì vợ chồng ông T, bà Nh không đồng ý. Vì hiện nay đối với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Nh đo thực tế là 70,7m² nếu nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả 3,6m² (trong giấy chứng nhận của ông T, bà Nh) thì ông T, bà Nh thiếu 0,4m² trong khi đó diện tích đất trong GCNQSDĐ của ông H, bà Q đo đạc thực tế là 84m² đang thừa 09m² và đối với đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của gia đình ông T, bà Nh sử dụng nên ông T, bà Nh không đồng ý trả cho ông bà và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc, do ông Phan Xuân Lâm là đại diện theo ủy quyền và Ủy ban nhân dân xã Ea Phê do ông Trần Văn Văn Phước là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc đất cấp cho ông Lê H và Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh (trước đây là của ông Lê Khắc D) như sau:

- Ông Lê H nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Ngọc Ân vào ngày 12/12/2000, tại hợp đồng chuyển nhượng thể hiện diện tích 75m² (không nêu chiều dài, chiều rộng thửa đất). Hợp đồng này có xác nhận của UBND xã Ea Phê sau đó được Phòng địa chính huyện Krông Pắc xác nhận diện tích nhận chuyển nhượng 75m² vào ngày 20/12/2000 và ngày 19/3/2001 được UBND huyện Krông Pắc ký xác nhận đồng ý cho chuyển nhượng đất. Và tại Quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 64/2000/QĐ-UB ngày 19/3/2001 thì UBND huyện Krông Pắc đã cấp cho ông Lê H diện tích 75m² theo GCNQSDĐ số R 617371, thửa đất số 246d (nay là 325), tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã E, huyện K.

- Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh nhận chuyển nhượng của ông Lê Khắc D mà ông Lê Khắc D nhận chuyển nhượng của ông Y Biên Êban. Ông Lê Khắc D nhận chuyển nhượng của ông Y Êban vào ngày 25/8/2003 với diện tích 67,5m². Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Lê Khắc D đã làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ý kiến của Phòng địa chính huyện K (phòng nông nghiệp địa chính huyện), biên bản xác định ranh giới sử dụng đất (theo hiện trạng sử dụng), tờ bản đồ địa chính do Sở địa chính đo đạc và đã được phê duyệt (nay là Sở tài nguyên môi trường), căn cứ theo quy định của Luật Đất đai nên UBND huyện K đã cấp đất theo quy định.

Tại thời điểm cấp đất cho ông Lê H và cấp cho ông Lê Khắc D thì Luật đất đai chưa có văn bản nào giới hạn tối thiểu chiều dài, chiều rộng đối với các cạnh của thửa đất khi tách thửa.

Sau khi UBND huyện Krông Pắc cấp GCNQSDĐ số R 617371 cho hộ Lê H vào ngày 19/3/2001, thửa đất số 325, tờ bản đồ số 14, diện tích 75m², mục đích sử dụng: khu dân cư, địa chỉ xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; và GCNQSDĐ số V 401734 cho hộ ông Lê Khắc D ngày 13/10/2003 đối với thửa đất số 246d, tờ bản đồ số 14, diện tích 67,5m² (mục đích sử dụng đất: khu dân cư) tọa lạc tại xã E, huyện K thì kể từ thời điểm cấp ông Lê H, ông Lê Khắc D không có ý kiến gì về diện tích, ranh giới đất được cấp cho các ông theo như GCNQSDĐ thể hiện.

Do vậy, việc UBND huyện Krông Pắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê H và cho ông Lê Khắc D (nay là Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh) là đúng với trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thu thập, căn cứ theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng quản lý đường bộ- Khu quản lý đường bộ, do ông Nguyễn Xuân V là đại diện theo ủy quyền khai:*

Đối với diện tích đất trong phạm vi hành lang an toàn đường bộ (theo số liệu đo đạc do Tòa án tiến hành): Hiện nay ông Lê H, bà Trương Thị Q đang sử dụng diện tích 92,4m² còn Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh đang sử dụng diện tích 56,5m².

Đối với diện tích đất này thì Văn phòng quản lý đường bộ - Khu quản lý đường bộ có ý kiến như sau:

+ Đối với diện tích đất trong phạm vi hành lang an toàn đường bộ mà ông Lê H, bà Trương Thị Quý đang sử dụng được tạo dựng vào khoảng năm 2000-2001 thì do thời gian đã lâu nên không có tài liệu để cung cấp. Tuy nhiên Văn phòng quản lý đường bộ - Khu quản lý đường bộ có ý kiến đề nghị ông Lê H và bà Trương Thị Q có trách nhiệm tự giác tháo dỡ phần công trình nằm trên hành lang an toàn đường bộ.

+ Đối với diện tích đất trong phạm vi hành lang an toàn đường bộ mà Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh đang sử dụng diện tích 56,5m² được tạo dựng vào năm 2019 thì vào ngày 05/8/2019 Cục quản lý đường bộ thuộc Tổng cục đường bộ Việt Nam (nay là Văn phòng quản lý đường bộ - Khu quản lý đường bộ) đã tiến hành lập biên bản làm việc về hành vi dựng lều quán trái phép trong phạm vi đất dành cho đường bộ với diện tích là 53,35m² (hiện trạng tại thời điểm lập là móng bê tông, tường gạch) cơ quan chức năng yêu cầu tự giác khắc phục, tháo dỡ di dời phần công trình vi phạm đến hết ngày 07/8/2019. Đến ngày 08/8/2019 Ông Võ Chí T và bà Hoàng Thị Nh đã không tự giác khắc phục, tháo dỡ nên đã bị lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ (Biên bản số 002457/BB-VPHC ngày 08/8/2019 do Tổng cục đường bộ Việt Nam - Cục quản lý đường bộ lập). Cụ thể bà Nhung, ông Toàn đã có hành vi vi phạm hành chính “dựng lều quán tạm thời trái phép trong phạm vi đất dành cho đường bộ (cách tim đường quốc lộ 26 15,3m diện tích vi phạm là 5,5 x 9,7 = 53,35m², vật liệu móng bê tông, tường xây gạch)” ... các biện pháp ngăn chặn hành chính và bảo đảm xử lý vi phạm được áp dụng gồm: đình chỉ hành vi vi phạm trái phép, khôi phục lại tình trạng như ban đầu. Cùng ngày 08/8/2019 thì sau khi lập biên bản Cục đường bộ III.5 đã giao toàn bộ hồ sơ liên quan cho Ủy ban nhân dân xã E, huyện K theo biên bản bàn giao vụ việc vi phạm hành chính số 26A/BBBG. Đồng thời đề nghị Ủy ban nhân dân xã E, huyện K xử lý tiếp theo thẩm quyền. Đến thời điểm hiện nay Văn phòng quản lý đường bộ III.5 - Khu quản lý đường bộ III chưa nhận được thông tin kết quả xử lý từ Ủy ban nhân dân xã E.

Và đối với phần diện tích hành lang đường bộ mà ông T, bà Nh đang sử dụng hiện nay thì Văn phòng quản lý đường bộ - Khu quản lý đường bộ yêu cầu Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh tự giác tháo dỡ. Trong trường hợp ông T, bà Nh không tự giác tháo dỡ thì đề nghị chính quyền địa phương tổ chức tháo dỡ theo thẩm quyền mà pháp luật quy định.

* *Người làm chứng ông Lê Khắc D khai:* Vào năm 1999, tôi có nhận chuyển nhượng diện tích đất 67,5m² của ông Y B Êban, thửa đất số 246d, tờ bản đồ số 14. Địa chỉ thửa đất tọa lạc tại: Thôn 4A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, tôi và ông Y B Êban có đo đạc thực địa và ghi vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thửa đất có tứ cạnh như sau: Phía Đông giáp quốc lộ 26 cạnh dài 4,5m; Phía Tây giáp đất bà Dương Thị K cạnh dài 3m; Phía Nam giáp đất Y B Êban cạnh dài 18m; Phía Bắc giáp đất ông A cạnh dài 18m.

Khi nhận chuyển nhượng, thì trên đất có 01 nhà ván (tường xây bằng gạch, mái lợp tôn, nền lát xi măng, cửa gỗ, diện tích 24m²; 01 giếng nước (đường kính khoảng 1,2m, sâu khoảng 15m). Giếng nước này nằm trong phần đất hành lang an toàn giao

thông hay không thì tôi không biết. Giếng nước này nằm giữa phần đất tôi mua và phần đất của ông H. Tôi và ông H mỗi người bỏ 0,6m để làm giếng, nhằm mục đích sử dụng chung, còn toàn bộ kinh phí làm giếng trên do ông Lê H bỏ ra. Ngoài ra trên đất không còn bất cứ cây trồng hay công trình xây dựng gì. Giếng nước được đào vào năm 2000.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y B Êban, thì tôi đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đến ngày 13/10/2003 tôi được UBND huyện Krông Pắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 401734 đứng tên hộ ông Lê Khắc D. Diện tích đất được cấp là 67,5m², tờ bản đồ số 14, thửa đất số 246d, mục đích sử dụng: Khu dân cư. Trong quá trình sử dụng tôi không xây dựng, sửa chữa gì thêm.

Vào năm 2003, tôi cho vợ chồng Ông Võ Chí T và bà Hoàng Thị Nh thuê lại căn nhà và đất tôi mua của ông Y Biên Êban để mở tiệm sửa xe máy.

Đến năm 2006, tôi chuyển nhượng diện tích 67,5m², thửa đất số 246d, tờ bản đồ số 14. Địa chỉ thửa đất tọa lạc tại: Thôn 4A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho Ông Võ Chí T và bà Hoàng Thị Nh. Hồ sơ giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng do ông T, bà Nh làm thủ tục với các cơ quan chức năng.

Khi tôi chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông T, bà Nh thì chúng tôi không có tiến hành đo đạc tại thực địa mà chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Phía Đông giáp quốc lộ 26 dài 4,5mét; Phía Tây giáp đất bà Dương Thị K dài 03mét; Phía Nam giáp đất Y B Êban dài 18mét; Phía Bắc giáp đất ông A dài 18mét. Với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Lúc chuyển nhượng, tài sản trên đất có 01 nhà ván (tường xây bằng gạch phía bên nhà ông H, mái lợp tôn, nền láng xi măng, cửa gỗ) diện tích 24m²; 01 giếng nước (đường kính khoảng 1,2 mét, sâu khoảng 15 mét). Giếng nước này nằm trong phần đất hành lang an toàn giao thông hay không thì tôi không biết. Giếng nước này nằm giữa phần đất tôi mua và phần đất của ông H.

Tại thời điểm chuyển nhượng cho ông T, bà Nh có 01 bờ tường xây phía bên nhà ông H. Khi ông H xây nhà thì ông H có nói: Chừa 20cm đất chiều ngang theo quốc lộ 26 giáp với đất của tôi chuyển nhượng cho ông T, bà Nh để sau này không ảnh hưởng đến bờ tường của tôi chuyển nhượng cho ông Toàn bà Nhung. Còn hiện nay hiện trạng sử dụng diện tích đất, tranh chấp đất giữa hai bên như thế nào thì tôi không biết.

* *Người làm chứng ông Y O Êban khai:* Tôi nhận cắt cây xanh cho vợ chồng ông T, bà Nh vào khoảng tháng 5/2019. Đặc điểm của cây xanh khoảng 5 tuổi, do vướng dây điện nên bên điện lực đã cắt ngọn hết, chỉ còn duy nhất một cành chìa ra ngoài đường nên ông T, bà Nh thuê tôi cắt ngang gốc. Họ trả cho tôi được 400.000 đồng. Trước khi cắt tôi có hỏi ông T, bà Nh nguồn gốc cây xanh và được ông T, bà Nh trả lời cây xanh này là của ông Lê H, bà Trương Thị Q. Tôi có gặp ông H, bà Q để hỏi thì ông H, bà Q có nói với tôi “Con cứ cắt gọn cho chú”. Ông H còn cho tôi uống cà phê, thuốc lá và lon bò húc. Nếu ông Lê H không cho thì tôi không dám cắt vì tôi đã biết trước đây cây xanh này do ông Lê H trồng. Nay ông Lê H và bà Trương Thị Q khởi kiện yêu cầu Ông Võ Chí T và bà Hoàng Thị Nh trả lại phần diện tích đang tranh chấp thì tôi không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc Ng khai:* Tôi xây nhà cho vợ chồng Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh có địa chỉ: Thôn 4A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk vào ngày 20/5/2019 (âm lịch) nhằm ngày 22/6/2019 (Dương lịch). Khi tôi thực hiện xây dựng công trình (đào móng trên đất) thì ông Toàn có chỉ ranh giới cho tôi, có sự chứng kiến của ông Lê H và bà Trương Thị Q (vợ ông H).

Tại thời điểm tôi đào móng xây nhà cho ông Toàn thì trên đất chỉ có cỏ, đất bỏ hoang. Tuy nhiên trong quá trình xây dựng thì có cần khoảng 20cm (vướng cái quán của ông Lê H). Tôi có báo với ông T, bà Nh, sau đó ông Toàn bà Nhung với ông H có thỏa thuận đồng ý để tôi cắt 20cm (phần quán) để cho tôi tiếp tục xây dựng, khi tôi cắt 20 phân tường (quán của ông H) thì có sự chứng kiến của vợ chồng ông H, bà Q thì tôi mới dám cắt.

Sau khi ông Toàn, ông H, bà Q đồng ý cho tôi cắt thì tôi đã xây lại bức tường trên cho ông Lê H (lùi về phần đất của ông Lê H 20cm). Khi các bên đồng ý để tôi cắt thì các bên không có tranh chấp.

Sau khi xây xong khung nhà (chưa tô) thì các bên xảy ra tranh chấp. Khi các bên xảy ra tranh chấp thì UBND xã Ea Phê đã yêu cầu ngừng xây dựng để giải quyết tranh chấp, tuy nhiên Ông Võ Chí T vẫn yêu cầu tiếp tục xây dựng để hoàn thiện công trình. Do đó tôi đã xây dựng xong công trình và đã bàn giao cho Ông Võ Chí T và bà Hoàng Thị Nh.

** Người làm chứng bà Lê Thị Kh khai:* Nguyên diện tích đất 75m² thuộc thửa đất số 325 (cũ 246d) tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã E, huyện K đã được UBND huyện Krông Pắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê H vào ngày 19/3/2001 theo GCNQSDĐ số R 617371 nguyên diện tích đất này là của gia đình tôi, được vợ chồng tôi chuyển nhượng lại cho ông Lê H vào ngày 12/12/2000.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Phạm Ngọc Ân, bà Lê Thị Kh với ông Lê H là bên nhận chuyển nhượng được xác lập và công chứng tại Ủy ban nhân dân xã Ea Phê vào ngày 12/12/2000. Chúng tôi chuyển nhượng diện tích 75m² trong tổng diện tích đất 150m² đất của gia đình. Chiều dài của thửa đất là 18m tại thời điểm chuyển nhượng.

Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng xong vợ chồng tôi đã nhận đủ tiền và cũng đã bàn giao đất cho ông Lê H. Còn thủ tục cấp GCNQSDĐ thì ông Lê H tự làm thủ tục đất đai theo quy định.

Đối với việc chồng tôi ông Phạm Ngọc Ân có xác nhận diện tích đất đã bán cho ông Lê H vào ngày 23/8/2019 đất có chiều ngang 5m, dài 23m, tổng diện tích 115m². Thời điểm xác nhận do ông Lê H không đem GCNQSDĐ và Hợp đồng chuyển nhượng đã xác lập nên chồng tôi không để ý và đã xác nhận như trên. Tôi khẳng định vợ chồng tôi chuyển nhượng cho ông Lê H là 75m² chứ không phải 115m² như giấy xác nhận mà ông cung cấp cho Tòa án. Diện tích đất bán là theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích dôi dư không có trong hợp đồng chuyển nhượng thì chúng tôi không liên quan, không biết.

** Người làm chứng ông Nguyễn Hồng T khai:* Hiện nay ông Lê H, bà Trương Thị Q với Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh có sử dụng một phần đất dành cho hành lang đường bộ và xây dựng công trình trên đất hành lang đường bộ thì đại diện cho chính quyền (Ban tự quản) thôn 4A, xã E đề nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền có biện pháp xử lý buộc các ông bà trên tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất dành

cho hành lang đường bộ theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST ngày 08/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 203; Điều 220; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 175; Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê H, bà Trương Thị Q về việc: Buộc Ông Võ Chí T và bà Hoàng Thị Nh trả lại cho gia đình ông H, bà Q diện tích đất đã lấn chiếm đo đạc thực tế 4,2m² (3,6m² đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và 0,6m² chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ). Có tứ cận: Phía Đông giáp quốc lộ 26 dài 0,2m; Phía Tây giáp đất ông Hường dài 0,2m; Phía Nam giáp đất của gia đình ông Lê H và bà Trương Thị Q dài 22,21m; Phía Bắc giáp đất ông T và bà Nh dài 21m. Trị giá đất theo giá thị trường hiện nay là 83.240.000đồng (*Tám mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng*).

Đồng thời buộc Ông Võ Chí T và bà Hoàng Thị Nh phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất 4,2m² mà ông bà đã lấn chiếm (gồm: một phần móng xây âm dưới đất bằng đá hộc, sâu 50cm, dài 12,26m; một phần móng phía trên đá hộc xây bằng gạch 5x20 chưa tô, cao 50cm dài 12,26m; một phần bê tông để giằng móng, được xây dưới chân tường có độ dày 20cmx20cm dài 12,26m; một bức tường là một phần của căn nhà của ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh được tô và sơn màu xanh, bức tường cao phía đông 5m, phía tây 3,3m, mái lợp tôn rộng 20cm, dài 12,26m; 01 tường xây đá hộc phía trên xây gạch cao 80cm, có cạnh dài 5,73m; Ngoài ra trên phần tường nhà Ông Võ Chí T còn có 05 đế xi men rộng 80cm, trên 5 đế xi men có 05 trụ xi men, rộng 20cm, cao 0,86m, dài 23,2m).

Về các chi phí tố tụng: Ông Lê H, bà Trương Thị Q phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo thửa đất với tổng số tiền là 13.692.000đồng (*Mười ba triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng*) số tiền này đã được Tòa án chi phí xong (ông Lê H, bà Trương Thị Q đã nộp đủ số tiền trên).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/12/2022 nguyên đơn ông Lê H và Trương Thị Q có đơn kháng cáo, với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo; bị đơn giữ nguyên ý kiến là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá lập luận, Đại diện viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê H và Trương Thị Q - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST ngày 18/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn quy định, nguyên đơn là người cao tuổi đã có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, do đó được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Thừa đất ông Lê H và bà Trương Thị Q có cạnh chiều dài giáp với thửa đất Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh. Năm 2019 ông T, bà Nh dỡ bỏ căn nhà cũ để xây lại nhà mới thì xảy ra tranh chấp giữa hai gia đình. Ông H, bà Q cho rằng ông T, bà Nh xây bức tường đã lấn chiếm sang đất của ông bà với diện tích là 4,4m², có đặc điểm: Phía Đông giáp quốc lộ 26, dài khoảng 0,2m; Phía Tây giáp đất ông Hường, dài khoảng 0,2m; Phía Nam giáp đất của gia đình ông Lê H và bà Trương Thị Q, dài khoảng 22m (chiều dài trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18,37mét và chiều dài chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3,72mét); Phía Bắc giáp đất ông T và bà Nh, dài khoảng 22m (chiều dài trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 18,37mét và chiều dài chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3,72mét), đồng thời phá hủy của gia đình ông bà 01 bức tường xây bằng gạch của nhà quán nằm giáp quốc lộ 26 ngang 0,2m, dài khoảng 4m, cao 3m (Hình chữ L); chặt phá 02 cây si cảnh, khoảng 10 năm tuổi; chiếm dụng 01 phần cái giếng có đường kính khoảng 1,5m, sâu 6m (Giếng nước do ông H và ông D đào vào năm 2001) và xây tường móng bằng đá cao khoảng 1m; gạch, cao khoảng 4m dọc theo diện tích chiếm dụng trái phép này. Vì vậy, ông H, bà Q đã có đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà Nh phải đập bức tường và trả lại diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông bà.

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy rằng: Nguồn gốc 02 thửa đất đang tranh chấp được các bên đều nhận cụ thể là: Ông H, bà Q nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc A, sau khi nhận chuyển nhượng ông bà xây nhà ở cấp 4, quán bán nước giải khát phía trước và ở ổn định từ năm 2001 đến năm 2019, khi gia đình ông T, bà Nh dỡ bỏ nhà cũ xây lại nhà mới thì xảy ra tranh chấp.

Còn đối với thửa đất của ông T, bà Nh thì có nguồn gốc từ năm 1999 do ông Lê Khắc D nhận chuyển nhượng của ông Y Biên Êban, khi nhận chuyển nhượng trên thửa đất đã có một căn nhà gỗ, tường xây gạch chiều dài giáp với đất ông H, bà Q, ở giữa ranh giới phía trước gần đường QL26 có 01 cái Giếng nước nằm giữa một phần đất của ông H với một phần đất của ông D, hai gia đình sử dụng chung giếng nước này. Đến năm 2006 thì ông D chuyển nhượng lại nhà đất cho ông Toàn, bà Nhung, sau khi nhận chuyển nhượng giữa hai gia đình ông T, bà Nh và ông H, bà Q vẫn ở ổn định, không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, đến thời điểm năm 2019 khi ông T, bà Nh dỡ bỏ nhà cũ xây lại nhà mới thì lúc hai bên mới phát sinh tranh chấp.

[2.2] Xét thấy việc ông H, bà Q cho rằng khi ông bà xây nhà (2001) thì có chừa ra 20cm đất tính từ bức tường nhà ông bà giáp với tường nhà ông Lê Khắc D (thời điểm này ông D đang chủ sử dụng), mục đích ông chừa khoảng trống là để thông gió và nếu sau này xây móng nhà kiên cố thì không làm ảnh hưởng đến bức tường nhà bên cạnh, đồng thời qua nhiều năm sử dụng thì giữa ông gia đình ông H với gia đình ông D không có tranh chấp, mâu thuẫn gì. Nội dung này hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông D là chủ nhà đất cũ. Ngoài ra, theo bức tường nhà quán phía trước và một số gốc cây si, cây xanh do ông H trồng (hiện nay đã cắt bỏ) nằm trong phần đất 20cm kéo dài từ mặt trước giáp đường QL26 ra phía sau cũng do gia đình ông H, bà Q quản lý sử dụng từ trước. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào các số liệu ghi hợp đồng chuyển nhượng và diện tích đất ghi trong Giấy CNQSDĐ của hai hộ gia đình, để xác định không có sự lấn chiếm và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự. Bởi lẽ, gia đình ông H, bà Q đã xây nhà ở và sử dụng đất ổn định từ năm 2001 cho tới nay, tại thời điểm ông bà xây nhà thì lúc này ông D là chủ đất cũ liền kề (năm 2006 ông D mới chuyển nhượng cho ông T, bà Nh) đã có nhà gỗ, tường xây giáp đất ông H, bà Q, việc ông H cho rằng khi ông bà xây nhà có chừa 20cm đất, giáp với tường nhà ông D để làm thông gió và xây móng nhà không làm ảnh hưởng đến tường nhà ông D thì ông D cũng biết và thừa nhận nội dung này. Như vậy cần phải tôn trọng ranh giới lịch sử mà các bên đã sử dụng đất ổn định từ trước tới nay. Việc ông T, bà Nh làm lại nhà vào thời điểm năm 2019, đã xây bức tường áp sát tường nhà của ông H, bà Q nên ông H bà Q cho rằng ông T, bà Nh lấn chiếm phần đất ngang 20cm mà ông bà chừa ra như đã nêu ở phần trên là có căn cứ.

Mặt khác, khi ông Toàn mở móng xây nhà thì hai bên mới xảy ra tranh chấp và đã được chính quyền địa phương giải quyết, buộc ông T, bà Nh phải tạm dừng xây dựng. Tuy nhiên, ông T, bà Nh không chấp hành mà vẫn tiếp tục thuê người xây bức tường nhà kéo dài từ trước ra sau lô đất, trong đó có cả phần hành lang giao thông đường bộ. Ngoài ra, ông T, bà Nh còn bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính do xây dựng trái phép.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc Ông Võ Chí T và bà Hoàng Thị Nh trả lại cho gia đình ông H, bà Q diện tích đất đã lấn chiếm ở phía trước nhà giáp đường QL26, thì thấy rằng: Diện tích đất này theo số liệu đo đạc là $(10,94 + 10,92) : 21 \times 0,2\text{m} = 2,2\text{m}^2$ thuộc địa phận mốc lộ giới quốc lộ 26, hiện nay ông T, bà Nh đã xây dựng trên đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ và đã bị Cục đường bộ phối hợp với chính quyền địa phương lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ. Ngày 14/8/2019 Chủ tịch UBND xã E đã ra quyết định xử

phạt vi phạm hành chính số 93/QĐ-XPHC phạt tiền và buộc tháo dỡ công trình để khôi phục lại hiện trạng ban đầu. Tuy nhiên, cho đến nay gia đình ông T, bà Nh vẫn chưa chấp hành quyết định xử phạt của cơ quan có thẩm quyền. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Ea Phê buộc Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh phải thực hiện quyết định xử phạt hành chính số 93/QĐ-XPHC ngày 14/8/2019 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E trong lĩnh vực giao thông đường bộ theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

Như vậy, xét yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Q về buộc ông T, bà Nh phải tháo dỡ phần tường xây dựng trái phép như đã nêu trên là đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Do vậy không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nữa. Tuy nhiên, khi ông T, bà Nh chấp hành quyết định buộc tháo dỡ trả lại hiện trạng ban đầu, thì tạm giao cho ông H, bà Q được quyền sử dụng không gian phía trước nhà thuộc hành lang giao thông theo phần đất mà ông bà được nhà nước cấp quyền sử dụng, cho đến khi cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc sử dụng vào mục đích công cộng theo quy định của pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – Sửa án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho ông Lê H, bà Trương Thị Q theo kết quả đo đạc thực tế là 4,2m² (trong đó: diện tích trong GCNQSDĐ là 3,6m² và diện tích chưa được cấp GCNQSDĐ là 0,6m²). Tuy nhiên, hiện nay diện tích đất 4,2m² ông T, bà Nh đã xây tường nhà kiên cố nếu buộc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu của ngôi nhà, vì vậy cần buộc ông T, bà Nh phải trả giá trị đất bằng tiền đã được định giá tại cấp sơ thẩm là 83.240.000 đồng là phù hợp.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Ea Phê tiếp tục xử lý hành vi xây dựng trái phép, buộc Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh phải thi hành quyết định xử phạt hành chính số 93/QĐ-XPHC ngày 14/8/2019 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ea Phê trong lĩnh vực giao thông đường bộ theo quy định của pháp luật.

[3] Về các chi phí tố tụng (chi phí đo đạc trích đo thửa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): Nguyên đơn ông Lê H, bà Trương Thị Q đã nộp tổng số tiền 13.692.000 đồng (*Mười ba triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng*) là tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo thửa đất. Số tiền chi phí này đã được Tòa án cấp sơ thẩm chi phí xong. Do được chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, sửa án sơ thẩm nên cần buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo thửa đất. Cụ thể, ông Lê H, bà Trương Thị Q chịu 6.846.000 đồng được khấu trừ vào số tiền mà ông bà đã nộp. Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh phải chịu 6.846.000 đồng.

Ông H, bà Q được trả lại số tiền 6.840.000 đồng khi thu được của ông T, bà Nh.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên bị đơn ông T, bà Nh phải chịu án phí DSST có giá ngạch đối với giá trị phần đất lấn chiếm theo mức $83.240.000đ \times 5\% = 4.162.000đ$.

Đối với phần yêu cầu khởi kiện thuộc hành lang an toàn giao thông đã bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt hành chính buộc ông T, bà Nh tháo dỡ công trình để trả lại hiện trạng ban đầu, nên Tòa án không xem xét giải quyết. Do vậy nguyên đơn không phải chịu án phí DSST đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, nên nguyên đơn ông H, bà Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê H, bà Trương Thị Q - Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST ngày 08/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Điều 115, 166, 174, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 202, 203 Luật đất đai 2013; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Buộc Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh phải trả cho ông Lê H, bà Trương Thị Q số tiền 83.240.000đ (*Tám mươi ba triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng*) là giá trị phần diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 4,2m² (trong đó: diện tích trong GCNQSDĐ là 3,6m² và diện tích chưa được cấp GCNQSDĐ là 0,6m²).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Ea Phê xử lý hành vi xây dựng trái phép, buộc Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh phải thi hành quyết định xử phạt hành chính số 93/QĐ-XPHC ngày 14/8/2019 Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk trong lĩnh vực giao thông đường bộ theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Ông Lê H, bà Trương Thị Q phải chịu 6.846.000đ (*Sáu triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*) được khấu trừ vào số tiền 13.692.000 đồng mà ông bà đã nộp và chi phí xong tại Tại Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

- Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh phải chịu 6.846.000đ (*Sáu triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*).

- Ông H, bà Q được trả lại số tiền 6.840.000đ (*Sáu triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*) khi thu được của ông T, bà Nh.

[4]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Ông Võ Chí T, bà Hoàng Thị Nh phải chịu 4.162.000đ (*Bốn triệu một trăm sáu mươi hai nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê H, bà Trương Thị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Kim Khánh