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

Bản án số: 46/2022/DS-PT
Ngày 25- 02 - 2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 25 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 265/2021/TLPT-DS ngày 17/11/2021, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 271/2021/QĐ-PT ngày 22/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông La Văn T và bà Đinh Thị H; địa chỉ: Thôn GM, xã EP, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N; địa chỉ: Thôn GM, xã EP, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Huy S – Chi nhánh Công ty luật TNHH hai thành viên BM tại tỉnh Đắk Lắk, thuộc Đoàn luật sư Đà Nẵng, có mặt.

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

- Ông Hoàng Văn C và bà Đoàn Thị H2, vắng mặt;

- Ông Hồ T1 và bà Đinh Thị Lân O, vắng mặt;

- Ông Đinh Thanh H3 và bà Đinh Thị H4, vắng mặt;

- Bà Đinh Thị D, ông Đinh Thanh H5, ông Đinh Thanh H6, ông Đinh Thanh H7, đều vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn GM, xã EP, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người làm chứng:

Ông Phạm Ngọc T2; địa chỉ: Khu X, tổ Y, thị trấn TK, huyện TK, tỉnh Cao Bằng, vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông La Văn T, bà Đinh Thị H trình bày:

Năm 2011, chúng tôi nhận chuyển nhượng của ông Đinh Thanh H3 và bà Đinh Thị H4 lô đất có diện tích 440m^2 (rộng 10m x dài 44m), thửa đất 187, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất tại thôn GM, xã EP, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 780289 ngày 30/7/2010 mang tên ông Đinh Thanh H3 và bà Đinh Thị H4. Thửa đất có vị trí: Phía Đông giáp đất hộ ông H1, phía Tây giáp đất hộ ông Hồ T1, phía Nam giáp đường liên xã Ea Puk – Ea Tam, phía Bắc giáp lô đất của chúng tôi nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Ngọc T2. Khi nhận chuyển nhượng thì chúng tôi đã kiểm tra thực địa và cắm mốc phân định ranh giới có sự chứng kiến của gia đình ông Đinh Xuân H1, bà Đinh Thị An N. Do tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận QSD đất ông H3 đang thế chấp tại ngân hàng, nên đến năm 2015 chúng tôi mới hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BN 605883. Năm 2017, ông H1 và bà N dỡ cột mốc làm nhà đã lấn sang phần đất của chúng tôi 13,2m^2 (0,3m x 44m). Mặc dù đã được hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà N trả diện tích lấn chiếm là 13,2m^2 (0,3m x 44m).

Ngày 20/4/2021 ông La Văn T có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị ông Đinh Xuân H1, bà Đinh Thị An N trả lại diện tích đất lấn chiếm là 16,5m^2.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đinh Xuân H1, bà Đinh Thị An N trình bày:

Năm 2010, chúng tôi nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc T2, bà Phạm Thị D1 lô đất diện tích 418m^2 (9,5m x 44m). Cùng thời điểm thì còn có hộ ông Hồ T1 và hộ ông Đinh Thanh H3 cũng nhận chuyển nhượng đất của hộ ông T2. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số BA 780497 mang tên Đinh Xuân H1 và Đinh Thị An N, thửa đất 193, tờ bản đồ số 06, thửa đất có vị trí: Đông giáp đất hộ ông Đinh Ngọc B, Tây giáp đất hộ ông Đinh Thanh H3, Nam giáp đường liên xã Ea Puk – Ea Tam và Bắc giáp lô đất của ông T nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Ngọc T2.

Khi nhận chuyển nhượng các bên tiến hành bàn giao và cắm mốc trên thực địa, có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã, ban tự quản thôn và gia đình ông B, ông H3, bà H4, ông T1, bà O. Sau khi nhận chuyển nhượng thì chúng tôi đã tiến hành xây nhà (nay được làm quán để bán hàng tạp hóa) và xây dựng tường rào gạch kiên cố, các hộ liền kề không ai có ý kiến gì. Năm 2011 hộ ông Đinh Thanh H3 chuyển nhượng đất cho hộ ông La Văn T thì chúng tôi và hộ ông T, hộ ông H3 cũng đã tiến hành xác định lại mốc giới đất. Đến năm 2017, chúng tôi xây dựng nhà mới và xây dựng thêm tường rào. Tuy nhiên, nhà và tường rào thì chúng tôi

vẫn xây dựng thêm đều nằm trên móng tường rào cũ. Nay ông La Văn T, bà Đinh Thị H cho rằng chúng tôi lấn đất và yêu cầu trả lại là không đúng vì hiện tại diện tích đất của chúng tôi cũng thiếu so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nếu ông T và bà H bị thiếu đất là do các hộ nhận chuyển nhượng đất của ông T2 tại phần phía Tây xây dựng nhà và lấn sang đất ông T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Đinh Thanh H3 và bà Đinh Thị H4 trình bày: Năm 2010, chúng tôi nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc T2, bà Phạm Thị D thửa đất có diện tích là 440m^2 (10m x 44m). Khi nhận chuyển nhượng đất thì chúng tôi và ông T2 tự kéo thước để xác định diện tích và cắm mốc bằng cọc gỗ, sau đó hộ ông H1 nhận chuyển nhượng phần giáp ranh vẫn lấy các cọc gỗ đã xác định làm mốc ranh giới. Năm 2011, chúng tôi chuyển nhượng lại cho ông T, bà H. Khi chuyển nhượng lại thì các cọc gỗ trước đó vẫn còn. Năm 2015, ông H1 xây dựng nhà đã nhổ 02 cọc gỗ cắm mốc trước đó dẫn tới phát sinh tranh chấp. Do hiện nay chúng tôi đã chuyển nhượng đất cho hộ ông T, nên việc tranh chấp giữa hộ ông T và hộ ông H1 không còn liên quan đến chúng tôi, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

+ Ông Hồ T1 và bà Đinh Thị Lân O trình bày: Năm 2010, chúng tôi nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc T2, bà Phạm Thị D lô đất có diện tích 440m^2 (10m x 44m). Tại thời điểm chuyển nhượng thì chúng tôi và các hộ cùng nhận chuyển nhượng đất của hộ ông T2 đã tiến hành bàn giao thực địa và cắm mốc phần đất chuyển nhượng của từng người. Sau khi nhận chuyển nhượng, chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay. Phần đất chúng tôi đang sử dụng phù hợp với giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp. Đối với việc tranh chấp giữa ông T, bà H với ông H1, bà N không liên quan gì đến chúng tôi nên đề nghị giải quyết theo pháp luật.

+ Ông Đinh Ngọc B và bà Đinh Thị D trình bày: Chúng tôi có lô đất giáp ranh với lô đất của ông Phạm Ngọc T2, ranh giới hai lô đất được xác định bằng cây muồng và hàng cây giá dầu. Khi ông H1, bà N nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông T2, giáp ranh với đất chúng tôi thì thửa đất của chúng tôi đã có nhà. Nhà cách tường ranh hai thửa đất khoảng 2,2m. Hiện nay, ngôi nhà vẫn còn. Khi ông H1 đến ở thì phá hàng rào (cây giá dầu) và xây tường ranh lên giáp ranh. Việc tranh chấp đất đai giữa ông T và ông H1 không liên quan đến chúng tôi, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

+ Ông Hoàng Văn C trình bày: Năm 2009, chúng tôi nhận chuyển nhượng của ông T2 lô đất có diện tích 1.012m^2 (19,6m x 51,5m), sau khi nhận chuyển nhượng thì chúng tôi đã làm nhà ở ổn định. Sau đó có ông Đinh Anh W, ông T1 + bà O, ông H3 + bà H4, ông H1 + bà N tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất còn lại của ông T2. Ông W sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất và làm nhà thì đã chuyển nhượng nhà đất cho gia đình tôi, nhưng chưa làm thủ tục sang tên QSD đất, diện tích đất của hộ ông Đinh Anh W là 829,3m^2 (10,7m x 77m). Nằm giữa thửa đất của chúng tôi đã mua của ông W với đất của chúng tôi đã mua của ông T2 có 01 lối đi thuộc đất của hộ ông T. Đất của chúng tôi đã nhận chuyển nhượng, sử dụng ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp và cũng không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông T, bà H với ông H1, bà N nên chúng tôi không có ý kiến gì.

Người làm chứng, ông Phạm Ngọc T2 trình bày:

Tôi có lô đất diện tích 14.105m^2, đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số BA 780121 ngày 22/6/2010, mang tên hộ Phạm Ngọc T2. Lô đất có một mặt giáp ranh với đất ông Đinh Ngọc B, được xác định bằng cây muồng và hàng cây giá dầu. Năm 2010, tôi chuyển nhượng lô đất cho 06 hộ, trong đó: Hộ ông Hoàng Văn C diện tích 1.012m^2 (cạnh Nam dài 19,6m, cạnh Bắc dài 19,7m, cạnh Đông và Tây dài 51,5m), hộ ông Đinh Anh W diện tích 829,3m^2 (10,7m x 77m), hộ ông Hồ T1 diện tích 440m^2 (10m x 44m); hộ ông Đinh Thanh H3 diện tích 440m^2 (10m x44m), hộ ông Đinh Xuân H1 diện tích 418m^2 (9,5m x 44m), còn lại phía sau hơn 1ha thì tôi chuyển nhượng cho hộ ông La Văn T. Khi chuyển nhượng các bên đã cắm mốc trên thực địa và tôi làm thủ tục tách thửa. Nay các bên tranh chấp như thế nào thì tôi không nắm được và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 170; Điều 179 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông La Văn T, bà Đinh Thị H:

- Buộc ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N trả cho ông La Văn T và bà Đinh Thị H giá trị 7,2m^2 đất lấn chiếm là 3.600.000 đồng (Ba triệu sáu trăm ngàn đồng).

- Buộc ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N trả cho ông La Văn T và bà Đinh Thị H diện tích đất lấn chiếm là 7,92m^2, có tứ cận: Đông giáp đất ông H1, bà N dài 44m, Tây giáp đất ông T, bà H dài 44m, Bắc giáp đất ông T, bà H rộng 18cm và Nam giáp đất ông H1, bà N rộng 18cm. Vị trí đất tại: Thôn GM, xã EP, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N phải tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên phần diện tích đất 7,92m^2 sau khi đã giao trả cho ông T và bà H.

- Ông T và bà H, ông H1 và bà N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất sau khi chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phù hợp với quy hoạch thực tế.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông La Văn T và bà Đinh Thị H về việc: Yêu cầu ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N trả 1,38m^2 đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 12/10/2021 ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Nguyễn Huy S là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông H1, bà N nhận chuyển nhượng diện tích 418m^2 (chiều ngang mặt đường 9,5m x 44m chiều dài) của ông T2, khi nhận chuyển nhượng các bên

tiến hành bàn giao, cắm mốc và không ai có ý kiến. Bờ rào ranh giới giữa ông H1 với ông B ổn định từ thời điểm ông H1 nhận chuyển nhượng đất của ông T2 cho đến nay. Cách đường chính đi vào phía sau theo bờ tường của ông B và ông H1 hiện nay có gốc cây to nằm giữa ranh giới lô đất, cách khoảng 20m cũng còn có cây mãng cầu nằm sát ranh trong đất của ông B và được ông B xác nhận là ranh giới giữa hai nhà. Như vậy, lô đất ông H1 hoàn toàn ổn định từ trước cho đến nay, không có tranh chấp ranh giới với ông B. Kết quả đo đạc thì đất hộ ông H1 chiều ngang phía mặt đường là 9,3m, chiều ngang phía sau đo thẳng là 9m, đo nghiêng là 9,02m. Như vậy, thì chiều ngang đều thiếu so với diện tích khi nhận chuyển nhượng (9,5m). Theo giấy chuyển nhượng đất của ông H1 cũng như giấy chứng nhận QSD đất và ngôi nhà ông H1, bà N đã xây là trong phần diện tích đất của ông H1, bà N. Mặt khác, ông T sau khi nhận chuyển nhượng của ông H3, bà H4 thì ông T tự đi làm giấy chứng nhận QSD đất mà không ký giáp ranh của các hộ liền kề để xác định ranh giới lô đất, nếu bị thiếu thì ông T, bà H có quyền khởi kiện ông H3, bà H4 trả đủ diện tích đất theo giấy chuyển nhượng hoặc trả bằng tiền theo giá trị đất bị thiếu hoặc nếu ông T và bà H bị thiếu đất có thể là do các hộ nhận chuyển nhượng đất của ông T2 tại phần phía Tây xây dựng nhà và lấn sang đất ông T. Do vậy, ông T, bà H khởi kiện cho rằng ông H1, bà N lấn chiếm diện tích đất 16,5m^2 là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên tôi đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N, sửa Bản án dân sự sơ thẩm 106/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Đinh Xuân H1, bà Đinh Thị An N là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Xuân H1, bà Đinh Thị An N và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 106/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

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, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đinh Xuân H1, bà Đinh Thị An N nộp trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Đinh Xuân H1, bà Đinh Thị An N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Diện tích 14.105m^2 đất tại thôn GM, xã EP, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp lại sau khi chuyển nhượng cho hộ ông Phạm Ngọc T2 theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 780121 ngày 22/6/2010, theo thửa đất số 86, tờ bản đồ số 06, năm 2010 ông Phạm Ngọc T2 chuyển nhượng phần tiếp giáp mặt đường liên xã EP – Ea Tam (Hướng Nam của thửa đất) thứ tự cho cho các hộ (Từ hướng Tây sang Đông), cụ thể là: Hộ ông Hoàng Văn C diện tích 1.012m^2 (Có cạnh hướng Nam rộng 19,6m, hướng Bắc rộng 19,7m, hướng Đông và Tây dài 51,5m); hộ ông Đinh Anh W (Nay đã chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Văn C) có diện tích 829,3m^2 (Có cạnh hướng Nam và hướng Bắc rộng 10,7m, hướng Đông và Tây dài 77m); hộ ông Hồ T1 diện tích 440m^2 (Có cạnh hướng Nam và hướng Bắc rộng 10m, hướng Đông và Tây dài 44m); hộ ông Đinh Thanh H3 (Nay đã chuyển nhượng lại cho ông La Văn T, bà Đinh Thị H) diện tích 440m^2 (Có cạnh hướng Nam và hướng Bắc rộng 10m, hướng Đông và Tây dài 44m); hộ ông Đinh Xuân H1 diện tích 418m^2 (Có cạnh hướng Nam và hướng Bắc rộng 9,5m, hướng Đông và Tây dài 44m). Diện tích còn lại (Phía sau theo hướng Bắc) chuyển nhượng toàn bộ cho hộ ông La Văn T. Khi bàn giao thực địa thì các bên đều cùng phân lô, cắm mốc theo diện tích đất đã chuyển nhượng.

[2.2] Theo xác minh tại Ủy ban nhân dân xã EP thì quy hoạch đường liên xã từ năm 2015 đến nay (hướng Nam của thửa đất) rộng 30m. Kết quả đo đạc (theo đường quy hoạch 30m) thì diện tích đất thực tế đang sử dụng của hộ ông H1 và hộ ông T đều lớn hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Phạm Ngọc T2 cũng như diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất (lô đất ông H1 là 472,3m^2, lô đất ông T là 472,6m^2). Chiều rộng thực tế cạnh Bắc và cạnh Nam khác chiều rộng theo hồ sơ chuyển nhượng, cạnh phía Nam lô ông T thực tế là 10,12m, dài hơn 0,12m; lô ông H1 là 9,35m, ngắn hơn 0,15m; cạnh phía Bắc của cả hai lô đều thiếu, cụ thể: Lô ông T là 9,39m (thiếu 0,61m), lô ông H1 là 9,02m (thiếu 0,48m).

[2.3] Phần đất tranh chấp có diện tích 16,5m^2, có cạnh Bắc là 0,55m và cạnh Nam là 0,2m, cạnh Đông, cạnh Tây dài 44m. Diện tích đất tranh chấp hộ ông H1 đang sử dụng và đã xây dựng gồm đoạn tường rào xây gạch + rào lưới B40 và 01 phần tường góc nhà (góc nhà phía sau hướng Tây – Bắc). Quá trình sử dụng, ông T và ông H1 đều cho rằng phần đất tranh chấp là đất của mình.

Tại vị trí phía Nam: Theo đơn khởi kiện của ông T thì hộ ông H1 lấn chiếm diện tích đất rộng 0,2m, dài 44m. Tuy nhiên theo kết quả đo đạc thì chiều dài cạnh phía Nam của các thửa đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ hộ ông T2 cơ bản phù hợp với hồ sơ chuyển nhượng. Chiều dài thực tế của ông T lớn hơn chiều dài theo giấy chứng nhận QSD đất. Tại vị trí phía Bắc: Tổng chiều dài phía Bắc của lô ông T + lô ông H1 + đất tranh chấp là 9,39m + 9,02m + 0,55m = 18,96m. Nếu cộng cả chiều dài phần đất tranh chấp thì chiều dài của cả hai lô đất đều thiếu so với thực tế.

Ông T cho rằng, hộ ông H1 thiếu đất do đã dịch chuyển mốc ranh giới với đất của ông B lùi về đất của mình, thì thấy: Phần tiếp giáp với đất ông B thì hộ ông H1 đã xây dựng móng, tường rào kiên cố và được xây dựng trên hệ thống móng tường rào cũ, tại điểm cách mép đường 8m có 01 gốc cây nằm chính giữa hàng rào và hiện nay gốc cây vẫn còn. Như vậy, mốc ranh giới phía Nam giữa ông B và ông H1 là phù hợp với

lời khai của ông T2 và ông B, tường rào ranh giới tiếp theo giữa hộ ông B và ông H1 được ông H1 xây dựng trên hệ thống móng cũ, nếu tính từ ranh giới móng tường rào ranh giới giữa ông B kéo sang ranh giới đất ông T thì chiều dài thực tế cạnh Bắc của lô ông H1 nhỏ hơn chiều dài chuyển nhượng 0,48m.

Mốc ranh giới giữa ông B và ông H1 tại vị trí phía Bắc có sự chênh lệch so với ranh giới đất tiếp theo giữa hộ ông B và phần đất mà ông T nhận chuyển nhượng trực tiếp từ hộ ông T2. Theo bản đồ giải thửa khu vực đất tranh chấp cũng như giấy chứng nhận QSD đất của ông T2 và ông B thì ranh giới đất của hộ ông T2 và hộ ông B là ranh giới theo đường thẳng, không có gấp khúc nhưng ranh giới đất thực tế đang sử dụng phần phía Bắc của hộ ông H1 và hộ ông B lệch (Gấp khúc) với ranh giới theo giấy chứng nhận của ông T2 cũng như theo bản đồ là 0,54m. Như vậy, xác định ranh giới phía Bắc giữa hộ ông H1 và hộ ông B, do hộ ông H1 và hộ ông B xác định là không chính xác cũng như không phù hợp với ranh giới ban đầu giữa ông T2 với ông B. Vị trí thửa đất mà hộ ông H1 đang sử dụng lệch dần từ phía Đông sang phía Tây so với vị trí theo bản đồ (Lệch từ Đông sang Tây là 0,54m), dẫn tới chồng lấn ranh giới với hộ ông T tại khu vực phía Bắc thửa đất, nên việc hai bên xác định mốc ranh giới đất lệch nhau 0,55m, làm phát sinh tranh chấp.

Phần đất tranh chấp có các cạnh: Cạnh Tây (giáp thửa đất hộ ông T) dài 44m, cạnh Đông (giáp thửa đất hộ ông H1) dài 44m, cạnh Bắc từ điểm mốc ranh giới (trụ bê tông) do hộ ông H1 xác định đến điểm mốc do hộ ông T xác định (từ Tây sang Đông) rộng 0,55m và cạnh Nam từ mép bờ rào xây gạch của ông H1 kéo sang đất ông H1 (từ Tây sang Đông) rộng 0,2m, có diện tích là 16,5m^2 và hiện nay do hộ ông H1 đang sử dụng (xây dựng tường rào gạch, dựng trụ rào lưới B40 và có 01 phần tường nhà góc phía sau). Dựa vào kết quả đo đạc, kết hợp đối chiếu với bản đồ giải thửa thì diện tích 15,12m^2 mà hộ ông H1 đang sử dụng là đất thuộc phạm vi ranh giới mà hộ ông T đã được cấp giấy chứng nhận QSD, hộ ông H1 sử dụng đất có một phần chồng lấn sang đất của hộ ông T. Vì vậy, việc ông T, bà H khởi kiện là có căn cứ.

[3] Diện tích tranh chấp 16,5m^2 mà các đương sự đang tranh chấp thực tế thì chỉ có diện tích 15,12m^2 mà hộ ông H1 đang sử dụng, trong đó có một phần đất đã chồng lấn sang đất của hộ ông T, trên đất tranh chấp có một phần phía Đông – Bắc hộ ông H1 đã xây dựng tường nhà kiên cố, nếu buộc hộ ông H1 tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất tranh chấp để trả lại đất cho hộ ông T thì sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu nhà và gây thiệt hại lớn cho hộ ông H1. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc hộ ông H1 phải trả cho hộ ông T giá trị QSD đất theo giá trị thị trường tại thời điểm là 15,12m^2 x 500.000đ/m^2 = 7.560.000đ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cần áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 7.560.000đ trị giá diện tích đất lấn chiếm 15,12m^2.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là: 23.620.000 đồng, (lần 1 là 11.090.000 đồng; lần 2 là 10.530.000 đồng và lần 3 là

2.000.000 đồng) và 1.600.000đ chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm vào ngày 19/01/2022.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N phải chịu 378.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông La Văn T và bà Đinh Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ trong số tiền 500.000đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K. Hoàn trả cho ông T và bà H số tiền 200.000 đồng.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H1, bà N mỗi người 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[6] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N, sửa Bản án dân sự sơ thẩm 106/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 170; Điều 179 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông La Văn T, bà Đinh Thị H.

- Buộc bị đơn ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N phải trả cho nguyên đơn ông La Văn T và bà Đinh Thị H số tiền 7.560.000đ là trị giá diện tích đất lấn chiếm 15,12m^2.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thanh toán số tiền nêu trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông La Văn T và bà Đinh Thị H về việc: Yêu cầu ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N trả 1,38m^2 đất.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Ông Đinh Xuân H1, bà Đinh Thị An N phải chịu số tiền 23.620.000 đồng chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đất và 1.600.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm vào ngày 19/01/2022. Hoàn trả cho ông La Văn T, bà Đinh Thị H số

tiền 25.220.000 đồng mà ông T, bà H đã nộp tạm ứng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc đất sau khi thu được của ông H1, bà N.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N phải nộp 378.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông La Văn T và bà Đinh Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ trong số tiền 500.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0002633 ngày 18 tháng 8 năm 2017. Hoàn trả cho ông T và bà H số tiền 200.000 đồng.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Xuân H1 và bà Đinh Thị An N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H1, bà N mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 60AA/2021/0003037 và số 60AA/2021/0003038 cùng ngày 18/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

[5] Các quyết định khác của bản án không có 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.

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 thoả 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- CCTHADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng