TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2021/DS-PT
Ngày 23-4-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thông và bà Bùi Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Đoàn Thùy An là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

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

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*",

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phùng Thị H; Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Vũ N; Địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ Tá T, sinh năm 1964; Địa chỉ: thôn Đ, xã M, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

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

- Bà Vũ Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: thôn Đ, xã M, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh L, Đắk Lắk; Địa chỉ: số 63 L, phường l , thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn T – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh L – Đắk Lắk.

Người được ông Hoàng Văn T ủy quyền lại: Ông Nguyễn Vinh L– Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T; Địa chỉ: số 72L, phườngT, thành phố, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đình P – Chức vụ: Giám đốc Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T– Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T; Địa chỉ: phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ 02 lần.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện đề ngày 01/11/2018, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây qua thông tin đại chúng, bà Phùng Thị H được biết Công ty Cổ phần dịch vụ đấu giá T đang bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 486 tờ bản đồ 31 diện tích 280m^2, thửa đất tọa lạc tại thôn Đ,xã M, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD060096 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/10/2005 cho bà Nguyễn Thị Kim T và ông Đặng Văn T). Đây là tài sản thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam– chi nhánh tỉnh Đắk Lắk- phòng giao dịch Đ (nay là Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh L). Sơ đồ các cạnh của thửa đất: Chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 là 10m, mặt sau 10m, chiều dọc theo đường vuông góc quốc lộ 14 chạy dọc bên hông Điện lực và cạnh còn lại là 28m, tổng diện tích 280m^2.

Sau khi mua hồ sơ đấu giá, đến ngày 29/3/2017, bà H đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên. Sau khi nộp đủ tiền theo quy định, ngân hàng cùng bên vay đồng thời bàn giao toàn bộ hồ sơ mua đấu giá và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để bà thực hiện việc sang tên đổi chủ theo quy định. Ngày 11/4/2017 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD060096 sang tên bà Phùng Thị H. Sau đó Ngân hàng và bà H T hành bàn giao thực địa theo hiện trạng thửa đất thì phát sinh sự việc ông Võ Tá T – chủ lô đất liên kề không chịu bàn giao diện tích đất bà đã trúng đấu giá. Lý do là vì ông T là người được bà Nguyễn Thị Kim T và ông Đặng Văn T (anh em bà con) cho mượn thửa đất 486 tờ bản đồ số 31 để phục vụ kinh doanh đá granit.

Tại thời điểm mua tài sản bán đấu giá, bà H được ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T chỉ vị trí đất và xác định đất ông bà là 10m mặt tiền chiều ngang theo dọc đường Quốc lộ 14, do hiện trạng đất không có ranh giới nên bà H chỉ biết đất mình trúng đấu giá là 10m chiều ngang và chiều dài hết thửa đất, bà không biết theo bìa đỏ thửa đất số 486 được cấp bao nhiêu mét chiều rộng. Do đó, bà H chỉ khởi kiện yêu cầu ông T và bà T phải dỡ bỏ toàn bộ công trình trên đất và trả lại diện tích đất là 10m chiều ngang và chiều dài hết diện tích đất theo kết quả mà Tòa án đã thu thập, đối với diện tích đất dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không yêu cầu.

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bị đơn ông Võ Tá T, bà Vũ Thị T để làm việc mặc dù đã nhận đầy đủ các văn bản tố tụng do tòa án tống đạt hợp lệ tuy nhiên ông T, bà Tình không hợp tác, không có bất cứ văn bản nào nộp cho Tòa án để thể hiện ý kiến, quan điểm của mình. Tòa án cũng đã có quyết định ủy thác thu thập chứng cứ cho TAND thị xã B để thu thập chứng cứ đối với ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T, tuy nhiên, ông T bà T cũng không hợp tác, không nhận giấy triệu tập và không ký bất cứ văn bản tố tụng hay có văn bản ý kiến nào nộp cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng) – người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Vinh L trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim T và ông Đặng Văn Tcó vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh Đắk Lắk – phòng giao dịch Đ nay chi nhánh L T số tiền vay 1.000.000.000đ theo hai hợp đồng: hợp đồng tín dụng số 5200LAV201306363 ngày 24/6/2013 số tiền vay 500.000.000đ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất 13%/năm và hợp đồng tín dụng số 5200LAV201313476 ngày 23/12/2013 số tiền vay 500.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 13%/năm. Các khoản vay trên được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 138D/04/2010/BĐTV ngày 14/4/2010: quyền sử dụng đất thửa đất số 486 tờ bản đồ số 31, diện tích 280m^2, GCNQSDĐ số AD060096 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/10/2005 mang tên Đặng Văn T và Nguyễn Thị Kim T. Trong quá trình vay vốn, ông T và bà T không trả được nợ cho ngân hàng, vì vậy ông T bà T đã ủy quyền và bàn giao tài sản cho Ngân hàng để bán đấu giá tài sản thu hồi nợ vay. Thực hiện theo nội dung hợp đồng ủy quyền, Ngân hàng đã ký hợp đồng đấu giá tài sản với Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T. Ngày 29/3/2017 bà Phùng Thị H đã mua trúng đấu giá tài sản, Ngân hàng tiến hành thu hồi nợ, đồng thời giải chấp tài sản. Sau khi bàn giao hồ sơ mua đấu giá và các tài liệu liên quan, ngày 11/4/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đã cập nhật sang tên thửa đất cho bà Phùng Thị H. Tuy nhiên quá trình T hành đo đạc, cắm mốc để xác định ranh giới thửa đất và bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá thì ông Võ Tá T là người có đất liên kề và để nhờ tài sản trên đất trúng đấu giá đã không chịu bàn giao lại tài sản. Đại diện Ngân hàng cho biết, tại thời điểm thế chấp, bà T ông T chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản trên đất, vì tài sản trên đất không phải của ông bà. Ngân hàng có hỏi tài sản của ai thì được bà T, ông T cho biết đó là tài sản của ông Võ Tá T, ông T được bà T ông T cho mượn đất để làm nơi chế tạo đá hoa cương. Ngân hàng không lập biên bản xác minh hiện trạng tài sản thế chấp. Khi thế chấp ngân hàng chỉ căn cứ vào bìa đỏ xác định được đất được cấp là 280m^2, và bà T ông cho biết đất theo bìa đỏ là 10m chiều ngang tính từ mép tường ngoài, Ông Võ Tá T cũng xác định đất của ông T, bà T là 10m chiều ngang tính từ mép tường ngoài (đã được xây dựng cố định từ năm 2009) và tài sản trên đất là của ông T xây dựng. Tuy nhiên các bên chỉ trao đổi miệng, Ngân hàng không lập biên bản thể hiện ý kiến của các bên. Tại thời điểm bàn giao tài sản trúng đấu giá, ông T bà T vẫn thống nhất bàn giao cho bà H 10m chiều ngang tính từ mép tường ngoài. Tuy nhiên thời điểm đó vẫn còn tài

sản của ông T trên đất nên không cắm mốc ranh giới mà thực tế bà H vẫn để ông T sử dụng đất làm nơi chế tác đá hoa cương, ông T cũng đồng ý khi nào bà H sử dụng đất thì sẽ bàn giao lại diện tích đất cho bà H. Hiện nay ông T không đồng ý trả lại đất cho bà H, Ngân hàng có ý kiến: Ngân hàng đã thực hiện đúng quy trình về xử lý tài sản thế chấp, bà H đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, việc ông T cố tình không di dời để trả lại tài sản cho người trúng đấu giá là vi phạm pháp luật, do đó, Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông T phải di dời tài sản ra khỏi diện tích đất để trả lại diện tích đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với Công ty cổ phần dịch vụ đấu giá T đã có đơn đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết xử lý, xét xử vụ án; đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án và xử lý theo trình tự pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DS-ST ngày 09-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ: khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Áp dụng Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 221, Điều 223 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị H về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Võ Tá T.

1. Buộc bị đơn ông Võ Tá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phùng Thị H diện tích đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường, cạnh dài 27,24m; Phía Tây giáp đất ông Võ Tá T, cạnh dài 29,46m; Phía N giáp quốc lộ 14, cạnh dài 10m; Phía Bắc đất ông Đ, cạnh dài 10m (tại cạnh vuông góc, cạnh dài 10,41m tại cạnh chéo). Tổng diện tích 284,2m^2 (đã trừ lộ giới) tọa lạc tại thôn Đức Tân, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, thuộc thửa đất số 486 tờ bản đồ số 31, GCNQSDĐ số AD060096 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/10/2005, được Chi nhánh VP Đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: bán trúng đấu giá đất cho bà Phùng Thị H, sinh năm 1983. CMND số 241674960 thường trú tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo hồ sơ số 2096.DG ngày 11/4/2017 (có trích đo địa chính kèm theo).

2. Buộc ông Võ Tá T và bà Vũ Thị T phải tháo dỡ công trình trên đất gồm: nhà mái vòm khung sắt, lợp tôn, làm trên diện tích 163m^2 + 28m^2 có kết cấu tường gạch cao 3,5m, tại cận phía Đông và phía Bắc (nền đất, không có cửa; 01 nhà mái vòm liền kề, khung sắt, lợp tôn diện tích 4,52 x 9,18 = 42m2; 01 hàng rào sắt cao 1,5m nằm trong lộ giới giao thông.

Buộc ông Võ Tá T và bà Vũ Thị T phải di dời toàn bộ số máy móc và đá nguyên khối để chế tác đá hoa cương đang để trên đất sử dụng.

3. Đối với toàn bộ thiệt hại là tài sản trên phần đất mà ông Võ Tá T đã làm trên thửa đất của bà Phùng Thị H được quyền sử dụng nếu ông Võ Tá T thấy

quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại thì có quyền khởi kiện đối với ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, tiền xem xét thẩm định tại chỗ, thông báo quyền kháng cáo và quyền yêu cầu và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 29-9-2020, bị đơn ông Võ Tá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Võ Tá T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông phát biểu: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Tá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Tình nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Tá T và bà Vũ Thị Tình, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc: Thửa đất số 486 tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại thôn, xã M, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất số 1a tờ bản đồ số 31, diện tích 790m^2 được UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Sỹ T ngày 01/11/1994. Ngày 30/8/2005 ông Nguyễn Sỹ T và bà Trần Thị T đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 1a cho ông Võ Tá T và bà Vũ Thị T, ông T, bà T được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 1a tờ bản đồ 31 diện tích 510m^2 theo GCNQSDĐ số AD060097 cấp ngày 27/10/2005; phần đất còn lại ông T bà T chuyển nhượng cho ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T, ông T bà T được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 486 tờ bản đồ số 31 diện tích 280m^2 theo GCNQSDĐ số AD 060096 do UBND huyện Đ cấp ngày 27/10/2005.

Ngày 14/4/2010, ông Đặng Văn T và bà Nguyễn Thị Kim T thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 486 tờ bản đồ số 31 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, phòng giao dịch Đ (nay là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt N, chi nhánh Đắk Lắk) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 138D/04/10/BĐTV. Do không có khả năng tất toán, ngày 27/02/2016 ông T, bà T đã ký hợp đồng ủy quyền xử lý tài sản kiêm biên bản bàn giao tài sản cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh L để bán đấu giá tài sản tranh chấp, bà Phùng Thị H đã mua trúng đấu giá tài sản nêu trên. Tuy nhiên ông Võ Tá T là người đang sử dụng đất không đồng ý bàn giao đất cho người trúng đấu giá là bà Phùng Thị H.

[2.2]. Bị đơn ông Võ Tá T cho rằng bà Phùng Thị H buộc gia đình ông phải bàn giao thửa đất 486, tờ bản đồ 21 thì ông không biết thửa đất 486, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại xã M, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông ở vị trí nào. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác định được thửa đất tranh chấp là thửa đất số 486, tờ bản đồ số 31 mà hiện tại gia đình ông Võ Tá T đang sử dụng, trước kia là của gia đình ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T sử dụng sau đó được chuyển giao cho bà Phùng Thị H do trúng đấu giá. Bên cạnh đó, khi xảy ra tranh chấp thì các đương sự cũng đã đề nghị UBND xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông T hành thủ tục hòa giải giữa các đương sự thì cũng đã kiểm tra thực địa xác định lô đất tranh chấp là thửa đất số 486, tờ bản đồ số 31 thực tế gia đình ông Võ Tá T đang sử dụng.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 07/6/2019 thể hiện: Thửa đất số 486 tờ bản đồ số 31, GCNQSDĐ số AD060096 cấp cho bà Phùng Thị H có tứ cận theo bản đồ địa chính: Phía Đông giáp đường; phía Tây giáp thửa 1a, phía N giáp Quốc lộ 14, phía Bắc trên bản đồ không thể hiện số thửa; Diện tích 280m^2. Hiện trạng thực tế: Phía Đông giáp đường nhựa liên thôn cạnh dài (đường nhựa rộng 7,58m mặt quốc lộ 14, phía sau rộng 7,08m), ranh giới là tường gạch do ông T xây cố định năm 2009 cạnh dài 24,21m + 3,04m; Phía Tây giáp đất ông T, ranh giới là mép tường nhà xây ông T xây năm 2008, cạnh dài tường là 16,13m. Phía N giáp Quốc lộ 14 ranh giới là hàng rào sắt, phía Bắc giáp đất ông Đ, ranh giới là một phần được xây móng đá hộc và bờ đất, hàng chè tau và mép gạch ngoài tạo thành đường thẳng.

Tài sản trên thửa đất số 486 do ông T xây dựng năm 2009 có đặc điểm: 01 nhà mái vòm khung sát, lợp tôn, làm trên diện tích 191m^2 (chiều rộng mặt trước 13,1m; chiều rộng mặt sau 10,52m; chiều dài trung bình 16,25m), kết cấu tường gạch tại cạnh phía Đông và phía Bắc cao 3,5m, phía Tây đồng thời là tường nhà xây của ông T, nền đất, không có cửa; 01 nhà mái vòm liền kề, khung sắt, lợp tôn diện tích 4,52 x 9,18 = 42m^2; 01 hàng rào sắt cao 1,5m nằm trong lộ giới giao thông. Trên đất còn một số máy móc và đá nguyên khối ông T sử dụng để chế tác đá hoa cương.

[2.3]. Do hai thửa đất không có ranh giới rõ ràng, nên Tòa án kết hợp với văn phòng đăng ký QSDĐ đo đạc, cắm mốc xác định diện tích đất thực tế theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có diện tích 10m chiều ngang dọc quốc lộ 14, chiều dài hết diện tích đất.

Kết quả đo đạc thể hiện:

- Thửa đất số 486 tờ bản đồ số 31 có tứ cận: Phía Đông giáp đường, cạnh dài 27,24m; Phía Tây giáp đất ông Võ Tá T, cạnh dài 29,46m; Phía N giáp quốc lộ 14, cạnh dài 10m; Phía Bắc đất ông Đ, cạnh dài 10m (tại cạnh vuông góc, cạnh dài 10,41 tại cạnh chéo). Tổng diện tích 284,2m^2 (đã trừ lộ giới).

- Thửa đất số 1a tờ bản đồ số 31 có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 486 cạnh dài 29,46m; Phía Tây giáp một phần đất ông Đ, cạnh dài 24,65m + 3,57 + 7,39; Phía N giáp Quốc lộ 14 cạnh dài 5,68 + 10,13 + 7,45 (23,26m). Tổng diện tích 602,2m^2.

Tài sản trên diện tích đất tranh chấp: Do công trình xây dựng trên đất ông T xây dựng trên cả hai thửa đất 486 và thửa đất số 1a, phần nhà tôn trên thửa 486 là 163m^2 (phần còn lại thuộc thửa số 1a, diện tích 28m^2); 01 nhà mái vòm liền kề, khung sắt, lợp tôn diện tích 4,52 x 9,18 = 42m^2; 01 hàng rào sắt cao 1,5m nằm trong lộ giới giao thông. Và một số máy móc và đá nguyên khối ông T sử dụng để chế tác đá hoa cương.

[2.4]. Quá trình giải quyết vụ án, để xác định đúng vị trí đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Đ tiến hành lồng ghép bản đồ, xác định vị trí đất thực tế đang tranh chấp có phù hợp với vị trí đất được cấp theo GCNQSDĐ không. Tại công văn số: 300/CNVPĐKĐĐ huyện Đ ngày 12/9/2019 trả lời không thể thực hiện việc lồng ghép xác định diện tích đất tranh chấp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã T hành xác minh, đối chiếu diện tích đất được cấp theo giấy CNQSDĐ (có tính chính xác tương đối) và diện tích tại biên bản kiểm tra thực địa khi tách thửa (có tính chính xác tuyệt đối) và diện tích hiện nay các đương sự đang quản lý, sử dụng, kết quả như sau:

* Theo GCNQSDĐ số AD 060096 thửa đất 486 (cấp cho ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T, mà bà Phùng Thị H đã mua trúng đấu giá) có tứ cận: Phía Đông cạnh dài 26m; phía Tây cạnh dài 28m; phía N cạnh dài 10,5m; phía Bắc cạnh dài 11m;

Diện tích thực tế tại biên bản kiểm tra thực địa ngày 25/8/2005 khi tách thửa để chuyển nhượng: Thửa đất số 486 có tứ cận: Phía Đông dài 26m; phía Tây dài 26m; phía N dài 11m; phía Bắc dài 11m;

Diện tích bà Phùng Thị H yêu cầu ông Võ Tá T, và bà Vũ Thị T trả lại: Phía Đông giáp đường, cạnh dài 27,24m; Phía Tây giáp đất ông Võ Tá T, cạnh dài 29,46m; Phía N giáp quốc lộ 14, cạnh dài 10m; Phía Bắc đất ông Đ, cạnh dài 10m (tại cạnh vuông góc, cạnh dài 10,41m tại cạnh chéo). Tổng diện tích 284,2m2 (đã trừ lộ giới).

* Theo GCNQSDĐ số AD060097 thửa đất số 1a cấp cho ông Võ Tá T và bà Vũ Thị T có tứ cận: Phía Đông cạnh dài 28m; phía Tây cạnh dài 30m; phía N cạnh dài 17 + 9,5m; phía Bắc cạnh dài 14m.

Diện tích thực tế tại biên bản kiểm tra thực địa ngày 25/8/2005 khi tách thửa để chuyển nhượng (có tính chính xác tuyệt đối): Thửa đất số 1a có tứ cận: Phía Đông dài 28m; phía Tây dài 29m; phía N dài 22m; phía Bắc dài 14m.

Diện tích đất ông Võ Tá T và bà Vũ Thị T còn lại sau khi trả lại phần diện tích bà H yêu cầu: Thửa đất số 1a tờ bản đồ số 31 có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 486 cạnh dài 29,46m; Phía Tây giáp một phần đất ông Định, cạnh dài 24,65m + 3,57 + 7,39; Phía N giáp Quốc lộ 14 cạnh dài 5,68 + 10,13 + 7,45 (23,26m); phía Bắc giáp đất ông Định, cạnh dài 3,57 + (7,39m cạnh chéo) + 4,63 + 7,39. Tổng diện tích 602,2m^2.

Trên GCNQSDĐ thửa đất số 486 và hiện trạng thực tế đều thể hiện: tại cạnh phía Đông của thửa đất số 486 giáp với đường, ranh giới được xây cố định bằng

tường gạch của công trình nhà tôn trên đất (do ông Võ Tá T trực tiếp xây dựng). Diện tích của con đường hiện nay rộng hơn diện tích đường thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Cấp năm 1994 cho ông Nguyễn Sỹ T) là mặt quốc lộ 14 là 1,08m, phía sau rộng hơn rộng 2,08m. Tuy nhiên ranh giới hiện nay là cố định, các bên đương sự không có tranh chấp. Như vậy, diện tích đất bà H yêu cầu ông T, bà Tình trả lại (10m) chiều ngang mặt đường quốc lộ 14 ít hơn diện tích đất trước đây ông T, bà Tnhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Sĩ T (11m) chiều ngang mặt đường quốc lộ 14); Ông T sử dụng diện tích hiện nay là (23,26m) chiều ngang mặt đường quốc lộ 14, nhiều hơn diện tích đất trước đây ông T, bà Tnhận chuyển nhượng từ ông T (22m) chiều ngang. Phần dư ra theo biên bản kiểm tra thực địa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn không yêu cầu, yêu cầu hiện nay của nguyên đơn không ảnh hưởng hay thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn.

Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phùng Thị H, buộc ông Võ Tá T, bà Vũ Thị T phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất và trả lại cho bà Phùng Thị H diện tích đất tranh chấp, đối với tài sản trên phần đất mà ông Võ Tá T tạo lập trên thửa đất của bà Phùng Thị H nếu ông Võ Tá T thấy quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại thì có quyền khởi kiện ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T bằng một vụ kiện khác (các tài sản này đã được định giá theo chứng thư số 003.1119/CT-SAG, ngày 12/11/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá S định giá các tài sản trên đất có giá trị 25.856.000 đồng) là đúng pháp luật, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Tá T và bà Vũ Thị Tình, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Võ Tá T và bà Vũ Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Tá T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 29/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

1. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Áp dụng Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 221, Điều 223 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Thị H về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Võ Tá T.

1. Buộc bị đơn ông Võ Tá T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phùng Thị H diện tích đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường, cạnh dài 27,24m; Phía Tây giáp đất ông Võ Tá T, cạnh dài

29,46m; Phía N giáp quốc lộ 14, cạnh dài 10m; Phía Bắc đất ông Đ, cạnh dài 10m (tại cạnh vuông góc, cạnh dài 10,41m tại cạnh chéo). Tổng diện tích 284,2m^2 (đã trừ lộ giới) tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông, thuộc thửa đất số 486 tờ bản đồ số 31, GCNQSDĐ số AD060096 do UBND huyện M cấp ngày 27/10/2005, được Chi nhánh VP Đăng ký đất đai huyện M cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận: bán trúng đấu giá đất cho bà Phùng Thị H, sinh năm 1983. CMND số 241674960 thường trú tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo hồ sơ số 2096.DG ngày 11/4/2017 (có trích đo địa chính kèm theo).

2. Buộc ông Võ Tá T và bà Vũ Thị T phải tháo dỡ công trình trên đất gồm: nhà mái vòm khung sắt, lợp tôn, làm trên diện tích 163m^2 + 28m^2 có kết cấu tường gạch cao 3,5m, tại cận phía Đông và phía Bắc (nền đất, không có cửa; 01 nhà mái vòm liền kề, khung sắt, lợp tôn diện tích 4,52 x 9,18 = 42m2; 01 hàng rào sắt cao 1,5m nằm trong lộ giới giao thông.

Buộc ông Võ Tá T và bà Vũ Thị Tphải di dời toàn bộ số máy móc và đá nguyên khối để chế tác đá hoa cương đang để trên đất sử dụng.

3. Đối với toàn bộ thiệt hại là tài sản trên phần đất mà ông Võ Tá T đã làm trên thửa đất của bà Phùng Thị H được quyền sử dụng nếu ông Võ Tá T thấy quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm hại thì có quyền khởi kiện đối với ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim T bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

4. Về chi phí xem xét thẩm định: buộc ông Võ Tá T và bà Vũ Thị T phải trả lại cho bà Phùng Thị H 2.300.000đ *(hai triệu ba trăm nghìn đồng)* bà Phùng Thị H đã nộp và chi phí hết trong quá trình giải quyết vụ án.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Tá T, bà Vũ Thị T phải nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí DSST. Trả lại cho bà Phùng Thị H 25.500.000 đồng *(Hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003352, ngày 17/01/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện M, tỉnh Đắk Nông.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Tá T và bà Vũ Thị T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003564 ngày 05 tháng 10 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

6. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và Điều 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 TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện M;

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

- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tổ HCTP.

Nguyễn Hồng Chương