

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 23/2019/DS-PT

Ngày 22/3/2019

*V/v: “Tranh chấp đòi lại đất bị lấn  
chiếm, yêu cầu hủy bỏ GCNQSDĐ  
và bồi thường thiệt hại”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Tào

***Các Thẩm phán:*** Ông Mai Xuân Thành

Bà Lê Thúy Cầu

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*** Ông Đoàn Ngọc Thanh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2018/TLPT-TA ngày 14 - 12 - 2018 về việc “*Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm, yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2018/QĐ-PT ngày 25/02/2019, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông A. Địa chỉ: Thôn Đ2, xã Đ3, huyện N1, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

***- Bị đơn:*** Ông B. Địa chỉ: Thôn 9, xã Đ1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà C; Địa chỉ: Thôn Đ2, xã Đ3, huyện N1, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt; Ủy quyền cho ông D; Địa chỉ: 52 đường B1, phường T1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố K; Địa chỉ: 542 đường N2, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

3. Bà Đ; Địa chỉ: Thôn 9, xã Đ1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

4. Ông E; Địa chỉ: Thôn 9, xã Đ1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà F; Địa chỉ: Thôn 9, xã Đ1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Ông L; Địa chỉ: Thôn 9, xã Đ1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Ông N, sinh năm: 1937; Địa chỉ: Thôn 9, xã Đ1, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện ngày 02 tháng 01 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Tôi (A) và vợ là bà C là chủ sở hữu hợp pháp của quyền sử dụng đất có diện tích là 347 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 9, số thửa 28, tọa lạc tại xã Đ1, thành phố K, được UBND thành phố K cấp giấy chứng nhận ngày 22/10/2002. Do điều kiện công tác nên gia đình tôi chuyển về huyện N1 sinh sống và cho 1 số người mượn để ở, làm xưởng mộc. Trong thời gian đó tôi cũng có về kiểm tra trông nom và trồng cây xanh quanh nhà, thời gian sau thì mấy người này chuyển đi nơi khác. Tháng 7 năm 2017 tôi tiến hành xây dựng tường rào bao xung quanh đất, việc tôi xây dựng cũng đã báo lên chính quyền địa phương và được sự đồng ý. Tuy nhiên, khi xây xong thì ông B ngang nhiên đến đập phá diện tích tường rào khoảng 15m<sup>2</sup> và tự ý rào chiếm 24 m<sup>2</sup> đất của gia đình tôi. Ngày 12/4/2018 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với phần diện tích đất tranh chấp là 21,6m<sup>2</sup> trị giá là 6.480.000 đồng và diện tích phần tường rào bị ông B đập phá là 14,2 m<sup>2</sup> trị giá 4.304.000 đồng. Tôi đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của Tòa án và yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

+ Buộc ông B phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất là 21,6m<sup>2</sup> đất của gia đình tôi.

+ Bồi thường phần đất 21,6m<sup>2</sup> có giá trị 6.480.000 đồng và phần tường rào đã bị đập phá là 14,2 m<sup>2</sup> trị giá 4.304.000 đồng. Tổng cộng là: 10.784.000 đồng.

+ Hủy phần diện tích 21,6 m<sup>2</sup> trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B lấn chiếm và được cấp GCNQSDĐ chồng lên GCNQSDĐ của gia đình tôi.

- *Tại văn bản ngày 10 tháng 5 năm 2018 bị đơn ông B trình bày:*

Vào ngày 26/03/2003 gia đình tôi có mua của ông L một thửa đất có chiều rộng 9m, chiều dài phía tây giáp thửa đất đường tuyến 2 là 22m; phía đông là 25,1m. Vào ngày 09/2/2012 gia đình tôi được UBND thành phố K cấp GCNQSDĐ thửa đất số 408, tờ bản đồ số 55 với diện tích là 208,6 m<sup>2</sup> về vị trí tứ cận là: Đông giáp đất bà V dài 25,1m; Tây giáp đất ông T dài 22m; Nam giáp đất ông L rộng 9m; Bắc giáp đường đi thôn 9 mặt đường 9m.

Tôi không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ông A yêu cầu hủy GCNQSDĐ của tôi là không đúng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 01 tháng 6 năm 2018 bị đơn ông B có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy một phần diện tích là 21,6 m<sup>2</sup> trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00795 ngày 29 tháng 10 năm 2002 mang tên ông A và bà C có tứ cận như sau: Phía Đông dài 6m; Phía Tây dài 6m; Phía Nam dài 3,6m; Phía Bắc dài 3,6m.

Đến ngày 28/9/2018 (sau ngày Tòa án tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải) ông B bổ sung đơn phản tố yêu cầu hủy một phần GCNQSDĐ số T883249 do UBND thị xã K cấp cho ông E và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2002 giữa vợ chồng ông E và bà F với vợ chồng ông A và bà C. Tại phiên tòa sơ thẩm ông B đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố bổ sung này và giữ nguyên yêu cầu phản tố ngày 01/6/2018.

- *Tại văn bản ý kiến ngày 02 tháng 3 năm 2018 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố K trình bày:*

Trên cơ sở hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B do UBND xã Đ1 chuyển đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – phòng Tài nguyên và môi trường thành phố đã thẩm tra hồ sơ và xác nhận hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy ngày 16/11/2011 và tham mưu phòng Tài nguyên và môi trường thành phố trình UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Như vậy, việc UBND thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B là đúng quy định của Luật đất đai năm 2003, nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

*- Tại bản tự khai ngày 02 tháng 3 năm 2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị C trình bày:*

Năm 2002 vợ chồng tôi (C) có nhận chuyển nhượng của ông E tại Thôn 9, xã Đ1, thành phố K 01 lô đất có chiều rộng là 6m, chiều dài là 57m. Tổng diện tích là 347m<sup>2</sup>. Trong quá trình làm hồ sơ sang nhượng không có tranh chấp với ai và sau đó vợ chồng tôi xây 01 căn nhà nhỏ trên diện tích đất nêu trên. Năm 2017 thấy đất đai bị lấn chiếm nên vợ chồng tôi đã xây tường rào bao quanh đất. Ông B vô cớ đập phá phần tường rào phía sau của gia đình tôi và cho rằng vợ chồng tôi lấn chiếm đất của nhà ông B trong khi thực tế vợ chồng tôi xây dựng hoàn toàn trên phần đất mà được UBND thành phố K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay tôi yêu cầu Tòa án buộc ông B phải trả lại phần đất mà ông B đã chiếm dụng là đất 24m<sup>2</sup> và phải đền bù phần hàng rào mà ông B đã đập phá của vợ chồng tôi.

*- Tại biên bản làm việc ngày 12 tháng 4 năm 2018 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đ khai (BL64):*

Năm 2002 chị và Ông B kết hôn với nhau. Ông B có diện tích đất tại Thôn 9, xã Đ1, thành phố K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH544540 ngày 06/2/2012 nay đang có tranh chấp với ông A, tôi không có liên quan gì bởi đây là tài sản riêng của chồng tôi có trước khi chúng tôi kết hôn nên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH544540 ngày 06/2/2012 không có tên của tôi. Tôi không có ý kiến gì trong vụ án này.

*- Tại biên bản làm việc ngày 16 tháng 4 năm 2018 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông E khai (BL78):*

Năm 1994 bố tôi là ông N được nhà nước cấp cho 02 lô đất tại Thôn 9, xã Đ1, thành phố K. Sau đó bố tôi cho tôi 01 lô và tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù tôi đứng tên trên bìa đồ nhưng tiền mua 02 lô đất trên khi Hội đồng nhân dân xã Đ1 có quyết định giải tỏa mở khu dân cư là do bố tôi bỏ ra chứ tôi không có đóng góp gì. Sau này bố tôi bán cho ông A thì bố tôi và ông A trực tiếp chuyển nhượng với nhau chứ tôi không bán. Tại thời điểm tôi được cấp GCNQSDĐ tôi chưa có gia đình và tôi không có liên quan đến vụ án này đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi.

*- Tại biên bản làm việc ngày 19 tháng 4 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà F khai (BL80):*

Diện tích đất tranh chấp trong vụ án này giữa ông A và ông B là tài sản riêng của chồng tôi là ông E, vợ chồng tôi cưới nhau năm 1995, khi đó ông E đã

có diện tích đất trên. Do đó, đây là tài sản riêng của chồng tôi hoàn toàn không liên quan đến tôi. Do đó, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi.

- *Tại biên bản làm việc ngày 16 tháng 4 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N khai (BL75):*

Năm 1992 Hội đồng nhân dân xã Đ1 có quyết định giải tỏa mở khu dân cư, lúc đó tôi mua 02 lô để cho các con. Năm 1994 tôi làm bìa đỏ và con tôi là E đứng tên nhưng tôi là người giữ bìa đỏ đó. Khoảng năm 1995 tôi chuyển nhượng lô đất trên cho anh A. Chiều rộng mặt đường của lô đất là 6m còn chiều dài tôi không nhớ rõ. Vị trí đất chuyển nhượng tại tuyến 2 nay là thôn 9 xã Đ1, thành phố K. Anh A đã được UBND thành phố K cấp GCNQSDĐ nên tôi không có liên quan đến vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi.

- *Tại bản tự khai ngày 08 tháng 5 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L khai (BL81):*

Ngày 26 tháng 02 năm 2003 tôi có chuyển nhượng cho ông B diện tích đất tại thôn 9 xã Đ1, thành phố K có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp đường thôn 9 dài 9m; Phía Nam giáp đất ông L dài 9m; Phía Đông giáp đất ông L dài 27m; Phía Tây giáp đất ông Thực dài 22m.

Việc chuyển nhượng giữa tôi và ông B đã xong và không còn liên quan gì hết. Ông B đã được cấp bìa đỏ đối với diện tích đất nêu trên. Tôi thấy rằng mình không có liên quan gì đến vụ án này và không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 01/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum quyết định:***

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 106, 202, 203 luật đất đai năm 2013; Điều 589, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 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.

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện ngày 02 tháng 01 năm 2018 của nguyên đơn ông A đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại buộc bị đơn ông B bồi thường cho ông A số tiền 4.304.000 đồng (*Bốn triệu ba trăm lẻ tư nghìn đồng*); không chấp nhận đối với yêu cầu buộc trả lại đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với bị đơn ông B.

Chấp nhận đơn yêu cầu phản tố ngày 01 tháng 6 năm 2018 bị đơn ông B hủy một phần diện tích là 21,6 m<sup>2</sup> trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00795 ngày 29 tháng 10 năm 2002 mang tên ông A và bà C diện tích 21,6 m<sup>2</sup> có

tư cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông B dài 6m

Phía Tây nằm trong phần diện tích đất của ông A dài 6m

Phía Nam giáp đất ông B dài 3,6m

Phía Bắc giáp đất ông B dài 3,6m

(có sơ đồ kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ).

Ông A và bà C được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động giảm diện tích theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

- Ngày 01-11-2018 nguyên đơn ông A kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 01/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Ngày 19/11/2018 bị đơn ông B kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 01/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum với nội dung: không buộc bị đơn ông B phải bồi thường bức tường do nguyên đơn ông A xây dựng trái phép trên đất của bị đơn và không buộc bị đơn phải chịu 50% chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Ngày 08-11-2018 Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 275/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum kháng nghị một phần bản án với nội dung: Áp dụng khoản 2 Điều 308; 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần Bản án số 11/2018/DS-ST ngày 01/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum để xử theo hướng: Không buộc bị đơn B phải bồi thường toàn bộ thiệt hại là bức tường gạch nguyên đơn A đã xây dựng trái phép trên đất của bị đơn B đã bị bị đơn B phá bỏ và sửa phần nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản của nguyên đơn, bị đơn theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

- Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc ông B trả lại diện tích đất 21,6m<sup>2</sup> cho ông A; hủy phần diện tích đất 21,6m<sup>2</sup> trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B và nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem

xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum, về nội dung: “*Không buộc bị đơn ông B bồi thường toàn bộ thiệt hại là bức tường gạch nguyên đơn A đã xây dựng trái phép trên đất của bị đơn B đã bị bị đơn phá bỏ*”.

[1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông A, bị đơn ông B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum, thấy rằng:

[1.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 21,6 m<sup>2</sup> tại thửa số 28, tờ bản đồ số 9 thuộc thôn 9, xã Đ1, thành phố K là do vợ chồng ông A nhận chuyển nhượng từ ông E với tổng diện tích là 347m<sup>2</sup> bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp đã được UBND thị xã K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T883249 ngày 12/11/2001 đứng tên E. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông A đã được UBND thị xã K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00795 ngày 29 tháng 10 năm 2002 mang tên ông A và bà C. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông A có xây dựng một căn nhà, nhưng vì điều kiện gia đình ông A đã chuyển lên huyện N1 sinh sống và không trực tiếp sử dụng và quản lý diện tích đất nêu trên.

\* Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 4 năm 2018, xét thấy:

- Về diện tích đất của ông A: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00795 ngày 29/10/2002 mang tên ông A và bà C và thực tế đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp với diện tích là 347m<sup>2</sup> và chiều dài các cạnh đều phù hợp với giấy chứng nhận đã được cấp (đã tính diện tích 21,6m<sup>2</sup> đang tranh chấp).

- Về diện tích đất của ông B: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01639 ngày 06 tháng 02 năm 2012 mang tên ông B và thực tế đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ các cạnh đều có diện tích và chiều dài các cạnh cũng đều phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp (đã tính diện tích 21,6m<sup>2</sup> đang tranh chấp).

Từ thực tế xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy diện tích sử dụng thực tế của nguyên đơn ông A và bị đơn ông B đều đúng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng diện tích đất tranh chấp chồng lấn nhau.

- Tại Công văn số 119/P.TN&MT-TH ngày 02/7/2018 Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố K trả lời như sau: “Ông A được UBND thị xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, thửa đất số 28 tờ bản đồ số 9, diện tích là 347m<sup>2</sup>. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của hộ ông E (hộ ông E được UBND thị xã giao đất năm 1994). Hộ ông E được UBND thị xã giao thửa

đất tại khu quy hoạch giãn dân tuyến 2, thôn 9, xã Đ1, thửa đất có kích thước 6m x 50m = 300m<sup>2</sup> đến năm 2001 thì hộ ông E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 883249 ngày 12/11/2001. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông E là đúng theo sơ đồ địa chính năm 2001 (tờ bản đồ địa chính số 9, thửa số 28, kích thước 6m x 57m, diện tích 347m<sup>2</sup>) nhưng diện tích, kích thước thửa đất tăng so với Quyết định giao đất năm 1994 (kích thước 6m x 50m = 300m<sup>2</sup>). Xuất phát từ việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông E năm 2001 không đúng diện tích, kích thước thửa đất theo Quyết định giao đất năm 1994, ông A không quản lý, sử dụng đất theo Giấy chứng nhận được cấp (bản đồ đo đạc năm 2009 vẫn thể hiện ông B kê khai, đăng ký sử dụng phần diện tích chồng lấn này); việc kê khai, đo đạc qua các thời kỳ có nhiều biến động khác nhau (Hồ sơ giao đất năm 1994, Bản đồ đo đạc năm 2001 và năm 2009); việc kiểm tra, xác lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông B của cơ quan có thẩm quyền (UBND xã Đ1, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố) thiếu chặt chẽ đã dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ có sai sót và xảy ra tranh chấp đất hiện nay”.

- Đồng thời tại biên bản làm việc ngày 31/10/2018 ông Nguyễn Quốc Vương đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố K (BL 191) cho rằng: *“Theo sơ đồ quy hoạch khu dân cư giãn dân xã Đ1, thị xã K năm 1994 thì việc phân lô tại những thửa đất này chiều dài là 50m (năm mươi mét) tuyến I, tuyến II. Do đó việc cấp GCNQSDĐ cho ông A là không đúng về diện tích. Đề nghị Tòa án thu hồi GCNQSDĐ số 00795 QSDĐ/80/QĐ-UB (TX) ngày 29/10/2002 cấp cho ông A và bà C”*.

Ngoài ra, căn cứ vào biên bản làm việc đối với người làm chứng chị Huỳnh Thị Minh Huyền (BL 116) là một trong những hộ được UBND thị xã giao thửa đất tại khu quy hoạch giãn dân tuyến 2, thôn 9, xã Đ1 trong đó có hộ ông A, chị thừa nhận: *“Toàn bộ đất của những hộ xung quanh đều có chiều rộng là 6m, chiều dài là 50m, riêng lô đất của ông A và bà Vân nhận chuyển nhượng của ông E và ông Lê Văn Tuyết (con của ông ông N) là có chiều dài 57m”*.

- Mặt khác theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (BL 69-72) thể hiện toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp 21,6m<sup>2</sup> nằm trong khuôn viên diện tích đất đang sử dụng của ông B.

Từ nhận định, phân tích trên; Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về phần tranh chấp diện tích 21,6m<sup>2</sup> là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[1.2] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại phần tường rào bị đập phá: Xét thấy nguyên đơn ông A xây tường rào trên diện tích đất của vợ chồng ông theo

GCNQSDĐ do Cơ quan nhà nước cấp, bị đơn ông B cho rằng nguyên đơn ông A xây tường rào lấn chiếm đất của vợ chồng ông nên ông có quyền đập phá. Tuy nhiên việc ông A xây tường rào có lấn chiếm đất của ông B hay không còn phải chờ kết quả giải quyết của Nhà nước có thẩm quyền hoặc quyết định của Tòa án. Nhưng khi chưa có kết quả giải quyết cuối cùng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và Tòa án mà ông B đã tự ý đập phá hàng rào của ông A không đúng quy định của pháp luật nên lỗi này hoàn toàn thuộc về bị đơn ông B. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, buộc ông B phải bồi thường cho ông A số tiền trên là có căn cứ; Do đó không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông B.

[1.3] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:* Đơn khởi kiện của nguyên đơn ông A được chấp nhận một phần và đơn phản tố của bị đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu mỗi người một nửa số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum.

[2] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên phần án phí dân sự sơ thẩm không có thay đổi. Do đó bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum về phần nội dung này.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường giá trị diện tích đất tranh chấp  $21,6m^2$  là 6.480.000 đồng: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thừa nhận đã rút yêu cầu nội dung này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không nhận xét yêu cầu này là có thiếu sót; tuy nhiên thiếu sót này cũng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự trong vụ án, nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để xem xét lại; nhưng cần lưu ý để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Về quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với ông N và ông Lê Văn E nếu có tranh chấp được giải quyết bằng vụ án khác.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; nên nguyên đơn, bị đơn đều phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lý trên,*

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông A, kháng cáo của bị đơn ông B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Điều 106, 202, 203 luật đất đai năm 2013; Điều 589, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 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.

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn ông A đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại buộc bị đơn ông B bồi thường cho ông A số tiền 4.304.000 đồng (*Bốn triệu ba trăm lẻ tư nghìn đồng*); không chấp nhận đối với yêu cầu buộc trả lại đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với bị đơn ông B.

Chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông B, hủy phần diện tích 21,6 m<sup>2</sup> trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00795 ngày 29 tháng 10 năm 2002 mang tên ông A và bà C diện tích 21,6 m<sup>2</sup> có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông B dài 6m; Phía Tây nằm trong phần diện tích đất của ông A dài 6m; Phía Nam giáp đất ông B dài 3,6m; Phía Bắc giáp đất ông B dài 3,6m. (có sơ đồ kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ).

Ông A và bà C được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động giảm diện tích theo đúng quy định của pháp luật.

2. *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:*

Ông A và ông B mỗi người phải chịu 1.400.000 đồng. Ông A đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là: 2.800.000 đồng, nên bị đơn ông B phải trả cho nguyên đơn ông A số tiền là: 1.400.000 đồng (*Một triệu bốn trăm nghìn đồng*).

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Ông A phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 690.000 đồng (*Sáu trăm chín mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0002058 ngày 22/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum, như vậy ông A được nhận lại số tiền là: 390.000 đồng (*Ba trăm chín mươi nghìn đồng*).

- Ông B phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền số AA/2014/0002089

ngày 11/6/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum do chị Đ nộp thay. Ông B đã nộp đủ số tiền án phí trên nên không phải nộp tiếp.

**4. Về án phí dân sự phúc thẩm:**

- Ông A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; đã nộp đủ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000518 ngày 19/11/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

- Ông B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; đã nộp đủ tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000519 ngày 12/11/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Kon Tum.

**5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:** Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành mà bị đơn chậm trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi phát sinh đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, cho đến khi thi hành án xong.

**6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:** Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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.

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

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- Cục THADS tỉnh Kon Tum;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án; Lưu trữ, Phòng HCTP.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Văn Tào**