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

Số: 185/2019/DS-PT
Ngày: 04 -11 - 2019
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Lê Thị Tùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Lưu Thị Thu Hường.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Vào ngày 04/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đưa ra xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 211/2019/QĐ-PT ngày 24/9/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 168/2019/QĐPT ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M; cùng địa chỉ: Thôn 1X, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L; cùng địa chỉ: 2x đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông P có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà L vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Người được ủy quyền: Ông Dương Văn X - Phó chủ tịch UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn T: Ông Tạ Quang T – Luật sư thuộc văn phòng luật sư T – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 02 đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hoàng Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M trình bày:

Vào năm 2007, ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L, diện tích 1500m^2 đất (30m x 50m) tại Thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, giá trị giá thực tế là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) giá trị ghi trong hợp đồng là 7.000.000 (bảy triệu đồng). Sau khi sang nhượng đất được tách thửa là Thửa đất số 474; tờ bản đồ số 3; diện tích 1.500m^2 ; Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; Địa chỉ: tại Thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 551287 do UBND huyện B cấp ngày 20/12/2007 cho ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M. Bên bán đã nhận tiền và giao đất, bên mua đã nhận đất.

Khi nhận sang nhượng trên đất có trồng cà phê, hai biên tiến hành thỏa thuận đo đạc, cắm mốc ranh giới xác định đất được sang nhượng theo chiều ngang là 30m giáp đường tỉnh lộ 5 và chiều sâu là 50m tính từ lộ giới vào. Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M đã nhổ cà phê phía trước cho hộ gia đình khác mượn trồng cỏ, phía sau cho bà Nguyễn Thị L mượn làm sân phơi. Đến năm 2009, ông T, bà M chuyển một phần đất từ đất trồng cầy lâu năm sang đất ở và được UBND huyện B cấp lại giấy CNQSD đất số AP 177922 ngày 04/12/2009 mang tên ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M. Năm 2018, gia đình ông T, bà M có nhu cầu sử dụng đất tiến hành đo đạc lại mới thấy đất bị thiếu khoảng 264 m^2 cụ thể chiều dài cạnh phía Đông giáp thửa 343 thiếu 9,2 m; cạnh phía Tây giáp đường đi thiếu 8,4 m; cạnh phía Nam giáp đường đi (QL15) rộng 30 mét và cạnh phía Bắc giáp đất ông T rộng 30m. Nên ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L trả số đất còn thiếu khoảng 264 m^2 đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

- Bị đơn ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L trình bày: Gia đình chúng tôi có 04 thửa đất liền kề nhau tại: Thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc đất do được sang nhượng của 03 gia đình. Thửa đất ông M là thửa giáp đường tỉnh lộ diện tích là 8940 m^2; ông Lãng 02 thửa diện tích 5490 m^2 và 5400 m^2 ; thửa đất ông M2 diện tích 5850 m^2 tổng cộng 04 thửa có diện tích là 24.930 m^2 trên đất trồng cà phê và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1995. Phần đất được nhà nước công nhận từ mép đường trở vào (hàng rào bao quanh vườn). Năm 2007, gia đình chúng tôi đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất của gia đình phía trước giáp đường tỉnh lộ 5 nay là tỉnh lộ 17a cho 14 người trong đó có gia đình ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M diện tích 1500m^2 đất có các cạnh (30m x 50m) giá trị thực tế 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng), nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi là 7.000.000 đồng. Gia đình ông T đã trả đủ tiền, đã nhận đất và đã hoàn tất thủ tục mang tên ông T, bà M. Việc sang nhượng đất theo thỏa thuận mua bán theo mét chiều ngang, ai mua bao nhiêu mét thì vợ chồng tôi cắt bán bấy nhiêu, chiều sâu được xác định là 50m được tính từ hàng rào (tức mép đường vào). Quá trình sử dụng đất chưa

có thông báo hay quyết định của cơ quan nhà nước về việc thu hồi đất để mở rộng con đường tỉnh lộ 5. Khi sang nhượng lại cho người khác gia đình chúng tôi đã thỏa thuận giao lại theo mốc giới, chỉ giới cũ và thực tế phần đất này hiện nay các gia đình vẫn đang sử dụng nhà nước chưa thu hồi. Nay gia đình ông T, bà M khởi kiện yêu cầu vợ chồng tôi giao trả số đất còn thiếu khoảng 264m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, gia đình chúng tôi, vì gia đình chúng tôi đã giao đủ diện tích đất cho ông T, bà M. Hơn nữa, sau khi sang nhượng các bên tiến hành cắm mốc, xác định ranh giới và gia đình chúng tôi đã làm hàng rào và cổng ngăn cách giữa hai thửa đất từ năm 2007 đến nay.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: *Ông Dương Văn X – Phó Chủ tịch UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk là người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cung cấp nội dung:*

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận. Cơ sở pháp lý để xác định vị trí, ranh, mốc giới thửa đất của ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M là bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nghiêm Xuân P; Trích lục bản đồ địa chính kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận đăng ký thực hiện.

Việc chỉnh lý đường giao thông (tỉnh lộ 5 cũ) theo quy hoạch 30 mét được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nghiêm Xuân P, tịch UBND huyện B sẽ xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Những người làm chứng:

+ Ông Lê Văn N trình bày: Ông nhận sang nhượng đất của ông P cùng trên thửa đất ông T nhận chuyển nhượng, có diện tích 05 mét chiều ngang theo mặt đường và chiều sâu các bên thỏa thuận là 50 m tính từ mép đường vào (hàng rào vào), sau khi sang nhượng các bên đã tiến hành cắm mốc, xác định ranh giới, ông P đã làm hàng rào ngăn cách giữa các gia đình, nay ông không sử dụng đã sang nhượng lại cho anh Nguyễn Thành T vào năm 2017. Ông N cũng xác định các hộ nhận chuyển nhượng đất của ông P đều tính chiều sâu 50m tính từ mép đường (hàng rào) vào và có cắm mốc xác định ranh giới ngăn cách như hiện trạng đang sử dụng. Đối với việc mua bán giữa ông P và ông T thỏa thuận với nhau như thế nào ông N không biết.

+ Ông Phan Văn C trình bày: Ông là người nhận sang nhượng đất của ông P cùng trên thửa đất với ông T, bà M khi sang nhượng các bên thỏa thuận chiều sâu là 50 m tính từ mép đường vào, sau khi sang nhượng các bên đã tiến hành cắm mốc, xác định ranh giới, ông P đã làm hàng rào ngăn cách giữa các gia đình, việc mua bán giữa ông P và ông T thỏa thuận với nhau như thế nào tôi không biết.

Qua xác minh được ông Hoàng Quốc V công chức địa chính xã C cung cấp: Qua xem xét được biết ông Nghiêm Xuân P trước đây có 04 thửa đất cụ thể theo tờ bản đồ số 03 được đo vẽ năm 1995 thửa 113 có diện tích là 8940 m^2, là thửa giáp đường tỉnh lộ; thửa 431 diện tích 5850 m^2 và thửa 432 diện tích 5100 m^2 và thửa 433 diện tích

5190 m^2. Năm 2007 ông Nghiêm Xuân P nhập 04 thửa thành 02 thửa là thửa 471 diện tích 13860 m^2 và thửa 472 diện tích 10000 m^2. Sau đó ông Nghiêm Xuân P tiến hành sang nhượng phần giáp đường tỉnh lộ cho các hộ khác. Tại thời điểm năm 1995 tại bản đồ số 03 thể hiện mặt đường có chiều ngang là 10 mét. Cho đến thời điểm hiện nay quy hoạch mặt đường tỉnh lộ 5 là 30 mét, mốc lộ giới tính từ tim đường vào là 15 mét.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 427; Các điều 697, 698 , 698 ,699, 700, 701,702 Bộ Luật dân sự 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

- Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 Quy định về mức thu, miễn , giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

2. Tuyên xử:

- Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M về việc yêu cầu ông Nghiêm Xuân P và bà Nguyễn Thị L trả lại 264m^2 đất tại Thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

- Công nhận ranh giới, mốc giới theo hiện trạng đất của hai gia đình ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M với ông Nghiêm Xuân P và bà Nguyễn Thị L hiện nay đang sử dụng.

- Kiến nghị Cơ quan Đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh lại trích lục có phần đất thuộc quy hoạch hành lang giao thông nằm trong diện tích 1.500 m^2 của thửa đất số 474; tờ bản đồ số 03, tại: Thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP177922 ngày 04/12 2009 mang tên ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M.

3. Về chi phí định giá: ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M phải chịu 2.000.000 đồng, ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M đã nộp đủ.

4. Về án phí: Ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M phải chịu 1.650.000 đồng (Một triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 625.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M đã nộp theo biên lai số 0002930 ngày 10/12/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Buôn Đôn. Ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M còn phải nộp 1.025.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nghiêm Xuân P và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 29/7/2019, nguyên đơn ông Hoàng Văn T làm đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm lại vụ án dân sự theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*** Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn T - Ông Tạ Quang T, trình bày:**

Xét nguồn gốc sử dụng đất của vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M là do nhận chuyển nhượng đất của ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L. Tổng diện tích đất là 1.500m^2 ở thôn, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk tại thửa 474, tờ bản đồ số 03, GCNQSDĐ số: AK 551287 cấp ngày 20/12/2007 mang tên ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục sang tên, vợ chồng ông P giao thiếu đất cho vợ chồng ông T 264m^2 (thửa 343 thiếu 9,2 m; cạnh phía Tây giáp đường đi thiếu 8,4 m; cạnh phía Nam giáp đường đi QL15 rộng 30 mét và cạnh phía Bắc giáp đất ông T rộng 30m). Lý do thiếu đất là vì con đường đi (QL15) mở rộng 30m, từ tim đường vào là 15m, khi ông P giao đất con đường rộng 10m, từ tim đường vào là 05m. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện, chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M buộc ông P, bà L giao trả lại diện tích đất 264m^2 ở vị trị nói trên.

*** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:**

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy việc vợ chồng ông Nghiêm Xuân P và bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M diện tích đất 1.500m^2 ở thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk tại thửa 474, tờ bản đồ số 03. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục sang tên, ông P, bà L đã giao đất cho ông T, bà M sử dụng từ năm 2007 đến nay, vợ chồng ông T không có ý kiến gì. Do đó, không có việc ông P giao thiếu đất cho vợ chồng ông T. Năm 1995, ông Nguyễn M được cấp GCNQSDĐ thì con đường rộng 10m, sau đó ông M chuyển nhượng cho ông P theo tờ bản đồ số 03 được trích đo. Năm 2007, vợ chồng ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà M cũng theo tờ bản đồ số 03 được trích đo năm 1993. Nếu sau này thực hiện quy hoạch mở rộng đường thì UBND huyện B sẽ có kế hoạch cấp lại GCNQSDĐ và thu hồi theo quy định. Tuy nhiên, khi đo đạc giao đất giữa các bên không có văn bản, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M.

Việc Tòa án cấp sơ công nhận mốc giới giữa hai gia đình hiện đang sử dụng đất và kiến nghị UBND huyện B cấp lại GCNQSDĐ đối với diện tích đất thực tế mà hộ ông T đang sử dụng là vượt quá phạm vi đơn khởi kiện. Đề nghị hủy một phần quyết định của bản án đối với phần này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa hôm nay, ông Nghiêm Xuân P; ông Dương Văn X đại diện theo ủy quyền của UBND huyện B đều có đơn xin vắng mặt, bà Nguyễn Thị L vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Hoàng Văn T kháng cáo toàn bộ nội dung bản án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét đơn khởi kiện của ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M yêu cầu ông Nghiêm Xuân P và bà Nguyễn Thị L trả lại diện tích đất 264m^2 ở thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk tại thửa 474, tờ bản đồ số 03. Vị trí: Đông giáp thửa 343 dài 9m; Tây giáp giáp đường đi dài 8,4m; Bắc giáp ông T (nguyên đơn) rộng 30m; Nam giáp đường đi rộng 30m. Vì sau khi ông T bà M sử dụng đất thì thấy còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2007.

[2.1] Xét về nguồn gốc đất của vợ chồng ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L sử dụng là do nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn M vào năm 2003 và của ông Nguyễn Thanh H, bà Lê Thị B vào năm 2000. Qua xem xét về việc cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn M đối với diện tích đất 8.490m^2 ở thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk, tại thửa 113, tờ bản đồ số 03 vào ngày 06/3/1995. Can trên tờ bản đồ số 03, và trên GCNQSDĐ số: DO 373117 cấp ngày 06/3/1995 mang tên hộ ông Nguyễn M thì con đường phía Nam chỉ rộng 10m (Tính từ tim đường vào 05m).

Qua xem xét các chứng có trong hồ sơ vụ án, việc vợ chồng ông Nghiêm Xuân P và bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M diện tích đất 1.500m^2 ở thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk tại thửa 474, tờ bản đồ số 03. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục sang tên, ông P, bà L đã giao đất cho ông T, bà M sử dụng từ năm 2007 đến nay, vợ chồng ông T không có ý kiến gì. Do đó, không có việc ông P giao thiếu đất cho vợ chồng ông T.

[2.2] Xét nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Hoàng Văn T cũng là do vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nghiêm Xuân P vào năm 2007. Tại

"Biên bản xác minh" ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn ở xã C, huyện B, ông Hoàng Quốc V - Cán bộ địa chính xã C cung cấp như sau:

Đối với diện tích đất 24.630m^2 ở thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk mà hộ ông Nghiêm Xuân P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn M vào năm 2003, diện tích đất mà ông P đang sử dụng phía Nam giáp đường đi, con đường đi rộng 10m (tính từ tim đường vào 05m). Tại thời điểm ông P chuyển nhượng cho hộ ông Hoàng Văn T và một số hộ khác thì con đường được quy hoạch 30m (tính từ tim đường vào 15m).

[2.3] Xét diện tích đất mà vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của ông Nghiêm Xuân P vào năm 2007 thì GCNQSDĐ số: AK 551287 cấp ngày 20/12/2007 mang tên hộ ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M. Tuy chưa có quyết định thu hồi diện tích đất nằm trên con đường trong thửa đất của ông T, song trong GCNQSDĐ có kẻ kích thước con đường tại thời điểm đo đạc trước năm 1995 và kích thước con đường theo quy hoạch (mới có quy hoạch chưa thu hồi mặt bằng, chưa bồi thường theo quy định của Nhà nước, chưa đưa vào sử dụng). Hiện nay, vợ chồng ông T vẫn còn sử dụng thực tế theo như nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông P. Nếu sau này Nhà nước có chủ trương thu hồi đất để làm đường theo quy hoạch mà không đảm bảo mọi quyền lợi cho vợ chồng ông T, thì vợ chồng ông T có quyền khiếu nại lên cấp có thẩm quyền. Bởi vì, năm 1995 ông Nguyễn M được cấp thì con đường rộng 10m, sau đó ông M chuyển nhượng cho ông P theo tờ bản đồ số 03 được trích đo. Năm 2007, vợ chồng ông P chuyển nhượng cho vợ chồng ông T cũng như bà M cũng theo tờ bản đồ số 03 được trích đo. Nếu sau này thực hiện quy hoạch mở rộng đường thì UBND huyện B sẽ có kế hoạch cấp lại GCNQSDĐ

Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của vợ chồng ông T là có căn cứ, từ những phân tích trên,

[3] Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận ranh giới, mốc giới theo hiện trạng đất của hai gia đình ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M và ông Nghiêm Xuân P, bà Nguyễn Thị L và kiến nghị Cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh trích lục có phần đất thuộc quy hoạch hành lang an toàn giao thông nằm trong diện tích đất 1.500m^2 ở thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk, tại thửa 474, tờ bản đồ số 03, GCNQSDĐ số: AK 551287 cấp ngày 20/12/2007 mang tên hộ ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M là vượt qua phạm vi khởi kiện nên hủy một phần bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng con đường rộng 30m thì mỗi bên đi vào thêm 10m nên đất ông T sử dụng thực tế thiếu so với lúc chuyển nhượng. Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, ông P, bà L chuyển nhượng cho nhiều người trên cùng một dãy đất, khi chuyển nhượng con đường rộng 10m. Hiện nay con đường quy hoạch 30m nhưng chưa đưa vào sử dụng, chưa thu hồi bồi thường, do dó không có căn cứ để chấp nhận đơn khởi kiện, không chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông T.

[5] Về chi phí thẩm định và định giá:

Do đơn khởi kiện không được chấp nhận, nên vợ chồng ông T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản, chi phí hết 2.000.000 đồng, vợ chồng ông T đã nộp đủ nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Xét nội dung đơn khởi kiện của ông T và bà M là thuộc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông P. Do đó, phần án phí dân sự sơ thẩm không thuộc trường hợp có giá ngạch nên sửa một phần về án phí, chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông T.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần quyết định của bản án nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 308; Điều 309; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 427; Các điều 697, 698 , 698 ,699, 700, 701,702 Bộ Luật dân sự 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

- Khoản 1 Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

- Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2019/DS-ST ngày 19/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

2. Tuyên xử:

2.1 Hủy một phần bản án sơ thẩm về việc về việc công nhận ranh giới, mốc giới theo hiện trạng đất của hai gia đình ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M với ông Nghiêm Xuân P và bà Nguyễn Thị L hiện nay đang sử dụng và việc kiến nghị Cơ quan Đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh lại trích lục có phần đất thuộc quy hoạch hành lang giao thông nằm trong diện tích 1.500 m^2 của thửa đất số 474; tờ bản đồ số 03, tại: Thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 177922 ngày 04/12 2009 mang tên ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M.

2.2 Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Hoàng Văn T và bà Hoàng Thị M về việc yêu cầu ông Nghiêm Xuân P và bà Nguyễn Thị L trả lại 264m^2 đất tại Thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí: Đông giáp thửa 343 dài 9m; Tây giáp giáp

đường đi dài 8m; Bắc giáp ông T (nguyên đơn) rộng 30m; Nam giáp đường đi rộng 30m.

3. Về chi phí định giá: ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M phải chịu 2.000.000 đồng, ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M đã nộp đủ.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M (mỗi người) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ trong số tiền 625.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002930 ngày 10/12/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Buôn Đôn. Hoàn trả lại Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị M số tiền 25.000 đồng.

Ông Nghiêm Xuân P và bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Hoàng Văn T số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn theo Biên lai số: AA/2019/0000527 ngày 30/7/2019.

Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - chủ toạ phiên toà

(đã ký)

Lê Thị Tùng

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Đăk Lăk;
-TAND huyện Buôn Đôn;
-CCTHADS huyện Buôn Đôn;
-Các đương sự;
-……
-Lưu.