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

Bản án số: 147/2020/DS-PT
Ngày: 03-9-2020.
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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Ông Doãn Đình Quyến

Bà Lưu Thị Thu Hường.

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thê - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị X Linh Byă - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2020/TLPT-DS ngày 15/7/2020 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2020/DS-ST ngày 21/5/2020, của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2020/QĐ-PT ngày 05/8/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1964, địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn: ông Trương Văn X, sinh năm 1967 và bà Phùng Thị C, sinh năm 1975 – Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; đều có mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1965; có mặt.

3.2. Anh Trương Phùng V, sinh năm 1994; vắng mặt.

3.3. Anh Trương Phùng H, sinh năm 1997; vắng mặt.

3.4. Anh Lê Đ T1, sinh năm 1989; vắng mặt.

3.5. Chị Lê Thị Thu T2, sinh năm 2000; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk;

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trương Văn X và bà Phùng Thị C.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn Đ trình bày:*** Ngày 15/3/2013, ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C 01 thửa đất có chiều rộng phía trước và phía sau, mỗi cạnh dài 10m, chiều dài của thửa đất 94,9m với giá tiền là 350.000.000 đồng. Ngày 28/3/2013, các bên mới xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và vợ chồng ông Đ đã nhận đủ tiền, giao đất cho vợ chồng ông X quản lý sử dụng. Ngoài ra, ngày 15/3/2013 các bên còn viết Giấy cam kết với nội dung: Còn thừa 60 phân (60cm) đất có đường thoát nước vợ chồng ông Đ cho vợ chồng ông X sử dụng, ông X cũng không tranh chấp. Giấy cam kết có 01 bản gốc ông X giữ, vợ chồng ông Đ chỉ giữ 01 bản photo đã giao nộp cho Tòa án theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/5/2013, Ủy ban nhân dân huyện E đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 562539 đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ 4, diện tích 943m^2 tại thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho hộ bà Trần Thị T, ông Lê Văn Đ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 562538 đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ 4, diện tích 949m^2 tại thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk cho hộ ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất còn lại của vợ chồng ông Đ là 943m^2, số đo các cạnh như sau: Ngang phía trước là 9,8m; ngang phía sau 10m; một cạnh dài 94,9m và một cạnh dài 93m. Hiện tại, vợ chồng ông Đ đo lại đất thấy bề ngang phía trước của thửa đất còn lại là 9,2m và bề ngang phía sau còn lại 9,4m. Như vậy, vợ chồng ông X đã lấn chiếm của vợ chồng ông Đ diện tích đất khoảng 60cm bề ngang và chiều dài hết thửa đất 202, tờ bản đồ 4. Ngoài ra, sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông X còn mượn của vợ chồng ông Đ phần đất phía sau có diện tích khoảng hơn 200m^2, (diện tích thực tế là 292,97m^2) để trồng hoa màu. Khi mượn đất, các bên chỉ nói miệng, không lập thành văn bản, không thỏa thuận về thời gian mượn đất. Nay ông Đ yêu cầu Tòa án: Buộc vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ trả phần diện tích đất lấn chiếm là 60cm bề ngang và chiều dài hết thửa đất 202, tờ bản đồ 4, phá bỏ những công trình, cây trồng trên diện tích đất lấn chiếm và buộc vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C trả lại diện tích đất đã mượn của vợ chồng ông Đ có diện tích 292,97m^2 thuộc thửa đất 202, tờ bản đồ 4 đã được

Ủy ban nhân dân huyện E đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 562539 ngày 17/5/2013 cho hộ bà Trần Thị T, ông Lê Văn Đ và phá bỏ những cây trồng trên diện tích đất đã mượn.

** Bị đơn ông Trương Văn X và bà Phùng Thị C trình bày:* Đối với phần đất phía trước giáp đường tỉnh lộ 15 có chiều ngang khoảng 60cm và chiều dài hết thửa đất 202, tờ bản đồ 4, trước đây vợ chồng ông Đ cho vợ chồng ông X. Nay, vợ chồng ông Đ yêu cầu trả, vợ chồng ông X đồng ý trả phần diện tích có chiều ngang 60 cm và chiều dài từ đường vào đến mép nhà xây. Còn phần nhà và công trình phụ đã xây dựng trên đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông X nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ.

Đối với phần đất phía sau có diện tích 292,97m^2 như vợ chồng ông Đ đã khai nhận, thực tế phần diện tích đất này vợ chồng ông X đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ và đã thanh toán hết tiền. Do vậy, phần đất phía sau thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông X nên vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vợ chồng ông Đ đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông X không đúng với diện tích đất chuyển nhượng mà các bên đã thỏa thuận nên sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đã viết "Giấy cam kết bán đất" ngày 15/3/2013, phía dưới có chữ ký chữ viết đứng tên Lê Văn Đ, Trần Thị T, Trương Văn X và người làm chứng đứng tên Ngô Đức T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày: Bà đồng ý với lời khai và yêu cầu của ông Lê Văn Đ đã trình bày, bà không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Đ T1, chị Lê Thị Thu T2 trình bày: Anh chị là con của vợ chồng ông Đ. Quyền sử dụng của thửa đất số 202, tờ bản đồ 4, diện tích 943m^2 và tài sản gắn liền trên đất đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 562539 ngày 17/5/2013 cho hộ bà Trần Thị T, ông Lê Văn Đ là tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bố mẹ, anh chị không đóng góp công sức trong việc tạo lập, duy trì và phát triển. Do vậy, mọi định đoạt liên quan đến tài sản nêu trên đều do bố mẹ quyết định, anh chị không phản đối và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trương Phùng V, anh Trương Phùng H trình bày: Anh V, anh H là con của vợ chồng ông X. Quyền sử dụng của thửa đất số 201, tờ bản đồ 4, diện tích 949m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 562538 ngày 17/5/2013 cho hộ Trương Văn X, bà Phùng Thị C là tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bố mẹ. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng cũng như hiện tại, anh V và anh H không đóng góp công sức trong việc tạo lập, duy trì và phát triển khối tài sản nêu trên. Do vậy, mọi định đoạt liên quan

đến tài sản nêu trên đều do bố mẹ quyết định, các anh không phản đối và không có ý kiến gì khác.

Người làm chứng ông Hồ Văn H trình bày: Ông quen biết và không mâu thuẫn với vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông X. Ông nghe các bên nói chuyện với nội dung vợ chồng ông Đ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông X, nhưng ông không biết cụ thể về diện tích chuyển nhượng và giá tiền là bao nhiêu, cũng như không biết vợ chồng ông Đ có cho vợ chồng ông X phần đất phía trước hay chuyển nhượng phần diện tích đất phía sau hay không.

Người làm chứng ông Ngô Đức T trình bày: Ông quen biết và không mâu thuẫn với vợ chồng ông Đ, vợ chồng ông X. Các bên nhờ ông làm chứng khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, viết giấy cam kết. Do thời gian đã lâu nên không nhớ cụ thể về nội dung giấy cam kết nhưng các bên thỏa thuận: Ông Đ chuyển nhượng cho ông X phần đất có diện tích ngang phía trước và phía sau là 10m, chiều dài 95m. Còn 60cm đất chiều ngang phía trước, do trước khi chuyển nhượng đã có hàng rào cố định nên ông Đ cho ông X sử dụng chứ không bán, phần diện tích đất phía sau, ông Đ cũng cho ông X mượn sử dụng không bán.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166, khoản 1 khoản 2 Điều 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ.

1/ Buộc vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị T phần đất phía trước có diện tích 38,01m^2, kích thước cụ thể: Chiều ngang phía giáp mặt đường (giáp mốc lộ giới của tỉnh lộ 15) có cạnh dài 0,59m; phần giữa đất chiều ngang có cạnh dài 0,51m (tính từ mốc lộ giới của tỉnh lộ 15 kéo thẳng ra phía sau giáp ranh giữa thửa đất số 201 và 202 có cạnh dài 43,03m) và chiều ngang phía sau có cạnh dài 0,79m (tính từ mốc lộ giới của tỉnh lộ 15 kéo thẳng ra phía sau giáp ranh giữa thửa đất số 201 và 202 có cạnh dài 65,2m) thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ 4, diện tích 943m^2 tại thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 562539 ngày 17/5/2013 cấp cho hộ bà Trần Thị T, ông Lê Văn Đ.

2/ Buộc vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ phá dỡ những công trình xây dựng trên diện tích đất 38,01m^2, cụ thể:

- Một phần diện tích nhà tôn có diện tích 1,41m^2 (chiều dài 5,22m x bề ngang một cạnh 0,25m, một cạnh 0,30m).

- Một phần nhà xây có diện tích 3,51m^2 (chiều dài 10,16m x bề ngang một cạnh 0,30m, một cạnh 0,40m).

- Một phần công trình phụ có diện tích 1,15m^2 (chiều dài 2,82m x bề ngang một cạnh 0,40m, một cạnh 0,42m).

Ngoài ra, buộc vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ phá dỡ những công trình khác xây dựng trên phần đất có diện tích 38,01m^2 là tài sản thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị T.

3/ Buộc vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị T phần đất phía sau có diện tích 292,97m^2, kích thước chiều ngang cạnh dài 10m và chiều dài 29,2m thuộc thửa đất 202, tờ bản đồ 4,diện tích 943m^2 tại thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 562539 ngày 17/5/2013 cấp cho hộ bà Trần Thị T, ông Lê Văn Đ.

4/ Buộc vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ di dời hoặc chặt bỏ các cây trồng trên diện tích đất 292,97m^{2}thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị T, cụ thể: 09 cây Mít; 11 cây Thanh long; 18 cây chuối; 04 cây Xà cừ.

Ngoài ra, buộc vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ di dời hoặc chặt bỏ những cây trồng khác trên phần đất có diện tích 292,97m^2 để trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/6/2020, bị đơn ông Trương Văn X và bà Phùng Thị C có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét lại nội dung tại mục 1, 2 và 4 phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 19/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm tại quyết định kháng nghị số 543/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án 18/2020/DS-ST ngày 21/5/2020 của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo theo hướng đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DSST ngày 21/5/2020 của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Trương Văn X và bà Phùng Thị C kháng cáo trong thời hạn luật định. Đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng mặc dù đã được tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. HĐXX xét thấy việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên quyết định tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc đất đang tranh chấp, HĐXX thấy rằng: Ngày 15/3/2013 vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C một diện tích đất có chiều có chiều rộng 10m, chiều dài 94,9m, diện tích 949m^2 tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thôn C, xã Đliê Yang, huyện E, tỉnh Đắk Lắk với giá 350.00.000 đồng. Tuy nhiên đến ngày 28/3/2013 các bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định. Khi nhận chuyển nhượng ông X có viết Giấy cam kết ngày 15/3/2013 thể hiện: *"...hiện tại còn thừa 60 phân đất có đường ống thoát nước ông bà Đ có cho tôi sử dụng, ông X cũng không tranh chấp gì. Sau này nếu bên nào kiện tụng hoặc tranh chấp thì bên đó phải chịu hoàn toàn trách nhiệm của pháp luật nhà nước..."*. Sau khi chuyển nhượng, nguyên đơn có cho bên bị đơn mượn một phần diện tích đất phía sau có diện tích 292,97m^2 để trồng hoa màu. Nay nguyên đơn ông Đ khởi kiện yêu cầu ông X, bà C phải trả lại phần diện tích còn thừa sau khi chuyển nhượng và phần diện tích đã cho mượn phía sau thửa đất 202.

[3] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của bị đơn, đối với phần diện tích nhà và công trình gắn liền với đất mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc phá dỡ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng, các bên thỏa thuận ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị T chuyển nhượng cho ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C diện tích đất có chiều rộng 10m, chiều dài 95m. Sau khi chuyển nhượng ông X, bà C đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BN 562538 ngày 17/5/2013, số thửa 201, tờ bản đồ số 4, diện tích sử dụng tương ứng với phần diện tích đất chuyển nhượng có chiều ngang phía giáp tỉnh lộ 15 có cạnh 10m, chiều ngang phía cuối thửa đất có cạnh 10m, chiều dài giáp thửa 202 có cạnh 94,4m, chiều dài còn lại có cạnh 95,8m, tổng diện tích 949m^2. Nguyên đơn ông Đ, bà T được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BN 562539 ngày 17/5/2013 tương ứng với phần diện tích đất còn lại sau chuyển nhượng có chiều ngang phía giáp tỉnh lộ 15 có cạnh 9,8m, chiều ngang phía cuối thửa đất có cạnh 10m, chiều dài giáp thửa 201 có cạnh 94,4m, chiều dài còn lại có cạnh 93m, tổng diện tích 943m^2. Theo kết quả đo đạc toàn bộ diện tích đất do công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Trắc địa Sài Gòn (kết quả đo đạc tổng thể đã được các đương sự xác nhận và đồng ý tại biên bản làm việc tại bút lục số 152 và 153), sau khi lồng ghép kết quả sử dụng đất hiện trạng và kết quả theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo xác định phần diện tích đất hiện ông X đang sử dụng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ là 38,01m^2 và tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất trên là phù hợp. Tuy nhiên, quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm thể hiện phần diện tích đất tranh chấp phía trước có diện tích 38,01m^2, kích thước cụ thể: Chiều ngang phía trước mặt đường (giáp lộ giới của tỉnh lộ 15) có cạnh dài 0,59m; phần giữa đất có chiều ngang 0,51m và chiều ngang phía sau là 0,79m; chiều dài là 65,2m (tính từ mốc lộ giới của tỉnh lộ 15 kéo thẳng ra phía sau giữa ranh giới của thửa đất số 201; số 202), trên đất đang tranh chấp có những công trình sau: Phần nhà tôn có diện tích 1,41m^2, phần nhà xây có diện tích 3,51m^2, phần nhà vệ sinh có diện tích 1,15m^2 là những vật công trình kiên cố xây gắn liền nhau, xây dựng trên một phần diện tích đất tranh chấp, nếu tuyên buộc phá dỡ sẽ làm ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của phần còn lại. Mặt khác, hiện nay các bên đã xây hàng rào cố định, phía dưới phần diện tích đất tranh chấp có ống thoát nước do các bên xây dựng nên việc buộc phá dỡ và trả lại đất là không phù hợp. Do đó cần buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ giá trị đất theo giá thị trường tương ứng với phần diện tích 38,01m^2 cho nguyên đơn với số tiền 50.400.000 đồng là phù hợp.

Ngoài ra, tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phần diện tích đất lấn chiếm có chiều rộng 60cm, chiều dài 94,9m, có

tổng diện tích 56,7m^2. Quá trình giải quyết tòa án xác định phần diện tích đất tranh chấp là 38,01m^2, nhưng tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chính xác.

[4] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và kháng cáo của bị đơn, đối với phần buộc bị đơn có nghĩa vụ di dời hoặc chặt bỏ các cây trồng trên diện tích đất 292,97m^2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đ, bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn mượn phần diện tích đất phía sau thửa đất để trồng hoa màu, bị đơn đã nhận đất và trồng một số cây trồng lâu năm trên phần diện tích đất đã mượn làm tăng giá trị đất, nguyên đơn biết nhưng không phản đối. Việc Tòa án tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ di dời hoặc chặt bỏ các cây trồng trên diện tích đất 292,97m^2 là chưa phù hợp. Theo biên bản định giá ngày 22/11/2019 và biên bản làm việc ngày 31/8/2020, tổng giá trị cây trồng trên đất là 1.495.100 đồng, nên cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất đã mượn là 292,97m^2 cho nguyên đơn đồng thời nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn giá trị các cây trồng trên đất cho bị đơn với số tiền là 1.495.100 đồng.

[5] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và một phần kháng cáo của bị đơn ông X, bà C, cần sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DSST ngày 21/5/2020 của Toà án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

[6] Đối với nội dung kháng cáo của ông X, bà C về án phí và chi phí tố tụng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên cần chấp nhận nộp dung kháng cáo của bị đơn về nội dung này.

[7] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định: Nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bị đơn ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ chịu ½ chi phí giám định là 2.520.000 đồng. Chấp nhận ông Đ đã nộp số tiền 5.040.0000 đồng. Do vậy buộc ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn Đ số tiền giám định là 2.520.000 đồng.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm) và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bị đơn ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ chịu ½ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp là 2.250.000 đồng. Chấp nhận ông Đ đã nộp số tiền 2.500.000 đồng, ông X đã nộp số tiền 2.000.000 đồng, Do vậy buộc ông X, bà C có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền 250.000 đồng.

- Chi phí thuê Công ty đạc: Nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bị đơn ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ chịu ½ số tiền thuê đo đạc diện tích đất tranh

chấp là 4.000.000 đồng. Chấp nhận ông Đ đã nộp tạm ứng số tiền 8.000.000 đồng. Do vậy buộc ông X, bà C có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền 4.000.000 đồng.

[8] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau: Ông Lê Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000đ theo biên lai số AA/2017/0009051 ngày 07/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo. Ông Đ được nhận lại số tiền 450.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C phải chịu 1.276.802 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166, Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ quốc hội.

2. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và một phần kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DSST ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử: **Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ**.

- Buộc vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị T giá trị phần diện tích đất 38,01m^2 theo giá thị trường là 50.400.000 đồng.

- Buộc vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị T phần đất phía sau có diện tích 292,97m^2, có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 202 có cạnh 10,27m; Phía Nam giáp đồi có cạnh dài 10m; Phía Đông giáp đất ông H có cạnh dài 29,01m; Phía Tây giáp thửa đất 201 có cạnh dài 29,2m (có sơ đồ kèm theo), thuộc thửa đất 202, tờ bản đồ 4, tại thôn C, xã Y, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 562539 ngày 17/5/2013 cấp cho hộ bà Trần Thị T, ông Lê Văn Đ.

- Buộc vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị T có nghĩa thanh toán cho vợ chồng ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C giá trị các cây trồng trên diện tích đất 292,97m^2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Trần Thị T, cụ

thể: 09 cây Mít; 11 cây Thanh long; 18 cây chuối; 04 cây gỗ sưa với tổng số tiền 1.495.100 đồng.

Sau khi thanh toán xong giá trị quyền sử dụng đất, các bên được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh lại diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí giám định: Nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bị đơn ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ chịu ½ chi phí giám định là 2.520.000 đồng. Chấp nhận ông Đ đã nộp số tiền 5.040.0000 đồng. Do vậy buộc ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn Đ số tiền giám định là 2.520.000 đồng.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm) và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bị đơn ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ chịu ½ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp là 2.250.000 đồng. Chấp nhận ông Đ đã nộp số tiền 2.500.000 đồng, ông X đã nộp số tiền 2.000.000 đồng, Do vậy buộc ông X, bà C có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền 250.000 đồng.

- Chi phí thuê Công ty đạc: Nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bị đơn ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C có nghĩa vụ chịu ½ số tiền thuê đo đạc diện tích đất tranh chấp là 4.000.000 đồng. Chấp nhận ông Đ đã nộp tạm ứng số tiền 8.000.000 đồng. Do vậy buộc ông X, bà C có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền 4.000.000 đồng.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000đ theo biên lai số AA/2017/0009051 ngày 07/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo. Ông Đ được nhận lại số tiền 450.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C phải chịu 1.276.802 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí DSPT: ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Trương Văn X, bà Phùng Thị C mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai lần lượt số AA/2019/0008948; AA/2019/0008949 ngày 10/6/2020.

Trong 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, 7a, 7b

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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Ea H'leo;
- Chi cục THADS H. E;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng