

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **66/2018/DS-PT**

Ngày: 17 – 4 – 2018.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hương.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tùng, Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi. Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Trọng Vượng.
Chức vụ: Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17/4/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 155/2017/TLPT-DS ngày 18/10/2017 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 234/2017/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa và Thông báo chuyển lịch giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nay L và bà Đặng Thị Y (đều có mặt).

Cùng trú tại: Buôn E, thị trấn Ea, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị Hải.

Trú tại: đường Nguyễn Tất T, Tổ dân phố B, thị trấn Ea, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk (ông C có mặt, bà H vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Ngọc H

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Ngọc H: Bà Đặng Thị Y

Cùng trú tại: Buôn E, thị trấn Ea, huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk.

Người làm chứng: Ông Y Niê.

Địa chỉ: Buôn T, thị trấn Ea, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn C.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng, nguyên đơn và là người đại diện theo ủy quyền của ông Nay L, ông Trương Ngọc H là bà Đặng Thị Y trình bày:

Năm 2000, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của bà H Dj Niê diện tích đất là 260m²; phía trước giáp mặt đường Trần Quang Kh rộng 05m và phía sau rộng 05m; ngày 14/9/2005, vợ chồng tôi được UBND huyện Ea cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 541068 với diện tích 260m², thửa đất số 202a, tờ bản đồ số 25. Hợp đồng chuyển nhượng ghi chuyển nhượng với chiều rộng 6m nhưng thực tế chỉ nhận chuyển nhượng 05m. Năm 2011, gia đình tôi làm nhà ở với chiều ngang 04m, trừ lại 01m để làm lối đi, và làm mái vòm phía trước nhà giáp đường Trần Quang Kh thì có trừ lại 20cm. Tháng 11/2015, gia đình ông C xây móng làm phòng trọ lấn sang đất gia đình tôi với chiều dài 7,3m, rộng 30cm (phần giữa đất). Đã nhiều lần gia đình tôi yêu cầu gia đình ông C trả đất nhưng gia đình ông C vẫn không trả. Vì vậy, vợ chồng tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H trả lại cho vợ chồng tôi tổng diện tích đất lấn chiếm là 2,19m². Ngoài ra, vợ chồng tôi không yêu cầu gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H trình bày:

Năm 2003, gia đình tôi có đổi cho bà H Dj Niê (hiện không biết địa chỉ) diện tích đất có chiều ngang giáp đường Trần Quang Kh là 23,5m, phía sau khoảng hơn 23,5m; dài 50m. Ngày 28/6/2012, gia đình tôi được UBND huyện Ea cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 798789, thửa đất số 202, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.244m². Năm 2006 gia đình tôi có xây 02 phòng trọ và năm 2015 gia đình tôi xây tiếp 02 phòng trọ. Chúng tôi xây sát bờ ranh cũ đất đổi năm 2003. Thực tế hiện nay đất của gia đình tôi cũng không đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng tôi đề nghị Tòa án tiến hành xem xét xác định đất của hai gia đình chúng tôi để có cơ sở giải quyết vụ án. Khi đổi đất thì vợ chồng tôi đã chôn 15 trụ xi măng để xác định mốc giới, khi bà Y xây nhà thì có di dời 03 trụ khoảng 10m chiều sâu và lấn sang phần đất của gia đình tôi chiều ngang 30cm. Vì vậy, việc ông Nay L, bà Đặng Thị Y yêu cầu vợ chồng tôi trả lại diện tích 2,19m² vợ chồng tôi không đồng ý.

Quá trình làm việc tại Tòa án cấp phúc thẩm người làm chứng ông Y Niê trình bày:

Giấy đổi đất của gia đình ông Nguyễn Văn C và bà H'Dj lập ngày 20/10/2003 là do tôi viết. Nội dung giấy đổi đất là bà H'Dj có một lô đất ở tại buôn E, thị trấn Ea, huyện Ea, tỉnh Đắk Lắk chiều dài 50m; rộng 23,5m. Bà H'Dj thỏa thuận đổi diện tích đất trên lấy 8000m² đất cả phê của gia đình ông Nguyễn Văn C.

Thời điểm đổi đất, hai bên đã tiến hành đo đạc mốc giới. Cụ thể người đo đạc là ông Nguyễn Văn C và ông Y'H Niê (con trai của bà H'Dj). Hai bên dùng thước

dây để đo. Sau khi đổi đất, hai đứa con trai của tôi giúp ông C chôn 15 trụ xi măng thẳng từ trước ra sau để làm ranh giới giữa hai nhà. Hiện nay chỉ còn 11 trụ. Diện tích còn lại của bà H'Dj sau khi đổi đất là bao nhiêu thì tôi không biết.

Tại bản án sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 166; Điều 203; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 4 Điều 18; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: - Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nay L, bà Đặng Thị Y về việc buộc ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H trả lại diện tích đất 0,23m².

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nay L, bà Đặng Thị Y.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H phải trả cho nguyên đơn ông Nay L bà Đặng Thị Y giá trị bằng tiền là 1.372.000 đồng (*Một triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn đồng*) đối với diện tích đất lấn chiếm là 1.96 m², có tứ cận: Phía Đông giáp phần tường nhà trọ của ông C, bà H cạnh dài 7,850m (Được đo tính từ mốc lộ giới đường Trần Quang Kh đến phần đất tranh chấp là 8,5m); phía Tây giáp thửa 202a cạnh dài 7,850m (Được đo tính từ mốc lộ giới đường Trần Quang Kh đến phần đất tranh chấp là 8,5m); phía Nam giáp thửa 202a cạnh dài 0,2m (Được đo từ mốc lộ giới đường Trần Quang Kh đến phần đất lấn chiếm là 8,5m); phía Bắc giáp thửa 202a cạnh dài 0,3m (Được đo từ mốc lộ giới đường Trần Quang Kh đến phần đất lấn chiếm là 8,5m và phần tường tranh chấp 7,850m).

Ông Nay L, bà Đặng Thị Y và ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động diện tích đất đúng với hiện trạng đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 28/7/2017, bị đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm vì diện tích đất của gia đình ông C và gia đình bà Y đều thiếu so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị xác minh mốc ranh giới đất của hai gia đình ông C và bà Y.

Ngày 31/7/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm. Với nội dung: Hiện nay đất của ông C, bà Y đều thiếu so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được làm rõ thiếu do đâu, Biên bản xem xét thẩm định không mô tả tài sản trên vị trí đất tranh chấp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản hiện trạng thực tế sử dụng để cho

rằng hộ ông C xây dựng lấn chiếm đất của hộ bà Y và chấp nhận đơn khởi kiện của bà Y là không phù hợp. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Y Yắt Niê tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng là thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn có nội dung tương tự kháng nghị của Viện kiểm sát như đã nêu trên. Những nội dung mà Viện kiểm sát kháng nghị đã được cấp phúc thẩm khắc phục và có căn cứ để sửa án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp:

Thửa đất của nguyên đơn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà H Dj vào năm 2000. Đến năm 2005 mới làm thủ tục sang tên, đã được UBND huyện Ea cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 541068 ngày 14/9/2005, thửa đất số 202a, tờ bản đồ số 25, diện tích 260m². Theo nguyên đơn thì khi nhận chuyển nhượng, thửa đất có chiều rộng hướng Bắc và hướng Nam là 05m, dài khoảng 50m. Thửa đất này có một bên giáp đất ông Y K, một bên giáp phần đất còn lại của bà H Dj, nhưng không làm hàng rào ranh giới. Đến năm 2011, nguyên đơn mới đến ở và làm nhà rộng 4m, chừa lại 01m làm đường luồn, phía trước nhà làm mái vòm rộng 4,8m, chừa lại 20cm. Khi làm mái vòm mới biết bị đơn chôn cọc bê tông lấn sang đất của nguyên đơn, nên nguyên đơn đã nhổ 03 cọc bê tông của bị đơn. Đến tháng 11 năm 2015, bị đơn xây dãy phòng trọ cách đường Trần Quang Kh khoảng 10m có lấn sang đất của nguyên đơn với chiều rộng 30cm, dài 7,3m = 2,19m². Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Thửa đất của bị đơn có nguồn gốc nhận đổi đất của bà H Dj vào năm 2003. Đến ngày 28/6/2012 được UBND huyện Ea cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 798789, thửa đất số 202 tờ bản đồ số 25, diện tích 1.244m². Bị đơn thì cho rằng, thửa đất mà bị đơn nhận của bà H Dj có chiều rộng hướng Bắc và hướng Nam là 23,5m, dài khoảng 50m. Sau khi nhận đất, tại hướng Tây của thửa đất (giáp đất của nguyên đơn), bị đơn có chôn 15 cọc bê tông làm hàng rào ranh giới. Khi nguyên đơn xây tường rào, làm mái vòm, có nhổ của bị đơn 03 cọc bê tông, nhưng vì thời điểm đó

nguyên đơn nói sau này sẽ trả lại đất nên bị đơn đồng ý. Hiện tại, chiều rộng hướng Nam thửa đất của bị đơn chỉ rộng 23m, bị đơn không lần chiếm đất của nguyên đơn.

[2] Về số đo tứ cận hai thửa đất:

Nguyên đơn cung cấp “Giấy sang nhượng đất thổ cư” lập ngày 20/5/2000, thể hiện bà H Dj có chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần thửa đất có chiều rộng 06m, dài 50m. Nguyên đơn khai sau khi viết giấy sang nhượng đất thổ cư, nguyên đơn có cho lại bà H Dj 01m đất chiều rộng, nên thực tế thửa đất nhận chuyển nhượng chỉ rộng 05m. Giấy sang nhượng đất thổ cư mà nguyên đơn cung cấp chỉ là bản phô tô. Mặt khác, theo lời khai của nguyên đơn thì thực tế nguyên đơn chỉ mua với chiều rộng là 05m (ít hơn so với giấy tờ mua bán), nên tài liệu mà nguyên đơn cung cấp chưa đủ cơ sở xác định chiều rộng thửa đất của nguyên đơn.

Bị đơn cung cấp “Giấy đổi đất” giữa bị đơn và bà H Dj lập ngày 20/10/2003, tuy nhiên số liệu chiều rộng và diện tích thửa đất có sự sửa chữa. Đến ngày 28/10/2003, Ủy ban nhân dân thị trấn Ea xác nhận vào giấy đổi đất, mặc dù giấy đổi đất có sự sửa chữa số liệu, không có mặt bà H Dj nhưng vẫn thực hiện việc xác nhận là không đảm bảo. Mặt khác, khi bị đơn chôn 15 cọc bê tông, không có sự chứng kiến của nguyên đơn là chủ sử dụng đất liền kề, do đó việc bị đơn cho rằng thửa đất nhận đổi với bà H Dj có chiều rộng hướng Nam là 23,5m cũng không đủ cơ sở.

Theo bản đồ địa chính đo năm 1998 (BL81), là căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Ea cung cấp thì:

-Thửa đất 202a, tờ bản đồ số 25 được cấp cho ông Nay L, bà Đặng Thị Y có số đo tứ cận: Hướng Nam giáp đường Trần Quang Kh rộng 5m, Hướng Bắc giáp thửa 150 rộng 5m, Hướng Đông giáp thửa 202 dài 53,8m, Hướng Tây giáp thửa 203 dài 53,8m.

-Thửa đất 203, tờ bản đồ số 25 được cấp cho ông Y K có số đo tứ cận: Hướng Nam giáp đường Trần Quang Kh rộng 28,5m; Hướng Bắc giáp thửa 149 rộng 30,5m; Hướng Đông giáp đất bà Y dài 53,8m; Hướng Tây giáp đường Lê Quý Đ dài 54,5m.

Biên bản kiểm tra, xác minh ranh giới, hiện trạng và nguồn gốc sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị trấn Ea thực hiện ngày 24/02/2009 để giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Dj Niê và ông Nguyễn Văn C (BL99) thì thửa đất 202, tờ bản đồ số 25 (do bà H Dj chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C) có vị trí, số đo như sau: Hướng Nam giáp đường rộng 23m; Hướng Bắc giáp thửa 150 rộng 23m; Hướng Đông giáp thửa 201 dài 53m; Hướng tây giáp thửa 202a (đất bà Y) dài 53m. Ông Nguyễn Văn C và bà Dj Niê đều có mặt và ký vào biên bản này.

Biên bản xác minh nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất ngày 15/12/2015 của UBND thị trấn Ea (BL11) khi giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện:

-Thửa đất bà Y có hướng Nam giáp đường Trần Quang Kh rộng 4,8m (trùng với kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk); Hướng Bắc rộng 5,2m; hướng Đông giáp đất ông C (đang có tranh chấp), Hướng Tây giáp đất Y Kh.

-Thửa đất ông C có hướng Nam giáp đường Trần Quang Kh rộng 23m (trùng với kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk); Hướng Bắc rộng 23,9m; Hướng Đông dài 49,5m; Hướng Tây giáp đất bà Y (đang có tranh chấp).

-Thửa đất ông Y Kh có hướng Nam giáp đường Trần Quang Kh rộng 32,4m (đo từ tim đường Lê Quý Đ, đường rộng 10m); Hướng Bắc rộng 32,2m (đo từ tim đường Lê Quý Đ); Hướng Đông giáp đất bà Y, Hướng Tây giáp đường Lê Quý Đ.

Như vậy, chiều rộng hướng Nam thửa đất bà Y và đất ông Y Kh đều thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất ông C là đủ so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Chiều rộng hướng Bắc thửa đất ông Y Khon cũng thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn và bị đơn xác định, quá trình sử dụng đất không tranh chấp với các hộ liền kề. Hiện tại hai bên chỉ tranh chấp đoạn giữa thửa đất. Diện tích đất thực tế của các đương sự đều thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng cấp sơ thẩm khi lập biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ không mô tả cụ thể hiện trạng sử dụng đất, không ghi nhận trên đất tranh chấp và dọc theo ranh giới thửa đất có những tài sản gì, do ai tạo lập, thời điểm tạo lập..., gây khó khăn trong việc xác định có hay không có việc bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn. Việc đổi đất giữa bị đơn và bà H Dj có sự chứng kiến của ông Y Niê nhưng không lấy lời khai ông Y Niê là thiếu sót. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar là có căn cứ, tuy nhiên những thiếu sót này đã được cấp phúc thẩm khắc phục, do đó cấp sơ thẩm C rút kinh nghiệm.

Khi cấp phúc thẩm xem xét, thẩm định lại có sự thay đổi số liệu so với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm. Các đương sự đều thống nhất số đo của cấp phúc thẩm là chính xác, đúng thực tế đang sử dụng của các bên, do đó C căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của cấp phúc thẩm.

Do số đo hiện trạng thửa đất không trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, nên cần căn cứ vào lịch sử sử dụng đất của các đương sự để xác định có việc bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn hay không.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của TAND tỉnh Đắk Lắk thể hiện, tại hướng Đông của thửa đất 202a (giáp thửa 202 của bị đơn), từ đường Trần Quang Kh sâu vào trong, nguyên đơn có xây bức tường dài 8,54m, cao khoảng 2m, trên là mái vòm. Bị đơn khai, năm 2011 khi nguyên đơn xây tường và làm mái vòm có nhỏ của bị đơn 03 cọc bê tông (do hiện trạng đã thay đổi nên không xác định được vị trí các cọc bê tông này), từ khi nguyên đơn xây tường, bị đơn không phản đối. Ở phía Nam thửa đất 202 (giáp đường Trần Quang Kh), bị đơn cũng xây hàng rào rộng 23m, tiếp giáp và vuông

góc với tường rào nguyên đơn xây, nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Số đo này trùng với số đo tại thời điểm xác minh hiện trạng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn (BL99). Do đó, hàng rào mà nguyên đơn xây được xác định là ranh giới cố định giữa hai thửa đất. Tiếp giáp bức tường xây của nguyên đơn, bị đơn xây nhà trọ dọc theo thửa đất dài 7,26m. Tại điểm tiếp giáp bức tường xây, dãy nhà trọ của bị đơn xây qua bức tường sang phần đất của nguyên đơn rộng 0,17m. Do đó, có căn cứ xác định tại điểm đầu của dãy phòng trọ, bị đơn đã xây lấn sang đất của nguyên đơn với chiều rộng 0,17m.

Tại điểm cuối của dãy nhà trọ, chiều rộng thửa đất của nguyên đơn đo đến nhà trọ là 4,7m. Tiếp giáp dãy nhà trọ, giữa hai thửa đất các bên chỉ để trống với chiều dài 7,34m. Tiếp giáp khoảng đất trống này, là hàng rào lưới B40, có chôn 11 cọc bê tông của bị đơn. Tại điểm đầu của hàng rào, đất của nguyên đơn rộng 4,88m, đất của bị đơn rộng 23,62m. Chiều rộng thửa đất của nguyên đơn tại các điểm đã được hai bên làm hàng rào cố định, không tranh chấp (tính từ đường Trần Quang Kh sâu vào trong) lần lượt là 4,8m; 4,87m ($= 4,7m + 0,17m$) và 4,88m; của bị đơn lần lượt là 23m, 23,03m ($= 23,2m - 0,17m$) và 23,62m. Tại điểm cuối của dãy nhà trọ, thửa đất của bị đơn đo được 4,7m, nên có cơ sở xác định bị đơn lấn sang đất của nguyên đơn là 0,17m.

Như vậy, diện tích đất mà bị đơn xây lấn sang đất của nguyên đơn là $0,17m \times 7,26m = 1,234m^2$. Do đó, kháng cáo của bị đơn có một phần cơ sở chấp nhận. C sửa án sơ thẩm theo kết quả xem xét, thẩm định lại của cấp phúc thẩm.

Trên diện tích đất tranh chấp là tường nhà trọ của bị đơn, cấp sơ thẩm nhận định diện tích đất lấn chiếm không lớn, nếu buộc bị đơn tháo dỡ, di dời sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu công trình, và buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn giá trị diện tích đất lấn chiếm. Nguyên đơn không kháng cáo về cách thức xử lý, do đó bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn giá trị diện tích đất lấn chiếm là phù hợp.

Mặc dù khi định giá không định giá theo giá thị trường, nhưng các bên đều đồng ý với kết quả định giá nên cần chấp nhận. $1,234m^2$ đất trị giá: $1,234m^2 \times 700.000đ/m^2 = 863.800đ$.

[4] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Án phí sơ thẩm được tính lại cho đúng quy định. Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 200.000đ (giá trị tài sản không được chấp nhận là $0,956m^2 \times 700.000đ/m^2 = 669.000đ$); bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000đ (giá trị tài sản phải trả cho nguyên đơn là 863.800 đồng).

[5] Về lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2: Do yêu cầu xem xét, thẩm định lại và yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ lệ phí thẩm định lại là 1.000.000đ. Bị đơn đã nộp 2.000.000đ tạm ứng lệ phí thẩm định, nên số tiền 1.000.000đ thu được của nguyên đơn sẽ được trả cho bị đơn.

[6] Lệ phí định giá tài sản: Cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C trả cho vợ chồng ông Nay L, bà Đặng Thị Y 1.500.000đ tiền định giá tài sản. Các đương sự không kháng cáo nội dung này nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar.

Áp dụng Điều 265, Điều 266 của BLDS năm 2005; khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Pháp lệnh số 10/UBTVQH12 ngày 27/2/2009; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH;

Tuyên xử:

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nay L, bà Đặng Thị Y về việc buộc ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị Hải trả lại diện tích đất 0,956m².

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nay L, bà Đặng Thị Y về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị Hải trả lại 1,234m² đất thuộc thửa đất 202a, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại buôn E, thị trấn Ea, huyện Ea. Hiện tại diện tích đất nêu trên vợ chồng ông Nguyễn Văn C đã xây tường nhà trọ, nên giao cho vợ chồng ông C được quyền sử dụng diện tích đất 1,234m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông C, bà H cạnh dài 7,26m; phía Tây giáp thửa 202a cạnh dài 7,26m; phía Nam giáp thửa 202a cạnh dài 0,17m (Được đo từ mốc lộ giới đường Trần Quang Kh đến phần đất lấn chiếm là 9,3m); phía Bắc giáp thửa 202a cạnh dài 0,17m (Được đo từ mốc lộ giới đường Trần Quang Kh đến phần đất lấn chiếm là 9,3m và phần tường tranh chấp 7,26m).

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị Hải phải trả cho ông Nay L, bà Đặng Thị Y 863.800 đồng (*Tám trăm sáu ba ngàn tám trăm đồng*) giá trị đất.

Ông Nay L và bà Đặng Thị Y, ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị H có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động diện tích đất theo đúng với hiện trạng đang sử dụng theo quy định của pháp luật.

Về án phí, lệ phí:

Ông Nay L, bà Đặng Thị Y phải chịu 200.000đ án phí DSST, được khấu trừ số tiền 247.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 36358 ngày 04/5/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea. Hoàn trả ông Nay L, bà Đặng Thị Y 74.000đ

Ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị H phải chịu 200.000đ án phí DSST. Ông C không phải chịu án phí DSPT, được nhận lại 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 2953 ngày 02/8/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 1.000.000đ lệ phí thẩm định lại, được khấu trừ số tiền 2.000.000đ tạm ứng lệ phí thẩm định đã nộp tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Vợ chồng ông Nay L, bà Đặng Thị Y phải chịu 1.000.000đ lệ phí thẩm định lại. Số tiền thu được của ông Nay L, bà Đặng Thị Y được trả cho ông Nguyễn Văn C.

Các quyết định khác của 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.

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 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:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện Ea;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương