

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 156/2019/DS-PT.

Ngày: 01-10-2019.

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tùng

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Anh Tuấn

2. Bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2019/TLPT-DS ngày 25/6/2019, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: Xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân Đ (Đ1); địa chỉ: Thị trấn S, huyện S, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hoàng Nghĩa V, sinh năm 1974; địa chỉ: Xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông V: Ông Lê Hoàng L1 - Luật sư Văn phòng luật sư TN, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm: 1979; địa chỉ: Phường X, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

3.2 Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Đường Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu N - Phó chi cục trưởng CC THADS huyện S; vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Trương Quang T và bà Trần Thị V; Cùng địa chỉ: Thị trấn S, huyện S, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4.2 Bà Nguyễn Thị L3; địa chỉ: Xã E, huyện S, tỉnh Đắk; vắng mặt.

4.3 Ông Nguyễn Văn L4; địa chỉ: Xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4.4 Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Tiến D; có đơn từ chối tham gia tố tụng.

5. Người kháng cáo: Ông Hoàng Nghĩa V.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L là ông Phạm Xuân Đ trình bày:**

Vào năm 2014, bà L có mua tài sản đấu giá do Chi cục thi hành án dân sự huyện S kết hợp với Công ty dịch vụ cổ phần đấu giá TN bán tài sản đấu giá cho bà L, gồm thửa đất số 300, tờ bản đồ số 38 tại xã E, huyện S. Sau khi mua trúng đấu giá tài sản đến ngày 16/01/2015 bà L được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 925226 thửa đất số 300 tờ bản đồ số 38 xã E, huyện S, diện tích là 410 m² (*nguồn gốc ban đầu thửa đất này là do bà Trần Thị V đứng tên người sử dụng*). Bà L đã được bàn giao thửa đất và các tài sản trên đất. Từ khi sử dụng đất không ai tranh chấp, lấn chiếm, tuy nhiên đến tháng 9 năm 2015 bà L đến dọn dẹp để sử dụng đất thì ông Hoàng Nghĩa V ngăn cản không cho bà L làm rồi ông V tự ý xây nhà trên thửa đất. Bà L đã báo chính quyền địa phương đến giải quyết và lập biên bản không cho ông V làm nhưng ông V vẫn cố tình chặt cây và xây dựng trên thửa đất của bà L. Do vậy, bà L yêu cầu ông Hoàng Nghĩa V phải trả lại cho bà L diện tích đất đã lấn

chiếm 346 m² có trồng một số cây ăn trái ở xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk tại thửa số 300, tờ bản đồ số 38 và buộc ông V phải tháo dỡ ngôi nhà và phần hiên nhà đã xây dựng trên đất lấn chiếm, đồng thời buộc ông V phải trả trị giá các cây trồng trên đất đã chặt phá cụ thể: 04 cây Hồng Xiêm khoảng 10 năm tuổi trị giá hiện tại: 871.000đ/cây = 3.484.000đ ; 03 cây Mít khoảng 10 năm tuổi trị giá 448.000đ/cây = 1.344.000đ; 02 cây mận (Roi) khoảng 10 năm tuổi trị giá 390.000đ/cây = 780.000đ. tổng trị giá là: 5.608.000đ.

Ngày 08/01/2019, bà L có đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện chỉ buộc anh Hoàng Nghĩa V trả lại cho bà L diện tích đất đã lấn chiếm 342 m² tại thửa số 300, tờ bản đồ số 38 tại xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk.

**** Bị đơn ông Hoàng Nghĩa V trình bày:***

Về thửa đất đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị L có nguồn gốc cụ thể như sau:

Thửa đất này là do tôi nhận chuyển nhượng lại của bà Trần Thị V và ông Trương Quang T vào ngày 06/02/2006 có vị trí: Phía Đông giáp đất ông Đ dài 50m, phía Tây giáp đất của chị V dài 50m, phía nam giáp đất bà L5 + V2 dài 7,5m, phía bắc giáp đường đi dài 7,5m với số tiền nhận chuyển nhượng là 24.000.000đ (*hai mươi bốn triệu đồng*). Lúc nhận chuyển nhượng do đất chưa có sổ đỏ nên hai bên chỉ làm giấy viết tay có anh Hồ Quang S thôn trưởng và anh Phạm Văn Đ1 là người làm chứng ký xác nhận. Sau đó tôi có làm trích đo được UBND xã E ký xác nhận để vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp huyện S.

Khi nhận chuyển nhượng đất của bà V hai bên có thỏa thuận khi nào bà V làm sổ đỏ thì bà V có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho tôi. Năm 2011 tôi đi làm ăn bên Trung quốc, tôi không liên lạc với vợ con ở nhà vì trước đó vợ chồng đã xảy ra mâu thuẫn. Khi liên lạc với bà T1 thôn trưởng thì được biết có tranh chấp đất đai và có người dỡ nhà của tôi. Đến ngày 12 tháng 7 năm 2014 tôi về thì không thấy gì sau đó tôi dựng một ngôi nhà tạm. Đến tháng 9 năm 2015 tôi có chặt một số cây trồng để xây nhà thì UBND xã E đến lập biên bản hai lần không cho tôi làm, nhưng vì tôi không có chỗ ở nên tôi buộc phải xây để ở. Sau khi tìm hiểu được biết đất của tôi đã được Chi cục thi hành án đã bán đấu giá cho bà L, tuy nhiên tôi không nhận được bất cứ giấy tờ nào của cơ quan thi hành án về việc bán đất. Quan điểm của tôi là đất tôi mua của bà Trần Thị V và ông Trương Quang T có giấy tờ hợp pháp, không lấn chiếm của ai nên bà L cho rằng tôi lấn chiếm và buộc dỡ nhà trả lại đất cũng như đền bù các cây trồng trên đất tôi đã chặt phá thì tôi không đồng ý.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Bà Nguyễn Thị L2 trình bày:

Trước đây tôi và anh Hoàng Nghĩa V có quan hệ vợ chồng, tuy nhiên quá trình chung sống có nhiều mâu thuẫn nên chúng tôi đã ly hôn.

Về nguồn gốc đất, tôi công nhận như ông V trình bày là đúng, trong khoảng thời gian từ năm 2011 đến năm 2014 ông V bỏ đi làm bên Trung Quốc không điện thoại gì cho vợ con. Trong thời gian này tôi lên thành phố Buôn Ma Thuột buôn bán, tôi có biết việc cơ quan thi hành án bán đấu giá đất của vợ chồng tuy nhiên tôi không có ý kiến gì vì lúc đó vợ chồng mâu thuẫn, chán nản nên để mặc. Thửa đất này hiện nay vẫn là tài sản chung của vợ chồng vì lúc ly hôn chúng tôi chưa phân chia. Nay bà L yêu cầu trả lại đất và bồi thường cây trên đất do ông V đã chặt để làm nhà thì tôi không đồng ý, vì thửa đất này là của vợ chồng tôi mua của bà V và ông T chứ không lần chiếm đất của ai.

- *Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk là ông Nguyễn Hữu N trình bày:*

Quá trình kê biên thửa đất số 300 tờ bản đồ số 38 xã E, huyện S của Chấp hành viên là đúng quy định của pháp luật, khi kê biên thửa đất do bà V đứng tên người sử dụng, bà V là người có nghĩa vụ thi hành án, sau khi xác minh thực tế thì được biết chị L2 đang ở trên đất và có 01 ngôi nhà gỗ. Ngày 08/8/2014 chấp hành viên tiến hành xác minh thì thấy ngôi nhà trên đất đã được di chuyển chỗ khác không còn trên đất nên chấp hành viên đã tiến hành các thủ tục để bán đấu giá theo trình tự quy định và việc bán đấu giá thực hiện đúng quy định của pháp luật.

****Những người làm chứng:***

- Ông Trương Quang T và bà Trần Thị V trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất số 300 tờ bản đồ số 38 xã E, huyện S, diện tích là 410 m² là do ông bà nhận chuyển nhượng lại của anh Nguyễn Văn T2 và vợ là Nguyễn Thị K trú tại xã E, huyện S từ năm 2002. Ngày 06 tháng 02 năm 2006, ông bà bán lại một phần đất cho anh Hoàng Nghĩa V và vợ là Nguyễn Thị L2 với chiều ngang mặt đường dài 7,5 m và chiều dài là 50m có vị trí: Phía Đông giáp đất ông Đ dài 50 m, phía Tây giáp đất của tôi dài 50m, phía Nam giáp đất L5 + V2 dài 7,5m, phía Bắc giáp đường đi dài 7,5m với số tiền là 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng) ông V, chị L2 đã trả đủ tiền cho ông bà và hai bên có thỏa thuận khi nào có bìa đỏ sẽ thực hiện việc sang tên. Việc mua bán đất giữa các bên chỉ làm giấy tờ viết tay và có người làm chứng là ông Phạm Văn Đ1, anh Hồ Quang S xác nhận. Sau khi mua đất ông V có khoan giếng làm nhà gỗ để sinh sống.

Trước khi bán đất cho ông V thì vào ngày 14/12/2002 ông bà đã làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất với UBND huyện S để xin cấp sổ đỏ, đến ngày 11/7/2006

UBND huyện S đã ra quyết định số 853/QĐ-UBND.TNMT cấp đất cho 1080 hộ dân tại xã E, huyện S trong đó gia đình bà được cấp hai thửa đất gồm thửa số thửa đất số 300 tờ bản đồ số 38 diện tích 410 m² và thửa số 301 tờ bản đồ số 38 diện tích 1.900 m² tại xã E, huyện S (trong đó thửa số 300 tờ bản đồ số 38 diện tích 410 m² ông bà đã bán lại cho anh Hoàng Nghĩa V và chị Nguyễn Thị L2).

Nguyên nhân dẫn đến việc tranh chấp đất là do đất này ông bà đã bán cho vợ chồng ông V nhưng chưa sang tên. Chi cục thi hành án căn cứ vào sổ đỏ đứng tên của ông bà nên đã bán đấu giá cho bà L nên mới phát sinh việc tranh chấp nêu trên. Theo ông bà lỗi ở đây là do cơ quan thi hành án huyện S đã tổ chức bán đấu giá tài sản không đúng chủ sở hữu, tuy trên giấy tờ thửa đất số 300 tờ bản đồ số 38 diện tích 410 m² mang tên của ông bà nhưng thực tế thửa đất này ông, bà đã bán cho vợ chồng ông V trước khi có sổ đỏ. Quá trình thi hành án cán bộ thi hành có tìm hiểu, ông bà đều nói rõ, đất này đã bán cho vợ chồng ông V, nếu các chủ cưỡng chế bán cho bà L thì không được, nếu xảy ra tranh chấp và đánh chém lẫn nhau thì các chủ tự chịu trách nhiệm.

- Bà Nguyễn Thị L3, ông Nguyễn Văn L4 trình bày:

Bà L5 và ông L4 có đất liền kề với đất của bà L, hiện đang tranh chấp (ông L4 mới mua lại đất của bà Nguyễn Thị T3). Ranh giới đất giữa các bên là cọc rào chôn hiện vẫn còn, không xảy ra tranh chấp đất gì với bà L.

** Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Người đại diện theo ủy quyền là ông Cao Tiến D trình bày:*

Trước đây vợ chồng ông V có vay vốn của Ngân hàng nhưng hiện tại vợ chồng ông V đã trả xong nợ nên ngân hàng không có yêu cầu gì khác và xin từ chối tham gia tố tụng.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 16/5/2019, Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 7, Điều 48 của Luật đấu giá tài sản; khoản 2 Điều 26 của 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

- Buộc anh Hoàng Nghĩa V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất đã xâm chiếm là 342 m² tại thửa số 300, tờ bản đồ số 38 tại xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường đi nhà ông Đ dài 46,9 m (đã trừ tim đường); Tây giáp đất nhà bà T3 dài 45,88 m; Nam giáp đất nhà V2 L5 dài 7,35m; Bắc giáp đường giao thông đi hồ S thượng dài 5,02m

- Buộc anh Hoàng Nghĩa V phải tháo dỡ ngôi nhà và phần hiên nhà đã xây dựng trên đất xâm chiếm của bà Nguyễn Thị L để trả lại đất nguyên trạng cho bà L.

- Buộc anh Hoàng Nghĩa V phải trả cho bà Nguyễn Thị L trị giá cây trồng trên đất mà ông V đã chặt gồm: 04 cây Hồng Xiêm khoảng 10 năm tuổi trị giá hiện tại: 871.000đ/cây = 3.484.000đ; 03 cây Mít khoảng 10 năm tuổi trị giá 448.000đ/cây = 1.344.000đ; 02 cây mận (Roi) khoảng 10 năm tuổi trị giá 390.000đ/cây = 780.000đ. Tổng trị giá là: 5.608.000đ (*Năm triệu sáu trăm linh tám ngàn đồng*)

- Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L về việc bà L có trách nhiệm trả cho anh ông V trị giá 01 giếng khoan là 8.000.000đ (tám triệu đồng) do anh Hoàng Nghĩa V đã khoan trên đất của bà L và trả cho ông V trị giá số cây trồng ông V đã trồng trên đất của bà L gồm 02 cây mận 10 năm tuổi x 390.000đ = 780.000đ, 09 cây bưởi 01 năm tuổi x 109.000đ = 981.000đ, 03 cây xoài 01 năm tuổi x 200.800đ = 602.400đ. Tổng trị giá cây trồng: 2.363.400đ (*Hai triệu ba trăm sáu mươi ba ngàn đồng*)

Đình chỉ một phần nội dung khởi kiện tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 08/01/2019 của bà Nguyễn Thị L về việc chỉ buộc ông V trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 342 m² (trước đó là 346 m²).

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc anh Hoàng Nghĩa V phải trả số tiền 3.500.000 (*Ba triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền chi phí định giá và thẩm định đất cho bà Nguyễn Thị L.

Anh Hoàng Nghĩa V phải chịu 1.000.000đ tiền yêu cầu thẩm định lại đất, được khấu trừ vào số tiền ông V đã nộp.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/5/2019, bị đơn ông Hoàng Nghĩa V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 13/6/2019 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung: Xem xét quan hệ tranh chấp và xác định lại đây là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”. Về quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L2: Ông V và bà L2 đều khẳng định thửa đất đang tranh chấp là tài sản

chung của vợ chồng của ông V, bà L2; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông V có nghĩa vụ trả lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 342m² cho bà L là không đúng; mà phải tuyên buộc ông V và bà L2 có nghĩa vụ liên đới trả lại tài sản cho bà L theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình. Về tài sản trên đất: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì tài sản trên đất của ông V xây dựng ngoài 01 căn nhà cấp 4, 01 mái hiên thì còn có 01 sân lát xi măng diện tích 23,2m² trị giá 3.990.400 đồng; án sơ thẩm không giải quyết với sân xi măng là không triệt để, vì đây là tài sản có giá trị, gắn liền với kết cấu ngôi nhà.

Về án phí: Tòa án buộc bà L có trách nhiệm thanh toán cho ông V giếng nước trị giá 8.000.000 đồng và một số cây trồng trên đất có giá 2.363.400 đồng, nhưng không buộc bà L phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ là vi phạm điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Về kết quả định giá tài sản: Thửa đất có giá 75.300.000 đồng, các tài sản ông V đã chặt phá có giá trị 5.608.000 đồng, căn cứ Danh mục án phí, lệ phí ban hành kèm Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì số tiền án phí ông V phải chịu là 4.045.400 đồng, bên cạnh đó án sơ thẩm không buộc bà L2 cùng phải chịu án phí là không đúng pháp luật. Xét thấy, cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ tranh chấp, giải quyết vụ án chưa triệt để, sai án phí, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của đương sự nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị.

**** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Nghĩa V là ông Lê Hoàng L1 trình bày:***

Đối với lô đất hiện nay bà L đang tranh chấp với ông Hoàng Nghĩa V, do bà L mua qua trung tâm bán đấu giá. Khi kê biên Chấp hành viên không đo đạc cụ thể nên các lần thẩm định có số liệu khác nhau, bên cạnh nhà ông Đ có một con đường nên ông V có làm nhà trên con đường hay trên đất bà L. Việc cấp đất cho bà L có sự chồng lấn không, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Về cây trồng trên đất của bà L ông V không chặt phá nên không có trách nhiệm bồi thường, đề nghị Tòa xem xét.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:***

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Xét kháng cáo của ông Hoàng Nghĩa V cho rằng UBND huyện cấp GCN QSD đất cho bà L chồng lấn lên con đường giáp đất ông Đ là không có căn cứ. Về các cây trồng của bà L trên đất, căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2019 của tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét thấy kháng cáo có căn cứ cần được chấp nhận.

Từ những phân tích nói trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk và một phần kháng cáo của ông Hoàng Nghĩa V. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DSST ngày 16/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

[1.1] Xét quan hệ tranh chấp và xác định lại đây là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”. Sau khi xem xét các chứng cứ thu thập lưu trong hồ sơ vụ án, bà L khởi kiện yêu cầu ông V giao trả lại diện tích đất 346 m² có trồng 04 cây Hồng xiêm 10 tuổi, 03 cây mít 10 năm tuổi, 02 cây mận (roi) 10 năm tuổi ở xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk, tại thửa đất số 300, tờ bản đồ số 38, GCN QSD đất số: BQ 925226 cấp ngày 16/01/2015 mang tên bà Nguyễn Thị L. Căn cứ khoản 6, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là có thiếu sót nhưng cũng không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, cần rút kinh nghiệm. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với ý kiến này là có căn cứ cần được chấp nhận.

[1.2] Về quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L2: Ông V và bà L2 đều khẳng định thửa đất đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông V, bà L2; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông V có nghĩa vụ trả lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 342m² cho bà L là không đúng; mà phải tuyên buộc ông V và bà L2 có nghĩa vụ liên đới trả lại tài sản cho bà L theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình. Đối với diện tích đất này, tuy ông V và bà L2 mua chung nhưng việc mua bán bị vô hiệu từ ban đầu, đất của ông Trương Quang T và bà Trần Thị V đã được bán đấu giá thông qua Chi cục thi hành án huyện S. Ông V và bà L2 ly hôn vào ngày 25/9/2015, bà L2 đã đi khỏi địa phương từ đó đến nay. Ngày 01/10/2015, ông V xây

dựng nhà trên diện tích đất của bà L, bị UBND xã E, huyện S lập “*Biên bản về việc đình chỉ xây dựng nhà trái phép... đối với ông V*”. Tài sản trên đất chỉ có một số cây trồng do bà L mua của Chi cục thi hành án, hơn nữa hiện nay chỉ có một mình ông V xây nhà trên đất của bà L và đang quản lý lô đất của bà L. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc một mình ông V giao trả lại diện tích đất mà bà L khởi kiện là có căn cứ. Bà L2 đã bỏ đi khỏi địa phương từ năm 2014 đến nay, bà L2 không có tài sản gì trên đất nên không có trách nhiệm giao trả đất cho bà L, do đó kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với ý kiến này là không có căn cứ.

[1.3] Về tài sản trên đất: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì tài sản trên đất của ông V xây dựng ngoài 01 căn nhà cấp 4 và 01 mái hiên thì còn có 01 sân lát xi măng diện tích 23,2m² trị giá 3.990.400 đồng. Án sơ thẩm không giải quyết với sân xi măng là không triệt để, vì đây là tài sản có giá trị, gắn liền với kết cấu ngôi nhà. Do ông V xây dựng nhà trái phép trên đất của bà L và đã bị UBND xã E, huyện S lập biên bản hai lần. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông V phải dỡ bỏ di dời ngôi nhà xây cấp 4 diện tích 24m² và mái hiên diện tích 24m², diện tích sân 23m² do ông V xây dựng kiên cố trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông V phải tháo dỡ diện tích sân xây là có thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[1.4] Về án phí: Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà L trả lại cho ông V một khoản tiền như trị giá giếng nước và cây trồng, ông V phải giao trả đất và bồi thường cây trồng cho bà L. Nhưng không buộc bà L và ông V chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy trường hợp này được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk về vấn đề này có căn cứ cần được chấp nhận.

[1.5] Theo kết quả định giá tài sản, trị giá tài sản: Tòa án cấp sơ thẩm tính chưa chính xác, hội đồng xét xử sẽ xem xét khi quyết định. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bà L2 chịu án phí là không đúng pháp luật. Theo Quyết định thuận tình ly hôn ngày 25/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp đã công nhận thuận tình ly hôn giữa ông Hoàng Nghĩa V và bà Nguyễn Thị L2. Ngày 01/10/2015, ông V mới chặt phá một số cây và làm nhà nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bà L2 phải chịu án phí có giá ngạch là có căn cứ. Do đó không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về vấn đề này.

[2] Xét nội dung kháng cáo và bổ sung nội dung đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Nghĩa V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Việc ông V đưa ra số liệu diện tích đất hiện nay mà ông đang quản lý có khác nhau, có sự cấp chồng lẫn lộn đất của ông Đ (cạnh phía Đông) và đất ông T4 (cạnh phía Tây). Ý kiến của ông V đưa ra là không có căn cứ, tuy nhiên, bà L không có ý kiến gì về việc cấp đất cho bà L có sự chồng lấn cho nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.2] Đối với lô đất này do vợ chồng ông V mua của vợ chồng ông T, bà V vào ngày 06/02/2006, nhưng ngày 23/01/2006 vợ chồng ông V làm hồ sơ trích đo được UBND xã E xác nhận. Về trích đo địa chính đối với lô đất hiện nay đang tranh chấp với bà L không có giá trị pháp lý. Việc ông V và bà L2 dùng trích đo ngày 23/01/2006 để vay vốn Ngân hàng là vi phạm, trong khi vợ chồng ông chuyển nhượng đất của hộ bà V vào ngày 06/02/2006. Tuy nhiên, diện tích đất này vợ chồng ông T và bà V đã được cấp GCNQSDĐ số: AI 724849 ngày 11/7/2006 mang tên hộ bà Trần Thị V. Vợ chồng ông V, bà L2 không làm thủ tục sang tên, đến năm 2014 Chi cục thi hành án dân sự huyện S đã kê biên đấu giá. Song vợ chồng ông V, bà L2 không có ý kiến khiếu nại gì, do đó không chấp nhận ý kiến này của ông V đưa ra.

[2.3] Việc UBND huyện Ea súp cấp GCN QSD đất cho bà Nguyễn Thị L là đúng với quy định của pháp luật, bà L là người mua trúng đấu giá đất bị kê biên.

[2.4] Về vị trí 03 cây mít, tại “Biên bản thẩm định tại chỗ” ngày 28/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp có xác định 05 cây mít trồng hơn 10 năm tuổi, phía ông V và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông V không có ý kiến hay khiếu nại gì đối với Biên bản thẩm định tại chỗ này cho nên ý kiến của ông V đưa ra không được xem xét.

[2.5] Lô đất này thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị L, tài sản trên đất gồm nhà và một số cây trồng là của riêng ông chứ không phải là tài sản chung của ông và bà Nguyễn Thị L2. Bởi vì ông và bà L2 đã ly hôn theo quyết định số: 81/2015/QĐST-HNGĐ ngày 25/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp. Còn số tiền mua đất mà ông và bà L2 đã thanh toán cho bà V, ông T thì ông và bà L2 khởi kiện bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[3] Ngày 20/9/2019, bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị giải quyết buộc ông V giải tỏa các công trình trên đất như giếng nước và một số cây trồng do các con bà không đồng ý. Xét ý kiến của bà L đưa ra không được Hội đồng xét chấp nhận, vì sau khi xét xử sơ thẩm bà L không kháng cáo nên không có căn cứ để xem xét.

[4] Theo yêu cầu thẩm định tại chỗ lại toàn bộ tài sản đang chấp giữ của bà Nguyễn Thị L với ông Hoàng Nghĩa V, ngày 19/9/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ở xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk, tại thửa đất số 300, tờ bản đồ số 38, GCN QSD đất số: BQ 925226 cấp ngày 16/01/2015 mang tên bà Nguyễn Thị L. Thực tế hiện nay ông V

đang quản lý sử dụng diện tích đất 343,286 m² (cạnh phía Bắc dài 6,4m; cạnh phía Nam dài 8,4; cạnh phía Đông dài 46,9m; cạnh phía Tây dài 45,88m). Tài sản trên đất, gồm: 01 nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, nền lát gạch hoa, 01 mái che lợp tôn khung gỗ (06 cột), 01 giếng khoan sâu 35m; cây trồng trên đất, gồm: 09 cây bưởi trồng năm 2016, 03 cây xoài trồng năm 2016, 02 cây mận trồng năm 2006, còn lại số liệu về cây hồng xiêm, cây mít hiện nay nằm về phía Tây trong phần đất của ông T4 (do bà L đổi đất cho ông T4). Do đó cần sửa bản án sơ thẩm, tuyên theo diện tích đất và tài sản thực tế hiện nay ông V đang quản lý sử dụng.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Tại cấp sơ thẩm ông V là người phải chịu chi phí thẩm định và định giá 3.500.000 đồng nên ông V phải hoàn trả lại cho bà L. Ông V phải chịu số tiền 1.000.000 đồng do yêu cầu thẩm định tại chỗ lại, ông V đã nộp đủ.

- Tại cấp phúc thẩm, do ông V yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ lại một số tài sản trên đất và diện tích đất. Ngày 19/9/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thẩm định tại chỗ có sự thay đổi về diện tích đất và tài sản trên đất là do bà Nguyễn Thị L đổi đất cho ông T4 (trước đây là của ông Đ2). Yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ lại của ông V là có căn cứ, do đó bà L phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ, ông V đã nộp tạm ứng chi phí hết 2.700.000 đồng, bà L phải hoàn trả lại cho ông V số tiền này.

Tuy nhiên, sau khi khấu trừ số tiền tại cấp sơ thẩm mà bà L đã nộp thì ông V còn phải hoàn trả lại cho bà L số tiền 800.000 đồng.

[6] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Sau khi xét xử sơ thẩm bà L lại đem đất đi đổi cho ông T4 một phần diện tích nên một số cây trồng như: Mít và cây hồng xiêm nằm về phía đất của ông T4 nên ông V không phải chịu án phí có giá ngạch. Còn lại ông V phải chịu án phí có giá ngạch đối với diện tích đất và cây trồng trên đất nên tính theo giá Nhà nước để đảm bảo quyền lợi cho đương sự, cụ thể: Diện tích đất 343,286m² x 12.000/m² = 4.111.432 đồng; 02 cây mận x 270.000đồng/cây = 540.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần đơn kháng cáo nên ông V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Nghĩa V.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2019/DS-ST ngày 16/5/2019 của Toà án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 7, Điều 48 của Luật đầu giá tài sản; khoản 2 Điều 26 của 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

- Buộc ông Hoàng Nghĩa V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất đã xâm chiếm là 343,286 m² có trồng 09 cây bưởi năm 2016, 03 cây xoài trồng năm 2016 và 02 cây mận trồng năm 2006 ở xã E, huyện S, tỉnh Đắk Lắk, tại thửa số 300, tờ bản đồ số 38 có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường đi nhà ông Đ dài 46,9 m (đã trừ tim đường); phía Tây giáp đất nhà bà T3, ông Đ2 (nay là đất của ông T4) dài 45,88m; phía Nam giáp đất ông V2, bà L5 rộng 8,4m; phía Bắc giáp đường giao thông đi hồ S thượng rộng 6,4m. Tổng trị giá tài sản là 4.651.000 đồng.

- Buộc ông Hoàng Nghĩa V phải tháo dỡ ngôi nhà; phần hiên nhà và sân lán xi măng đã xây dựng trên đất xâm chiếm của bà Nguyễn Thị L để trả lại đất nguyên trạng cho bà L.

- Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L về việc bà L có trách nhiệm trả cho anh ông V trị giá 01 giếng khoan là 8.000.000đ (*tám triệu đồng*) do ông Hoàng Nghĩa V đã khoan trên đất của bà L và trả cho ông V trị giá số cây trồng ông V đã trồng trên đất của bà L gồm: 09 cây bưởi 01 năm tuổi trị giá 981.000đ, 03 cây xoài 01 năm tuổi trị giá 602.400đ. Tổng trị giá cây trồng: 1.583.400đ (*một triệu năm trăm tám mươi ba ngàn bốn trăm đồng*).

Áp dụng Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS để tính lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành khi có đơn yêu cầu thi hành án.

- Đình chỉ một phần nội dung khởi kiện tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 08/01/2019 của bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất 2,714 m² (trước đó khởi kiện là 346 m²).

Bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động đất đối với phần đất mình được sử dụng.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Hoàng Nghĩa V phải trả số tiền 800.000đ (*Tám trăm ngàn đồng*) tiền chi phí định giá và thẩm định đất cho bà Nguyễn Thị L.

Ông Hoàng Nghĩa V phải chịu 1.000.000đ tiền yêu cầu thẩm định lại đất tại cấp sơ thẩm và 2.700.000đ yêu cầu thẩm định tại chỗ lại ở cấp phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền ông V đã nộp.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Hoàng Nghĩa V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S theo biên lai số: AA/2016/0004205 ngày 07/8/2017.

+ Bà Nguyễn Thị L phải chịu 449.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch, được khấu trừ trong số tiền 2.230.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.781.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S theo biên lai số: AA/2013/29643 ngày 05/10/2015.

- Áp phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Nghĩa V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Hoàng Nghĩa V số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện S theo biên lai số: AA/2017/0012619 ngày 04/6/2019.

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

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 huyện Ea Súp;
- VKSND huyện Ea Súp;
- CCTHADS huyện S;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Thị Tùng