

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 123/2020/DS-PT

Ngày: 25-6-2020

Về việc 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết.
- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng; ông Nguyễn Duy Thuần.
- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Xuân Hải – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh
- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2020, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2020/TLPT-DS ngày 15/01/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2019/DSST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2020/QĐ-PT ngày 01/6/2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hoàng Văn H; trú tại: Số 76 P, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn M; trú tại: Tổ 3, tổ dân phố 4, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

2. Bà Nông Thị C; trú tại: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C:

- Ông Phạm Công M – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước, Sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Ông Nguyễn Huy H – Chi nhánh Công ty Luật TNHH hai thành viên B tại Đắk Lắk; địa chỉ: 420 H, phường L, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị N – vắng mặt, bà Hoàng Thị N – vắng mặt, bà Hoàng Ngọc A – vắng mặt, ông Hoàng Văn T – có mặt, bà Hoàng Thị T – vắng mặt; cùng trú tại: Số 76 P, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (Là vợ và các con của ông Hoàng Văn H).

Người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2019): Ông Hoàng Văn H; trú tại: Số 76 P, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bà Phạm Thị C; trú tại: Tổ 3, tổ dân phố 4, thị trấn N, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3. Ông Triệu Ngọc H – có mặt, ông Triệu Mạnh H – vắng mặt, bà Triệu Thị N – vắng mặt; cùng trú tại: Thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (Là các con của bà Nông Thị C).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Triệu Ngọc H, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị N: Ông Phùng Văn H – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước, Sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

4. Bà Triệu Thị L; trú tại: Thôn 7, xã Q, huyện X, tỉnh Thanh Hóa (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Hoàng Văn H đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà Trần Thị N, bà Hoàng Thị N, bà Hoàng Ngọc A, ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị T) trình bày:

Năm 1995, gia đình ông Hoàng Văn H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T (hiện không rõ ông T đang ở đâu) và khai hoang thửa đất có tổng diện tích 1.450m², thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất thuộc thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 31/12/2002 thì gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông sử dụng ổn định cho đến năm 2015, thì phát sinh tranh chấp với gia đình bà Nông Thị C, ông Nguyễn Văn M. Tranh chấp đã được UBND xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, ông Hoàng Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc:

1. Bà Nông Thị C trả lại phần đất có diện tích 250m² (5m x 50m) thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất thuộc thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Tờ bản đồ thửa đất: Phía bắc giáp đường quốc lộ 29, rộng 5m; phía nam giáp thửa đất của Công ty cao su B, rộng 5m; phía tây giáp thửa đất của gia đình ông Hoàng Văn H, dài 50m; phía đông giáp thửa đất của bà Nông Thị C, dài 50m.

2. Ông Nguyễn Văn M phải trả lại phần đất có diện tích 50m² (1m x 50m), thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất thuộc thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Tờ bản đồ thửa đất: Phía bắc giáp đường quốc lộ 29, rộng 1m; phía nam giáp thửa đất của Công ty cao su B, rộng 1m; phía tây giáp thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn M, dài 50m; phía đông giáp thửa đất của ông Hoàng Văn H, dài 50m.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Văn H thay đổi và rút một phần nội dung đơn khởi kiện như sau: Ông Hoàng Văn H khởi kiện yêu cầu bà Nông Thị C trả lại

phần đất có diện tích 283m², thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 50 địa chỉ thửa đất thuộc thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận thửa đất: Phía bắc giáp đường quốc lộ 29, rộng 5,35m; phía nam giáp thửa đất của Công ty cao su B, rộng 4,7m; phía tây giáp thửa đất của gia đình ông Hoàng Văn H, dài 55,82m; phía đông giáp thửa đất của bà Nông Thị C, dài 50m. Rút phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông M phải trả lại phần đất có diện tích 50m².

Tại phiên tòa, ông Hoàng Văn H thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu bà Nông Thị C trả lại diện tích đất 301,4m² (diện tích, vị trí, kích thước, tứ cận như kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đ).

- Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nông Thị C và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị L trình bày:

Năm 1992, gia đình bà căn khai hoang thửa đất thuộc thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích cụ thể bao nhiêu thì không nắm rõ (khoảng trên 720m²). Gia đình bà Nông Thị C đã làm nhà ở và trồng bắp, lúa. Đồng thời gia đình bà Nông Thị C trồng hai cây mít ở hai giáp ranh. Hiện nay, hai cây mít vẫn còn. Năm 2002, gia đình bà Nông Thị C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 720m². Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không khiếu nại, khiếu kiện gì. Đến năm 2015, gia đình bà Nông Thị C xây dựng nhà, bà có gọi gia đình ông Hoàng Văn H đến, ông Hoàng Văn H có mời cán bộ địa chính xã đến để cắm mốc (ông Hoàng Văn H là người tự cắm mốc). Khi gia đình bà xây nhà, thì ông Hoàng Văn H và các hộ lân cận không ai có ý kiến gì. Năm 2019, gia đình ông Hoàng Văn H tranh chấp với gia đình bà Nông Thị C được UBND xã H, huyện N giải quyết nhưng không thành. Đến nay, ông Hoàng Văn H khởi kiện yêu cầu gia đình bà Nông Thị C trả lại 301,4m² thì gia đình bà Nông Thị C hoàn toàn không đồng ý.

Tại phiên tòa, bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N đồng ý với kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đ và thừa nhận diện tích đất mà gia đình bà Nông Thị C đang sử dụng rộng hơn so với diện tích đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích dư ra bằng diện tích tranh chấp. Nhưng cho rằng gia đình bà sử dụng diện tích đất này từ lâu, việc UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Hoàng Văn H là chồng chéo lên đất của gia đình bà Nông Thị C, nên gia đình bà Nông Thị C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn H.

- Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C trình bày:

Thửa đất gia đình có nguồn gốc là của Công ty cao su B, tỉnh Đắk Lắk cấp, diện tích 420m², gia đình ông sử dụng ổn định đến ngày 27/12/2002 thì được cấp GCNQSD đất. Giáp ranh thửa đất của ông với diện tích đất ông Hoàng Văn H trước đây phân định bằng các cọc cây. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất các cọc này đã mục nát và không còn tồn tại. Sau đó, hai gia đình mua cọc bê tông cắm vào

chính giữa ranh giới. Đến nay, gia đình ông với gia đình ông Hoàng Văn H đã xác định được mốc giáp ranh, không có tranh chấp gì.

Trước đây ông Hoàng Văn H khởi kiện yêu cầu gia đình ông trả lại phần đất có diện tích 50m² (1m x 50m), nhưng đến nay do hai bên đã thống nhất được mốc giới và hai bên không còn tranh chấp. Do vậy, ông Hoàng Văn H đã rút yêu cầu khởi kiện đối với gia đình ông M và gia đình ông M đồng ý, không có ý kiến gì.

Theo GCNQSD đất số V267926 do UBND huyện N cấp ngày 31/12/2002 cho hộ ông Hoàng Văn H thể hiện: Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 50, diện tích 1.450m², địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Theo GCNQSD đất số P069981 do UBND huyện B cấp ngày 27/12/2002 cho hộ ông Triệu Văn S thể hiện: Thửa đất số 90, tờ bản đồ số 50, diện tích 720m², địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Theo GCNQSD đất số V267999 do UBND huyện N cấp ngày 27/12/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn M thể hiện: Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 50, diện tích 420m², địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Theo trích đo địa chính các thửa đất của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đ thể hiện:

Thửa đất số 91 gia đình ông Hoàng Văn H đang thực tế sử dụng có diện tích 1.102,8m² (diện tích được cấp GCNQSD đất 1.450m²)

Thửa đất số 90 gia đình bà Nông Thị C đang thực tế sử dụng có diện tích 1.021,7m² (diện tích được cấp GCNQSD đất 720m²)

Thửa đất số 92 gia đình ông Nguyễn Văn M đang thực tế sử dụng có diện tích 406,2m² (diện tích được cấp GCNQSD đất 420m²)

Theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá xác định: Diện tích đất đang tranh chấp, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn hiện có giá Nhà nước là 1.200.000 đồng/m², giá thị trường là 1.450.000 đồng/m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 60/2019/DSST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng đã quyết định:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147; Điều 157; Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 235; khoản 1 và khoản 2 Điều 244; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 73 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ Điều 105; Điều 136 Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ Điều 166; Điều 203 Luật đất đai;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn H về việc yêu cầu bà Nông Thị C phải trả phần đất có diện tích 283m².

Buộc bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị L phải trả cho ông Hoàng Văn H, bà Trần Thị N, bà Hoàng Thị N, bà Hoàng Ngọc A, ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị T số tiền 28.300.000 đồng (tương đương thửa đất có diện tích 283m², thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thửa đất thuộc thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Tứ cận thửa đất: Phía bắc giáp đường quốc lộ 29, rộng 5,35m; phía nam giáp thửa đất của Công ty cao su B, rộng 4,7m; phía tây giáp thửa đất của gia đình ông Hoàng Văn H, dài 55,82m; phía đông giáp thửa đất của bà Nông Thị C, dài 50m).

Bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

Áp dụng Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn H về việc buộc ông Nguyễn Văn M trả phần đất có diện tích 50m².

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị L phải chịu 2.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 8.133.000 đồng tiền chi phí đo đạc và 2.800.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Trả lại cho ông Hoàng Văn H số tiền 13.133.000 đồng sau khi thu được của bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị L.

4. Về án phí:

+ Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H. Bà Triệu Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả lại cho ông Hoàng Văn H 2.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 23/3/2019 theo biên lai thu tiền số 0010614 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/12/2019 ông Hoàng Văn H là nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại giá đất mà Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng để buộc bị đơn phải thanh toán tiền tương ứng với phần diện tích đất 283m² đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nông Thị C trình bày: Thửa đất đang tranh chấp là đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư, giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quy định là 27.000 đồng/m². Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá 100.000 đồng/m² theo giá thị trường là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của

các bên. Do đó, ông Hoàng Văn H kháng cáo cho rằng giá đất mà cấp sơ thẩm áp dụng quá thấp là không có căn cứ. Mặt khác, nguồn gốc thửa đất tranh chấp do bà Nông Thị C khai hoang và sử dụng ổn định từ năm 1991 cho tới nay. Ông Hoàng Văn H nhận chuyển nhượng thửa đất từ năm 2005 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến gì về việc đất mình thực tế đang sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh giới giữa 02 thửa đất hiện tại có 02 cây mít do bà Nông Thị C trồng từ năm 1991 cho tới nay. Vì vậy, không có căn cứ cho rằng phần đất đang tranh chấp là của ông Hoàng Văn H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu điểm:

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

- Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá lời khai của các đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn H là có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự - Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn H – Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 60/2019/DSST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng. Buộc gia đình bà Nông Thị C phải trả cho ông Hoàng Văn H số tiền tương ứng với diện tích đã lấn chiếm: $283\text{m}^2 \times 450.000 \text{ đồng} = 127.350.000 \text{ đồng}$.

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 luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn H trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp pháp nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn H cho rằng: Cấp sơ thẩm áp dụng giá đất nông nghiệp trong khu dân cư là 100.000 đồng/m^2 để buộc gia đình bà Nông Thị C phải trả cho ông Hoàng Văn H số tiền 28.300.000 đồng là ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất các bên đang tranh chấp có diện tích 283m^2 , đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư, mặt đường tỉnh lộ, vị trí tọa lạc tại trung tâm xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk (có thể chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở).

Theo biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 23/10/2019 tại Ủy ban nhân dân xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk thể hiện giá đất ở theo giá thị trường là $2.333.333 \text{ đồng/m}^2$.

Theo biên bản định giá ngày 25/10/2019 của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm thể hiện giá đất ở theo giá thị trường là $1.450.000 \text{ đồng/m}^2$.

Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn ông Hoàng Văn H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định lại giá trị thửa đất đang tranh chấp. Theo chứng thư thẩm định giá số 033103/2020/CT-AIC ngày 31/3/2020 của Công ty cổ phần đầu tư và định giá AIC Việt Nam xác định diện tích đất tranh chấp (đất ở) theo giá thị trường là $2.530.000 \text{ đồng/m}^2$.

Xét thấy, kết quả định giá của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm so với kết quả thẩm định giá Công ty cổ phần đầu tư và định giá AIC Việt Nam có sự chênh lệch lớn và không sát với giá do Ủy ban nhân dân xã Ea Hồ (địa phương nơi có đất tranh chấp) đưa ra. Hội đồng xét xử thấy rằng, Ủy ban nhân dân xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk xác định giá đất ở theo giá thị trường là 2.333.333 đồng/m² đối với thửa đất tranh chấp là phù hợp. Bởi lẽ, Ủy ban nhân dân xã H là địa phương nơi có đất tranh chấp xác định được giá trị đất đúng với thực tế giao dịch của các hộ dân tại địa phương, xem xét đúng giá trị của thửa đất đang tranh chấp đảm bảo quyền và lợi ích cho các bên tranh chấp.

Mặt khác, theo công văn số 20/PTNMT-QLĐĐ ngày 19/02/2020 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện N về việc phúc đáp công văn số 64/2020/CV-TA ngày 12/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện giá đất ở theo quy định hiện hành khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 50, thuộc thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk là 1.000.000 đồng/m². Theo Quyết định số 06/2015/QĐ-UBND ngày 29/01/2015 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất để tính thu tiền sử dụng đất thì hệ số điều chỉnh đất ở là 1,05; hệ số điều chỉnh đất vườn là 1,0.

Do đó, cần xác định lại giá trị đất đang tranh chấp như sau: Giá đất ở - Giá chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất ở, cụ thể: $2.333.333 \text{ đồng/m}^2 - 100\% \times (1.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,05 - 21.000 \text{ đ/m}^2 \times 1) = 1.304.333 \text{ đồng/m}^2$.

Giá trị thửa đất đang tranh chấp: $1.304.333 \text{ đồng/m}^2 \times 283 \text{ m}^2 = 369.126.239 \text{ đồng}$ (Ba trăm sáu mươi chín triệu, một trăm hai mươi sáu ngàn, hai trăm ba mươi chín đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức giá 100.000 đồng/m² là chưa sát với thực tế, vị trí đất, giá trị sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn ông Hoàng Văn H.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn H – Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 60/2019/DSST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị L mỗi người phải chịu: $(369.126.239 \text{ đồng} \times 5\%) : 5 = 3.691.262 \text{ đồng}$ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Văn H được nhận lại số tiền 2.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 22/3/2019 theo biên lai thu tiền số 0010614 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên ông Hoàng Văn H không phải chịu án phí DSPT.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 60/2019/DSST ngày 29/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn H.

Buộc bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị L liên đới trả cho ông Hoàng Văn H, bà Trần Thị N, bà Hoàng Thị N, bà Hoàng Ngọc A, ông Hoàng Văn T, bà Hoàng Thị T số tiền 369.126.239 đồng (*Ba trăm sáu mươi chín triệu, một trăm hai mươi sáu ngàn, hai trăm ba mươi chín đồng*) tương đương với thửa đất có diện tích 283m², thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Tứ cận thửa đất:

- Phía bắc giáp đường quốc lộ 29, rộng 5,37m;
- Phía nam giáp thửa đất của Công ty cao su B, rộng 4,7m;
- Phía tây giáp thửa đất của gia đình ông Hoàng Văn H, dài 56m;
- Phía đông giáp thửa đất của bà Nông Thị C, dài 56,4m.

(Theo như trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc – tư vấn nông lâm nghiệp Đ tháng 10 năm 2019).

Bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2]. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng 18.133.000 đồng, trong đó: 2.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 8.133.000 đồng tiền chi phí đo đạc và 2.800.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản (tại cấp sơ thẩm) và 5.000.000 đồng chi phí thẩm định giá (tại cấp phúc thẩm). Bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị L mỗi người phải chịu (18.133.000 đồng : 5) = 3.626.600 đồng tiền chi phí tố tụng.

Ông Hoàng Văn H được nhận lại số tiền 18.133.000 đồng, bao gồm các khoản: 2.200.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 8.133.000 đồng tiền chi phí đo đạc và 2.800.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản (tại cấp sơ thẩm) và 5.000.000 đồng chi phí thẩm định giá (tại cấp phúc thẩm) do ông Hoàng Văn H đã nộp sau khi thu được tiền từ bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị L.

[3]. Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H, bà Triệu Thị L mỗi người phải chịu 3.691.262 đồng án

phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà Nông Thị C, ông Triệu Ngọc H, bà Triệu Thị N, ông Triệu Mạnh H là đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bà Triệu Thị L phải chịu 3.691.262 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Văn H được nhận lại số tiền 2.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 22/3/2019 theo biên lai thu tiền số 0010614 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

[3.1] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Nguyễn Văn P nộp thay ngày 19/12/2019 theo biên lai thu tiền số 0002807 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp 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 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Đình Triết