

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 09/2018/DS-PT

Ngày 11-01- 2018

“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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh

Bà Trần Thị Phụng

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đình Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 11/01/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2017/DS-PT ngày 05/10/2017 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DSST ngày 11/8/2017 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: 195/2017/QĐ-PT ngày 20/11/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Danh T; trú tại: Thôn X, thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H; trú tại: Khối B, thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

Người đại diện ủy quyền cho bị đơn tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Như H1; trú tại: Khối B, thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 6 năm 2017)

Người đại diện ủy quyền cho bị đơn tại cấp phúc thẩm: Ông Đinh Xuân T2; trú tại: 123 M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 11 năm 2017)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Phạm Danh Đ; anh Phạm Danh Tr; anh Phạm Danh T3; anh Phạm Danh D và bà Nguyễn Thị H2; cùng trú tại: Thôn X, thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện ủy quyền cho anh Đ, anh Tr, anh T3, anh D và bà H2: Ông

Phạm Danh T; trú tại: Thôn X, thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2016; 01/4/2016; 06/04/2016 và 01/3/2017)

4. Người làm chứng:

Ông Nguyễn Quốc T4; trú tại: Thôn A, xã C, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Ông Nguyễn Tiến D1; trú tại: Thôn D, xã G, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Ông Cao Văn L; trú tại: Thôn K, xã H, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Phạm Danh T là nguyên đơn; Ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H là bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10/03/2016, đơn khởi kiện bổ sung 31/03/2016 quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Danh T (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:

Vào ngày 05/7/2012 ông T và ông T1 có ký giấy sang nhượng đất, trên cơ sở đó ông T chuyển nhượng cho ông T1 01 lô đất với diện tích $5m \times 25m = 125m^2$, giấy này chỉ có ông T và ông T1 ký và không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật và ông T đã đo đất và giao đất cho ông T1. Đến ngày 16/08/2012 hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của ủy ban nhân dân thị trấn Y, trên cơ sở đó gia đình ông T có chuyển nhượng cho ông T1 và bà H 01 lô đất theo GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 913554 do ủy ban nhân dân huyện Z cấp ngày 10/7/2012, thửa đất số 465, tờ bản đồ số 4, diện tích $125m^2$ với số tiền là 150.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng ông T1, bà H đã trả tiền đầy đủ và nhận đủ đất. Ngày 14/11/2012 ủy ban nhân dân huyện Z đã cấp GCN QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 946833, thửa đất số 465, tờ bản đồ 04, diện tích $125m^2$, mang tên ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H.

Ngày 16/01/2014 ông T viết giấy tay sang nhượng tiếp cho ông T1 01 lô đất chiều ngang 4,3m, dài 25m, diện tích là $100m^2$, đất này cũng đã đo và giao đất cho ông T1 quản lý. Đến ngày 14/02/2014 hai bên ra làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của ủy ban nhân dân thị trấn Y theo đó gia đình ông T chuyển nhượng cho ông T1, bà H quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 946834 do Ủy ban nhân dân huyện Z cấp ngày 14/11/2012, thửa đất số 1, tờ bản đồ 4, diện tích $100m^2$; ngày 06/5/2014 phòng tài nguyên môi trường huyện Z đã đăng ký biến động sang tên người sử dụng đất cho ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H trên trang 4 của

GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Quá trình sử dụng thì gia đình ông T1, bà H đã xây dựng nhà kiên cố trên thửa đất số 465, tờ bản đồ số 4; diện tích 125m² vào năm 2012 và xây với diện tích là 5m ngang, dài 31m. Đến năm 2015 ông T1 và bà H xây kho bán hàng trên thửa đất số 1, tờ bản đồ 4, diện tích 100m² nhưng xây với chiều ngang 4,3m, dài 31m. Do ông T bị bệnh sau khi đi điều trị tại thành phố về và không có nhu cầu sử dụng đất nên đến tháng 02/2015 ông T xây dựng nhà hàng thì mới phát hiện việc ông T1, bà H xây nhà đã lấn qua phần đất của gia đình ông, ông T đã yêu cầu vợ chồng ông T1, bà H trả lại phần đất lấn chiếm nhưng không trả, sau đó đã được ủy ban nhân dân thị trấn Y giải quyết nhưng không thành.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T1, bà H dỡ bỏ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm trả lại diện tích đất là 55,8m². Có tứ cận như sau: Phía Đông cạnh dài 6m; Phía Tây cạnh dài 9,3m; Phía Nam cạnh dài 6m Phía Bắc cạnh dài 9,3m. Ngoài ra, ông T xác định việc vợ chồng ông T1 xây căn nhà thứ nhất năm 2011 thì ông T đã đứng ra xin giấy phép xây nhà cho ông T1 với diện tích xây dựng là 64,8m² và năm 2015 vợ chồng ông T1 xây căn nhà thứ hai, cả hai lần xây nhà thì ông T là người đứng ra chỉ mốc giới phía trước cho thợ xây.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, ông T có ý kiến: Thửa đất số 426, tờ bản đồ số 04 mà vợ chồng ông T1, bà H nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông M, bà G năm 2012, sau nhiều lần vợ chồng ông T1 nói ông lấn đất đã đưa ra chính quyền địa phương hòa giải, tại tổ dân phố và tại ủy ban nhân dân thị trấn Y thì đều kết luận là gia đình ông T không hề lấn chiếm đất của ông T1, bà H vì qua đo vẽ cụ thể thì chính quyền địa phương giải thích là do thửa đất chưa trừ lộ giới an toàn giao thông sau này trừ đi nên có thiếu hụt, nên có hướng dẫn cho vợ chồng ông T1 làm thủ tục yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp đổi lại cho đúng diện tích đất thực tế, để tránh xảy ra tranh chấp.

Nay vợ chồng ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H khởi kiện phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông trả lại phần đất lấn chiếm diện tích đất 33m² có tứ cận như sau. Phía Bắc giáp nhà ông T1, bà H, có cạnh dài 4,5m; Phía Nam giáp đất nhà ông T, bà H2 có cạnh dài 4,5m; Phía Đông giáp đất nhà ông T, bà H2 có cạnh dài 7,33m; Phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Tr có cạnh dài 7,33m. Ông T xác định gia đình ông không có lấn chiếm đất của gia đình ông T1 và bà H nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T1, bà H đề nghị Tòa án bác đơn kiện phản tố của vợ chồng ông T1 và bà H, ngoài ra ông T không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H và Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào năm 2012 vợ chồng ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M và bà Lê Thị Thùy G 01 lô đất thuộc thửa đất số 426, tờ bản đồ 04, diện tích 168m² theo GCNQSD đất số BA 696333, tọa lạc tại khối B, thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 05/7/2012 vợ chồng ông T1, bà H có nhận chuyển nhượng của gia đình ông T, bà H2 01 lô đất liền kề lô đất trên thuộc thửa đất số 465, tờ bản đồ số 4, diện tích 125m², khi chuyển nhượng thì lô đất này đã có GCNQSD đất mang tên vợ chồng ông T, bà H2, nên các bên chỉ viết giấy tay không có công chứng, chứng thực và thực tế sau khi viết giấy mua bán thì hai bên đã giao nhận đất trên thực tế. Sau khi nhận đất thì vợ chồng ông T1, bà H đã xây nhà nhưng vì chưa làm xong thủ tục sang tên đôi chủ, mặt khác tuổi ông T1, bà H không hợp tuổi xây nhà nên đã nhờ ông T đứng ra làm thủ tục xin giấy phép xây dựng, sau đó ngày 16/6/2012 (âm lịch) tức ngày 03/8/2012 (dương lịch) vợ chồng ông T1 xây nhà thì ông T là người đào móng và cắm ranh cho thợ xây nhà và cũng là người trực tiếp chỉ cho thợ xây dựng, việc này chỉ nói với nhau bằng miệng không có văn bản giấy tờ gì. Diện tích xây nhà vào năm 2012 có chiều ngang 9,50m, chiều dài 29m.

Thực tế giấy phép xây dựng cấp cho ông Phạm Danh T diện tích xây dựng là 64,8m² như vậy là xây dựng vượt giấy phép, ngày 07/8/2012 đội thanh tra xây dựng khu vực Z lập biên bản vi phạm và ông Phạm Danh T đã ký vào biên bản vi phạm này. Đến ngày 16/08/2012 các bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của ủy ban nhân dân thị trấn Y, trên cơ sở đó gia đình ông T có chuyển nhượng cho ông T1, bà H 01 lô đất theo GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 913554, cấp ngày 10/7/2012; thửa đất số 465, tờ bản đồ số 4; diện tích 125m² với số tiền là 150.000.000 đồng, bên ông T1, bà H đã trả tiền đầy đủ. Đến ngày 14/11/2012 UBND huyện Ea Kar đã cấp GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 946833, thửa đất số 465, tờ bản đồ 04, diện tích 125m², mang tên người sử dụng đất là ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H.

Ngày 16/01/2014 vợ chồng ông T1, bà H có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Danh T và bà Nguyễn Thị H2 01 lô đất, diện tích là 100m² và ngày 16/01/2014 giao đất cho ông T1 nhận, quản lý. Đến ngày 14/02/2014 hai bên ra làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của ủy ban nhân dân thị trấn Y theo đó gia đình ông T chuyển nhượng cho ông T1, bà H quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 946834 cấp ngày 14/11/2012, thửa đất số 1, tờ bản đồ 4, diện tích 100m², với số tiền 172.000.000 đồng, ngày 06/5/2014 Phòng tài nguyên môi trường huyện Z đã đăng ký biến động sang tên người sử dụng đất cho ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần

Thị H. Ngày 02/05/2015 ông T1, bà H xây kho bán hàng trên thửa đất số 1, tờ bản đồ số 4, diện tích 100m^2 , những người thợ xây nhà năm 2012 xây và ông T là người chỉ ranh giới cắm mốc cho thợ xây làm.

Như vậy, toàn bộ diện tích đất vợ chồng ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H nhận chuyển nhượng của gia đình ông Phạm Danh T và bà Nguyễn Thị H2 gồm 02 thửa đất số 465 và thửa đất số 01 với tổng diện tích 225m^2 hiện ông T1, bà H đã xây dựng nhà kiên cố và sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng đến nay không tranh chấp với ai. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T1 dỡ bỏ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm trả lại diện tích đất là $55,8\text{m}^2$. Có tứ cận như sau: Phía Đông cạnh dài 6m; Phía Tây cạnh dài 9,3m; Phía Nam cạnh dài 6m; Phía Bắc cạnh dài 9,3m thì vợ chồng ông T1, bà H không đồng ý, bởi vì: 02 thửa đất này là do bị đơn đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và đã được cấp GCNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Mặt khác, khi xây nhà thì nguyên đơn là người đứng ra xin giấy phép xây dựng và chỉ ranh giới cho bị đơn.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, buộc gia đình nguyên đơn tháo dỡ phần xây dựng và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 33m^2 , có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà ông T1, bà H, có cạnh dài 4,5m; Phía Nam giáp đất nhà ông T, bà H2 có cạnh dài 4,5m; Phía Đông giáp đất nhà ông T, bà H2 có cạnh dài 7,33m; Phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Tr có cạnh dài 7,33m.

Tại đơn khởi kiện bổ sung do ông Nguyễn Như H1 ký ngày 04/7/2017 xác định thửa đất số 426, tờ bản đồ số 4, bị đơn ông T1, bà H đang sử dụng có diện tích 135m^2 , lộ giới quy hoạch đã giảm từ 26m xuống còn 18,5m nên diện tích đất phía sau thiếu chiều dài $14,5\text{m} \times 4,5\text{m}$ ngang = $65,25\text{m}^2$. Tại phiên tòa xác định lại là 67m^2 như vậy phần kiện phản tố của bị đơn mới yêu cầu là 33m^2 là còn thiếu 34m^2 đề nghị, gia đình nguyên đơn trả lại cho bị đơn.

Tại bản tự khai người làm chứng ông Nguyễn Quốc T4 trình bày: Vào tháng 06 năm 2012 và năm 2015 ông được vợ chồng ông T1 thuê xây nhà tại 02 lô đất hiện gia đình ông T1 và gia đình ông T đang tranh chấp, khi xây thì có ông T1 và ông T đứng ra chỉ mốc giới cho ông T4 xây, chứ không thấy tranh chấp gì, còn diện tích đất mua bán giữa ông T1 và ông T thì ông không biết.

Tại bản tự khai người làm chứng ông Nguyễn Tiến D1 trình bày: Vào tháng 06/2012 và năm 2015 ông làm thợ cho ông T4 nên có xây nhà cho ông T1 tại 02 lô đất khối B, thị trấn Y, quá trình đào móng thì có ông T1 và ông T chứng kiến, chỉ mốc và không thấy ai tranh chấp gì.

Tại bản tự khai người làm chứng ông Cao Văn L trình bày: Vào tháng 06/2012 ông làm thợ cho ông T4 nên có xây nhà cho ông T1 tại lô đất khối B, thị

trần Y quá trình đào móng thì có ông T1 và ông T chứng kiến, chỉ mốc và quá trình xây dựng không thấy ai tranh chấp gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 11/8/2017, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar quyết định:

Căn cứ Điều 5, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 70, Điều 77, khoản 4 Điều 96, Điều 147, Điều 165, Điều 166, Điều 186, Điều 189, Điều 220, khoản 1 Điều 244, khoản 3 Điều 248 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Danh T.

Buộc bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H có trách nhiệm trả cho hộ gia đình nguyên đơn ông Phạm Danh T giá trị bằng tiền là 39.060.000 đồng (ba mươi chín triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng) đối với diện tích đất lấn chiếm là 46,5m², tọa lại Khối B, thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí đất là từ mép hành lang an toàn giao thông vào vị trí đất lấn chiếm có cạnh dài là 36,2m có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp với đất nhà ông T1 (thửa đất số 465 và 01) có chiều dài 9,3m; phía Nam giáp với đất nhà ông T (thửa đất số 162) có chiều dài 9,3m; Phía Đông giáp đất nhà ông T (đường đi vào nhà hàng Biển Hồ, thửa đất số 461) có chiều dài 5m (điểm đầu tiên từ mét thứ 36,2 đến mét thứ 41,2 được tính theo hướng từ Bắc sang Nam); Phía Tây giáp đất nhà ông T1 (thửa đất số 426) có chiều dài 5m (điểm đầu tiên từ mét thứ 36,2 đến mét thứ 41,2 được tính theo hướng từ Bắc sang Nam).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Danh T buộc bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H trả phần diện tích đất lấn chiếm là 9,3m² (55,8m²- 46,5m²), có giá trị là 7.812.000 đồng (bảy triệu tám trăm mười hai nghìn).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H buộc vợ chồng nguyên đơn ông Phạm Danh T và bà Nguyễn Thị H2 tháo dỡ phần xây dựng và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 33m², có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà ông T1, bà H, có cạnh dài 4,5m; Phía Nam giáp đất nhà ông T, bà H2 có cạnh dài 4,5m; Phía Đông giáp đất nhà ông T, bà H2 có cạnh dài 7,33m; Phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Tr có cạnh dài 7,33m.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung phần kiện phản tố của đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Như H1 hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

Đối với phần diện tích đất lần chiếm mà bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H phải trả bằng tiền cho hộ gia đình nguyên đơn ông Phạm Danh T ($46,5\text{m}^2$), thì bị đơn có quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, về án phí nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

- Ngày 23/8/2017, nguyên đơn ông Phạm Danh T làm đơn kháng cáo với nội dung: Ông T không đồng ý việc ông T1, bà H trả cho ông T trị giá đất lần chiếm bằng tiền là 39.060.000 đồng, đề nghị HĐXX phúc thẩm buộc ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H trả lại $46,5\text{m}^2$ đất lần chiếm.

- Ngày 25/8/2017, bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H làm đơn kháng cáo với nội dung: Ông T1, bà H không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 29/11/2017 bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H có đơn xin rút yêu cầu phản tố đối với diện tích 33m^2 đất tranh chấp và được nguyên đơn ông Phạm Danh T đồng ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Danh T giữ nguyên đơn khởi kiện và giữ nguyên đơn kháng cáo. Bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H không rút đơn kháng cáo; các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phúc thẩm:

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

* Về nội dung:

- Xét kháng cáo của ông Phạm Danh T, ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H, thấy:

Năm 2012 và 2014, ông T1 và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 465, với tổng diện tích là: $5\text{m} \times 25\text{m} = 125\text{m}^2$ và thửa số 01 $4,3\text{m} \times 25\text{m} = 100\text{m}^2$. “Giấy biên nhận” mà ông T1 cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm viết ngày 03/2/2012 và ngày 16/01/2014 thể hiện chiều ngang đất mặt đường đối với thửa đất 465 là 5m, thửa 01 là 4,3m, không thể hiện việc thay đổi về diện tích sang nhượng hoặc chiều dài thửa đất mà chỉ thay đổi giá trên cơ sở chiều ngang mặt đường, điều này là phù hợp với “Giấy sang nhượng” ghi ngày 05/7/2012 và 16/01/2014 mà cả nguyên đơn, bị đơn cùng nộp cho Tòa án, ghi rõ chiều ngang đất

là 5m và 4,3m, chiều dài là 25m, thỏa thuận giá theo chiều ngang mặt đường nên không có cơ sở xác định nguyên đơn chuyển nhượng hết chiều dài lô đất như lời trình bày của bị đơn.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Công văn số 52/CNVPĐKKĐ-HCTH ngày 5/12/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Z thể hiện: Sau khi trừ lộ giới, các phần đất ông T1 bà H đang sử dụng có chiều dài các cạnh tại thửa 465: giáp thửa 426 là 30,06m, giáp thửa 01 là: 29,99m; tại thửa 01, cạnh giáp thửa 465 là: 30,22m, cạnh giáp thửa 461 là: 30,27m, nhiều hơn so với chiều dài ông T1 đã nhận chuyển nhượng từ ông T. Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông T1 bà H trả đất là có cơ sở, án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T và bác yêu cầu đối với phần diện tích $9,3m^2$ là có căn cứ. Tuy nhiên, do vợ chồng ông T1 đã xây dựng nhà kiên cố trên đất, ngoài diện tích đất này ông T còn nhiều diện tích đất khác xung quanh nên cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông T1 trả đất với giá trị bằng tiền là phù hợp. Thời điểm sang nhượng thửa đất số 465, nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục đăng ký biến động thì nguyên đơn đã có giấy chứng nhận, các bên tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng và không có ý kiến gì. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn cũng như bị đơn về nội dung này.

Sau khi kháng cáo, bị đơn có đơn xin rút yêu cầu phản tố. Việc rút yêu cầu này là tự nguyện, nguyên đơn đồng ý với việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn nên cần chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, do có yêu cầu của ông T nên Tòa án tỉnh Đắk Lắk đã thành lập hội đồng định giá để định giá lại tài sản tranh chấp theo quy định của pháp luật. Kết quả định giá tài sản có thay đổi từ 30.060.000đ lên 61.845.000đ. Do đó, cần sửa Bản án sơ thẩm về giá trị tài sản mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn.

- Về án phí: Bản án tính chưa chính xác về án phí mà Bị đơn phải chịu, cụ thể: $39.060.000 \times 5\% = 1.953.000đ$ nhưng cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bị đơn phải chịu 976.500đ là không đúng.

Lẽ ra nguyên đơn chỉ phải chịu án phí đối với phần không được Tòa án chấp nhận là $7.812.000đ \times 5\% = 390.600đ$, nhưng cấp sơ thẩm xác định: yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ tài sản không được chấp nhận nên tuyên buộc nguyên đơn phải chịu án phí 4.113.000đ là không đúng, bất lợi cho nguyên đơn. Do vậy cần sửa Bản án sơ thẩm về án phí.

Từ những phân tích trên đề nghị HĐXX : Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Phạm Danh T, ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2017/DSST ngày 11/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ngày 29/11/2017 bị đơn ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H có đơn xin rút đơn khởi kiện phản tố và được nguyên đơn ông Phạm Danh T đồng ý, HĐXX xét thấy việc rút đơn khởi kiện phản tố trên là hoàn toàn tự nguyện và được nguyên đơn ông Phạm Danh T đồng ý nên cần chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. HĐXX xét thấy: Về nguồn gốc lô đất đang tranh chấp có diện tích 125m² và 100m² là của ông Phạm Danh T chuyển nhượng cho ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H theo các hợp đồng chuyển nhượng cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2012; thửa đất số 465, tờ bản đồ số 4; diện tích 125m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2014, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 04, diện tích 100m². Quá trình giải quyết tranh chấp nguyên đơn ông Phạm Danh T cho rằng ông T chuyển nhượng 02 lô đất trên cho vợ chồng ông T1, bà H một lô đất diện tích 125m² (chiều ngang 5m, chiều dài 25m), lô đất có diện tích 100m² (chiều ngang 4,3m, chiều dài 25m); bị đơn ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H cho rằng khi chuyển nhượng vợ chồng ông T1, bà H nhận chuyển nhượng trên thực tế 02 lô đất một lô chiều ngang 5m, một lô chiều ngang 4,3m, cả hai lô đất có chiều dài là hết đất. Tuy nhiên, căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện việc ông T chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H hai lô đất đều có chiều dài 25m, diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng phù hợp với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T được cấp. Mặt khác, qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 20/10/2016 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lại của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ngày 19/12/2017 đều thể hiện phần diện tích đất thực tế vợ chồng ông T1, bà H đang quản lý sử dụng cụ thể:

Đối với thửa đất số 465 có:

- Chiều ngang giáp đường Quốc lộ 26 dài 5m

- Chiều ngang giáp phía sau đất nhà ông T dài 4,95m
- Chiều dài giáp đất ông T1, bà H (thửa số 426) là 36,2m
- Chiều dài cạnh thứ hai giáp đất ông T1, bà H (thửa số 01) là 36,3m. Thửa đất số 01 có:
 - Chiều ngang giáp đường quốc lộ 26 dài 4,3 m
 - Chiều ngang giáp phía sau đất nhà ông T dài 4,35m
 - Chiều dài giáp đất ông T1, bà H (thửa số 465) là 36,3m
 - Chiều dài cạnh thứ hai giáp đất ông T (thửa số 461) là 36,3m.

Ngoài ra, tại công văn số 52/CNVPĐKĐĐ-HCTH ngày 30/12/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Z thể hiện, thửa đất số 465 và thửa đất số 01 có lộ giới 37m. Như vậy, sau khi trừ lộ giới thì thửa đất thực tế ông T1, bà H đang quản lý sử dụng có cạnh dài thửa số 465 và thửa số 01 là 30m, lớn hơn phần diện tích theo các giấy chuyển nhượng và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 46,5m² (cụ thể 5m x 9,3m).

Như vậy, cấp sơ thẩm xác định việc ông T1, bà H đang quản lý, sử dụng diện tích đất lớn hơn so với diện tích đất chuyển nhượng với diện tích 46,5 m² là có căn cứ. Vì vậy kháng cáo của ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Danh T về việc không đồng ý việc ông T1, bà H trả cho ông T trị giá đất lần chiếm bằng tiền là 39.060.000 đồng, đề nghị HĐXX phúc thẩm buộc ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H trả lại 46,5m² đất lần chiếm. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất đang tranh chấp thể hiện: Tại phần diện tích 46,5m² đất tranh chấp ông T1, bà H đã xây dựng tường rào kiên cố bao quanh, trên đất đã xây dựng một phần nhà ở diện tích 29,7m², 01 nhà vệ sinh diện tích 5,75m², tổng trị giá tài sản trên đất 74.453.411 đồng, nếu tháo dỡ sẽ không còn giá trị sử dụng. Tuy phần diện tích phía sau của thửa đất số 01 hiện nay ông T1, bà H chưa xây dựng gì, nhưng ông T1, bà H đã xây dựng tường rào kiên cố bao quanh. Mặt khác, thửa đất ông T1, bà H đang quản lý, sử dụng có vị trí cao hơn nhiều so với phần đất phía sau ông T đang sử dụng, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến móng và kết cấu nhà. Vì vậy, cần buộc bị đơn ông T1, bà H trả lại trị giá bằng tiền đối với phần diện tích 46,5m² đất là phù hợp.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm ông Phạm Danh T có đơn yêu cầu định giá lại đối với tài sản đang tranh chấp là diện tích 46,5m² đất. Tại biên bản định giá tài sản ngày 19/12/2017 thì diện tích 46,5m² có trị giá là 61.845.000 đồng, cao hơn so với trị giá đất mà cấp sơ thẩm định giá (39.060.000 đồng). Do đó, HĐXX xét

thấy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Danh T, sửa án sơ thẩm về trị giá tài sản tranh chấp là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm tính sai về án phí, cụ thể án phí bị đơn phải chịu là: $39.060.000 \times 5\% = 1.953.000\text{đ}$ nhưng cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bị đơn phải chịu 976.500đ là không đúng, nguyên đơn chỉ phải chịu án phí đối với phần không được Tòa án chấp nhận là $7.812.000\text{đ} \times 5\% = 390.600\text{đ}$, nhưng cấp sơ thẩm xác định: yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ tài sản không được chấp nhận nên tuyên buộc nguyên đơn phải chịu án phí 4.113.000đ là không đúng, bất lợi cho nguyên đơn. Do vậy cần sửa Bản án sơ thẩm về án phí.

Từ những phân tích nhận định như trên có căn cứ chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Phạm Danh T. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện EaKar.

[4] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản của Tòa án cấp phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Danh T không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Bị đơn ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[5] Về án phí: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm về trị giá tài sản tranh chấp nên điều chỉnh lại phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp. Ông Phạm Danh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2006 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H.

[2] Chấp nhận một phần kháng cáo nguyên đơn ông Phạm Danh T

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Danh T.

Buộc bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H có trách nhiệm trả cho hộ gia đình nguyên đơn ông Phạm Danh T giá trị bằng tiền là 61.845.000 đồng (Sáu mươi một triệu, tám trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) đối với diện tích 46,5m² đất, tọa lại Khối B, thị trấn Y, huyện Z, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí đất là từ mép hành lang an toàn giao thông vào vị trí đất lấn chiếm có cạnh dài là 36,2m có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp với đất nhà ông T1 (thửa đất số 465 và 01) có chiều dài 9,3m; phía Nam giáp với đất nhà ông T (thửa đất số 162) có chiều dài 9,3m; Phía Đông giáp đất nhà ông T (đường đi vào nhà hàng Biển Hồ, thửa đất số 461) có chiều dài 5m (điểm đầu tiên từ mét thứ 36,2 đến mét thứ 41,2 được tính theo hướng từ Bắc sang Nam); Phía Tây giáp đất nhà ông T1 (thửa đất số 426) có chiều dài 5m (điểm đầu tiên từ mét thứ 36,2 đến mét thứ 41,2 được tính theo hướng từ Bắc sang Nam).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Danh T buộc bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H trả phần diện tích đất lấn chiếm là $9,3m^2$ ($55,8m^2 - 46,5m^2$), có giá trị là 7.812.000 đồng (bảy triệu tám trăm mười hai nghìn).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án.

Đối với phần diện tích đất mà bị đơn ông Đỗ Hoàng T1 và bà Trần Thị H phải trả bằng tiền cho hộ gia đình nguyên đơn ông Phạm Danh T ($46,5m^2$), thì bị đơn có quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí thẩm định và định giá của Tòa án cấp phúc thẩm:

Bị đơn ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 4.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng đã nộp theo biên bản thu tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2017 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn ông Phạm Danh T được nhận lại 4.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản sau khi khi thu được của ông T1, bà H. Trả lại cho ông Phạm Danh T 1.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản đã nộp còn dư và đã nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Danh T phải chịu 390.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 1.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0036286 ngày 17/3/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Z. Sau khi khấu trừ ông Phạm Danh T được nhận lại 1.109.400 đồng.

Ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H phải chịu 3.092.250 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 1.815.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0036420 ngày 03/6/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Z. Ông Đỗ Hoàng T1, bà Trần Thị H phải nộp tiếp số tiền 1.277.250 đồng (*Một triệu, hai trăm bảy mươi bảy ngàn, hai trăm năm mươi đồng*).

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Danh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Phạm Danh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002994 ngày 30/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z.

Ông Đỗ Hoàng T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002992 ngày 29/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z.

Bà Trần Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002993 ngày 29/8/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z.

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

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

“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, 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, Điều 7 và Điều 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Kar;
- Chi cục THADS huyện Z;
- Dương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Nguyễn Thị Hằng