

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK
Bản án số: 35/2019/DS-PT
Ngày: 20 – 3 – 2019.
V/v: “Kiện đòi nhà, 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 toà: Bà Lưu Thị Thu Hương.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Huân; ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên toà: Bà Lưu Thị Ngọc Thủy. Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 20/3/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 143/2018/TLPT-DS ngày 04/12/2018 về việc “Kiện đòi nhà và đất”.

Do bản án sơ thẩm số 63/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Dương Xuân H;

Địa chỉ: Số 231/10 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

Bị đơn: Bà Trần Thị S;

Địa chỉ: Số 38 đường C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Bích X; anh Dương Xuân S; anh Dương Xuân H (là vợ và các con của ông H).

Cùng trú tại: Số 231/10 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

- Đại diện theo ủy quyền cho bà X, anh S và anh H: Ông Dương Xuân H (có mặt).

2. Bà Bùi Thị Đ.

Địa chỉ: Số 305/6 đường H, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt).

3. Sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Tứ T; Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 15 đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Dương Xuân H trình bày:

Năm 2004, ông Dương Xuân H và vợ là bà Nguyễn Thị Bích X có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Đ thửa đất số 10, tờ bản đồ Độc lập, diện tích 101.2m², tài sản trên đất có một phần căn nhà cấp 4 tại tổ dân phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số AA 3256546 do UBND thành phố B cấp ngày 21/10/2004 cho bà Bùi Thị Đ. Đến năm 2009, hai bên mới làm thủ tục chuyển nhượng và ngày 03/3/2009 UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ số AO 749927 cho hộ ông H, bà X thửa đất trên.

Khi làm xong thủ tục chuyển nhượng, hai bên mới tiến hành bàn giao nhà và đất. Tuy nhiên, tại thời điểm bàn giao nhà và đất hai bên chỉ tiến hành bàn giao trên giấy tờ chứ không xuống tận nơi để lập biên bản bàn giao hiện trạng nhà và đất.

Tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà Đ và vợ chồng ông H đều biết có một phần diện tích đất và một phần căn nhà thuộc sở hữu nhà nước hiện Bà Trần Thị S đang quản lý sử dụng. Trong đó, phần căn nhà cấp 4 có diện tích là 20.3m² thuộc sở hữu nhà nước đã có từ trước khi bà Đ được mua nhà, còn phần nhà phía sau có diện tích là 29,6m² do bà S tự xây dựng thêm. Ông H đã nhiều lần yêu cầu bà S và đã đề nghị chính quyền địa phương giải quyết để bà S trả lại phần diện tích đất bà S sử dụng nhưng bà S vẫn không trả. Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Trần Thị S phải trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất mà bà S đang quản lý sử dụng là 49.9m², trong đó có diện tích một phần căn nhà cấp 4 khu nhà ở tập thể diện tích là 20.3m², còn các công trình phụ mà bà S tự xây dựng có diện tích 29.6m² thì bà Song phải tự tháo dỡ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà Trần Thị S trình bày:

Ngày 01/9/1998, tôi có ký hợp đồng thuê nhà của Công ty A tại khu tập thể của Công ty, thời hạn thuê 05 năm. Năm 2003 công ty A bàn giao khu nhà tập thể của công ty cho Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 2004, tôi tiếp tục ký với công ty xây dựng và kinh doanh nhà Hợp đồng thuê nhà số 02/HĐ- TN ngày 01/01/2004, nội dung hợp đồng là thuê phòng số 2, thời hạn thuê 01 năm (từ ngày 01/01/2004 đến ngày 01/01/2005), sau khi hết hạn, hai bên có ký tiếp phụ lục hợp đồng gia hạn thuê 03 tháng (từ ngày 01/01/2005 đến ngày 01/4/2005). Khi hết

hạn tôi có ký tiếp hợp đồng thuê đến năm 2007, nhưng tôi đã làm mất hợp đồng nên chỉ còn lưu giữ phiếu thu tiền.

Năm 2004, tôi có đơn xin được mua căn nhà đang ở. Đến ngày 05/5/2005 UBND tỉnh Đắk Lắk có công văn số 1293/CV- UB đồng ý bán căn nhà đang ở cho tôi. Ngày 07/9/2015, UBND tỉnh Đắk Lắk có quyết định số 2419/QĐ-UBND về việc phê duyệt bán căn nhà thuộc thửa đất số 24 với diện tích là 101.2m² tại khu tập thể công ty A cho tôi. Đến ngày 30/6/2016, Trung tâm quy hoạch - Sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk có thông báo về việc ký hợp đồng và đóng tiền mua nhà. Tôi đang làm thủ tục nộp tiền mua đất, nên thửa đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh bán cho tôi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về công trình phụ xây trên đất trong đó có nhà bếp, thì bức tường bếp giáp với đất ông H là do bà Bùi Thị Đ xây dựng trước, còn lại do tôi tự xây dựng vào năm 2000.

Tôi không đồng ý với yêu cầu của ông H, vì diện tích đất 49.9m², trong đó có một phần căn nhà khu tập thể cấp 4 có diện tích là 20.3m² là thuộc diện tích thửa đất số 24 mà Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk có quyết định bán cho tôi nên tôi ở và quản lý sử dụng.

Quá trình tố tụng, bà Bùi Thị Đ trình bày: Trước đây tôi là công nhân Công ty A và ở khu nhà tập thể từ năm 1991. Ngày 30/6/2004 của UBND tỉnh Đắk Lắk có quyết định bán 11 căn nhà ở tại khu tập thể Công ty A thì tôi thuộc danh sách những hộ được mua một căn nhà của Nhà nước. Cụ thể tôi được mua lô số 10, diện tích đất 101.2m², trên đất có căn nhà cấp 4. Năm 2004, tôi được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tôi chuyển nhượng lại thửa đất này cho vợ chồng ông H. Khi chuyển nhượng hai bên đều biết diện tích đất và căn nhà tập thể tôi chuyển nhượng đang do bà S quản lý sử dụng, nên không bàn giao trên thực tế. Ủy ban nhân dân thành phố B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Trần Thị S phải trả lại cho vợ chồng ông H diện tích đất mà bà S đang quản lý, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của Sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk - Ông Vũ Minh T trình bày:

Khu tập thể công ty A, tỉnh Đắk Lắk tại số 38 đường N, phường T, thành phố B được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 08/NQ-HĐ ngày 10/01/2003 và Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Nghị quyết số 848/QĐ-UB ngày 26/3/2003 về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê. Theo đề án phê duyệt, khu tập thể nói trên gồm 12 căn nhà, tương đương với 12 hộ nguyên là cán bộ, công nhân của công ty A thuê ở từ năm 1998. Sau khi đề án phê duyệt, công ty A đã bàn giao khu tập thể của công ty cho công ty C

quản lý. Thực hiện công tác bán nhà, công ty kinh doanh nhà ở đã điều chỉnh lại ranh giới đất cho phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn xây dựng. Sau khi công ty C điều chỉnh lại ranh giới đất cho phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn xây dựng thì diện tích đất sau khi quy hoạch lại là $101,2m^2 = (4,4 \times 23)m$. Tổ chuyên môn giúp việc cho Hội đồng bán nhà của tỉnh kiểm tra, thống nhất và Sở xây dựng đã trình UBND tỉnh phê duyệt bán cho 11 hộ tại Quyết định 940/QĐ-UB ngày 30/6/2004.

Sau khi được UBND tỉnh nhiều lần giải quyết kiến nghị, khiếu nại, ngày 04/4/2015 bà Trần Thị S có đơn đề nghị bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tại khu tập thể công ty A theo giá quy định hiện hành của nhà nước.

Để đảm bảo trình tự thủ tục bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê, Sở xây dựng đã phối hợp với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh kiểm tra hiện trạng nhà đất căn nhà thuộc thửa đất số 09 - khu tập thể công ty A. Ngày 27/7/2015, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập Trích lục bản đồ địa chính số 242/TL-VPĐKĐĐ, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 18, diện tích $101,2m^2$. Xét đơn đề nghị ngày 04/4/2015 của Bà Trần Thị S; tờ trình số 252/TTr-SXD, ngày 27/8/2015 của Sở xây dựng, ngày 07/9/2015 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 2419/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá bán căn nhà thuộc sở hữu nhà nước tại khu tập thể công ty cà phê A cho hộ Bà Trần Thị S.

Vị trí nhà, đất hộ Bà Trần Thị S được mua theo Quyết định số 2419/QĐ-UBND của UBND tỉnh ngày 07/9/2015 sẽ được tịnh tiến sang thửa đất số 09; hộ bà Bùi Thị Đ được mua thửa đất số 10. Ngày 02/6/2015, Sở xây dựng làm việc với Bà Trần Thị S để hướng dẫn thủ tục, hồ sơ mua nhà, tại buổi làm việc bà Song có ý kiến và ghi thêm trong biên bản *“Sau khi có quyết định bán nhà cho tôi và nộp tiền mua nhà tại Khu tập thể công ty, tôi sẽ chuyển sang căn nhà kề bên thửa nhà số 09”*.

Vào năm 2000 Bà Trần Thị S cho rằng có tự ý xây dựng thêm, việc này Sở xây dựng không nhận được báo cáo. Việc bà S tự ý xây dựng công trên đất thuộc sở hữu Nhà nước là không hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị Bích X; anh Dương Xuân S; anh Dương Xuân H (là vợ và các con của ông H) đều thống nhất với nội dung trình bày của ông H.

Tại bản án sơ thẩm số 63/2018/DSST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng vào các Điều 255 và Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Xuân H.

Buộc Bà Trần Thị S phải trả lại cho vợ chồng ông Dương Xuân H và bà Nguyễn Thị Bích X diện tích đất 49,9m² và tài sản trên đất 01 căn nhà xây diện tích 20,3m² (khu tập thể cũ), 01 bức tường bếp xây hướng Tây (Tây bắc) giáp thửa đất số 10 dài 7.09m; thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749927 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 03/3/2009 cho hộ ông H và bà X; Địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vị trí diện tích đất 49,9m² có tứ cận:

- Đông (Đông nam) giáp thửa đất số 18 dài 2,81m;
- Tây (Tây bắc) giáp đường N dài 2,68m;
- Nam (Tây nam) giáp thửa đất số 24 dài 17,26m;
- Bắc (Đông bắc) giáp thửa đất số 10 dài 17,26m.

Buộc Bà Trần Thị S phải tháo dỡ các công trình phụ mà bà S tự xây dựng trên diện tích đất là 29.6m² (*Trong đó, nhà bếp có diện tích là 21.2m² và nhà vệ sinh là 8.4m²*). Trừ bức tường bếp xây, hướng Nam giáp thửa đất số 10 dài 7.09m thuộc thửa đất số 10.

Vị trí diện tích đất 29.6m² có tứ cận như sau:

- Đông (Đông nam) giáp thửa đất số 18 dài 2,81m;
- Tây (Tây bắc) giáp thửa đất số 10 dài 2,88m (phía sau căn nhà tập thể);
- Nam (Tây nam) giáp thửa đất số 24 dài 10m.
- Bắc (Đông bắc) giáp thửa đất số 10, gồm 03 cạnh (cạnh thứ nhất dài 7,09m, cạnh thứ hai dài 1,19m, cạnh thứ ba dài 1,72m) dài 10m;

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên tiền chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/9/2018, Bà Trần Thị S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: ngôi nhà mà nguyên đơn kiện đòi lại là do bà S thuê, thuộc thửa đất số 24 – tờ bản đồ số 18 đã được UBND tỉnh Đắk Lắk quyết định bán cho bà. Tòa án cấp sơ thẩm không xác định rõ ngôi nhà ông H mua của bà Đ là nhà nào mà xác định nhà bà đang ở là nhà ông H mua của bà Đ là không đúng, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, trả lại nhà và đất cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Quá trình tranh luận, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm bảo vệ quyền lợi của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm khẳng định: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Thửa đất số 10 là do bà Bùi Thị Đ mua theo quyết định số 940/QĐ-UB ngày 30/6/2004 của UBND tỉnh Đắk Lắk đã được cấp GCNQSD đất. Việc bà Đ chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Dương Xuân H tuân thủ

đúng quy định của pháp luật. Vợ chồng ông H cũng đã được cấp GCNQSD đối với thửa đất nhận chuyển nhượng. Sau quy hoạch, thửa đất bà S mua được tính tiền sang thửa đất số 9. Bà S phải có nghĩa vụ sử dụng đúng diện tích, ranh giới theo quy hoạch. Việc bà S sử dụng một phần diện tích đất của ông H là không đúng. Do đó, kháng cáo của bà S không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Ngôi nhà mà Bà Trần Thị S đang ở thuộc Khu tập thể Công ty A, do Công ty cho bà S thuê với thời hạn là 05 năm kể từ ngày 01/9/1998 đến 01/9/2002. Theo lời trình bày của bà S, ông H và bà Đ thì các ngôi nhà trong khu tập thể có chiều rộng 3,3m x dài 7m.

Năm 2003, Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk thông qua Nghị quyết số 08/NQ-HĐ ngày 10/01/2003 và Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 848/QĐ-UB ngày 26/3/2003 về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê. Sau khi đề án phê duyệt, ngày 15/01/2004, công ty A đã bàn giao khu tập thể của công ty cho công ty C quản lý (BL 144). Thực hiện công tác bán nhà, công ty C đã điều chỉnh lại ranh giới đất cho phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn xây dựng. Diện tích từng thửa đất sau khi quy hoạch lại là $101,2m^2 = (4,4 \times 23)m$.

Tại biên bản họp 12 hộ mua nhà thanh lý lập ngày 20/9/2003 (BL 249a), có ghi nhận nội dung: *“Tất cả 12 hộ đang sinh sống tại khu tập thể đồng ý phương án phân chia nhà theo bản đồ của Sở nhà đất cho khu chung cư, gồm 05 hộ = 4,4m (ngang), 4 hộ = 4,6m, 3 hộ = 4,8m. Khi được Sở nhà đất đồng ý thì 12 hộ họp bàn tiếp ai ở, ai di chuyển đến nhà mới (nhà tạm)”*. Bà Trần Thị S có tham gia và ký vào biên bản. Như vậy, vào năm 2003, bà S đã biết và đồng ý với chủ trương điều chỉnh lại diện tích từng thửa đất để bán chứ không giữ nguyên hiện trạng bán nhà đang cho thuê.

Theo phụ lục sơ đồ các thửa đất ban hành kèm theo Quyết định số 940/QĐ-UB ngày 30/6/2004 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc bán 11 căn nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại khu tập thể Công ty A, thì hộ bà Bùi Thị Đ được mua lô số 10, diện tích $101,2m^2$. Tất cả các lô đất sau quy hoạch đều có hướng Tây (Tây Bắc) giáp đường N. Lô số 10 bán cho bà Đ có hướng Đông (Đông Bắc) giáp lô số 02 – tờ bản đồ Độc Lập của ông Dương Xuân H được mua (nay là thửa đất số 20 – tờ bản đồ số 18), hướng Tây (Tây Nam) giáp đất trống chưa có số thửa. Bà Trần Thị S không có tên trong danh sách được mua nhà (BL 132 – 134).

Bà Đĩnh đã được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ Độc Lập, nay là thửa đất số 10 – tờ bản đồ số 18. Năm 2005, bà Đ chuyển nhượng căn nhà và đất trên cho vợ chồng ông Dương Xuân H và bà Nguyễn Thị Bích X. Ngày 03/3/2009, Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749927 cho hộ ông Dương Xuân H và bà Nguyễn Thị Bích X đối với thửa đất đã mua.

Do Bà Trần Thị S không thuộc diện được mua nhà và đất nên Bà Trần Thị S tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà số 02/HĐ- TN ngày 01/01/2004 với Công ty C. Hợp đồng có nội dung: *Công ty C cho Bà Trần Thị S thuê 01 căn nhà (phòng) số 02 đường N, thành phố B loại nhà liền căn, nhà cấp 4 có diện tích sử dụng 25,83 m², diện tích đất bao chiếm 101,2m²; thời hạn cho thuê 01 năm kể từ ngày 01/01/2004 đến 01/01/2005. Hợp đồng thanh lý khi hết hạn, nhà phải giải tỏa hoặc thu hồi để sử dụng mục đích khác (BL 147).* Hết thời hạn thuê, Công ty C không ký với bà S bất cứ hợp đồng nào về việc cho thuê nhà.

Sau thời gian dài khiếu nại và làm đơn xin mua nhà. Tại biên bản làm việc ngày 02/6/2015 của Sở xây dựng về việc hướng dẫn thủ tục hồ sơ mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại Khu tập thể Công ty A, bà Song có ý kiến: *“Thống nhất mua căn nhà thuộc thửa đất số 9 – Khu tập thể Công ty A theo đúng quy hoạch được duyệt. Sau khi có quyết định bán nhà cho tôi và nộp tiền mua nhà, tôi sẽ chuyển sang căn nhà kề bên”* (BL 150). Như vậy, biên bản làm việc thể hiện bà S đã đồng ý mua nhà thuộc thửa đất số 9 có vị trí liền kề ngôi nhà bà đang thuê.

Ngày 07/9/2015, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành quyết định số 2419/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước tại khu tập thể Công ty A cho Bà Trần Thị S. Theo quyết định thì Bà Trần Thị S được phê duyệt giá bán đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 18. (BL 154). Sở Xây dựng cũng có công văn số 1939/SXD-QLN ngày 15/10/2015 cung cấp trích lục bản đồ địa chính số 242 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất gửi Bà Trần Thị S, đồng thời đề nghị bà Song làm việc với Trung tâm quy hoạch để được hướng dẫn thủ tục mua nhà. Theo trích lục bản đồ địa chính số 242 thì thửa đất số 24 – tờ bản đồ số 18 mà UBND tỉnh phê duyệt bán cho bà Song có hướng Đông (Đông Bắc) giáp thửa đất số 10 (là đất bà Đ được mua và đã chuyển nhượng lại cho ông H), hướng Tây (Tây Nam) giáp thửa đất số 25 (BL 69 - 70). Sau khi nhận được quyết định số 2419/QĐ-UBND ngày 07/9/2015, bà S không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2016 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột, có sự tham gia của cán bộ địa chính phường T thể hiện: Thửa đất số 10 của bà Bùi Thị Đ đã chuyển nhượng cho ông Dương Xuân H có hướng Đông (Đông Bắc) giáp thửa số 20 – tờ bản đồ số 18, (Trước đây là thửa số 02 – tờ bản đồ Độc Lập) của ông Dương Xuân H; hướng Tây (Tây Nam) giáp

thửa đất số 24 chưa được cấp GCNQSD đất. Trên thửa đất này có một phần Nhà và công trình phụ mà bà S đang sử dụng, phần nhà và công trình phụ còn lại nằm trên thửa đất số 24. Trích đo địa chính thửa đất do Công ty C thực hiện cũng thể hiện: diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 10 có hướng Đông (Đông Bắc) giáp thửa đất số 20 tờ bản đồ số 18 của ông Dương Xuân H, hướng Tây (Tây Nam) giáp thửa đất số 24 (BL 115). Vị trí thửa đất có tranh chấp trên thực tế nằm trong thửa đất số 10, có vị trí hoàn toàn trùng khớp với vị trí thửa đất mà bà Đ được mua và đã chuyển nhượng lại cho ông Dương Xuân H.

Như vậy, việc Bà Trần Thị S kháng cáo cho rằng ngôi nhà mà bà đang ở và ông H có yêu cầu kiện đòi lại thửa đất số 24 – tờ bản đồ số 18 mà UBND tỉnh có quyết định bán cho bà là không có căn cứ. Nhà và đất mà bà S đang sử dụng có một phần thuộc thửa đất số 10 – tờ bản đồ số 18, liền kề với thửa đất số 24 – tờ bản đồ số 18.

Về tài sản trên đất: Tại biên bản xác minh ngày 13/01/2016 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột, Công ty C cung cấp thông tin: Diện tích nhà nằm trên phần diện tích đất bán cho bà Đ là 25,83m² thuộc sở hữu nhà nước, sau khi bán thì tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Đ, (BL 145). Đối với phần công trình mà bà S xây dựng thêm trên đất thuê của Công ty A từ năm 2000 – sau đó bàn giao cho Công ty B để bán theo đề án bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nên cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ là phù hợp.

Cấp sơ thẩm khi tuyên tứ cận diện tích đất, công trình phụ có một số sai sót so với trích đo địa chính thửa đất nhưng không thay đổi bản chất vụ việc nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

Về án phí sơ thẩm: Quan hệ pháp luật tranh chấp là “Kiện đòi lại nhà, đất”, mặt khác, các bên không tranh chấp tài sản mà bà S xây dựng thêm trên đất nhưng cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí DSST có giá ngạch là không đúng quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326 Ngày 20/12/2016 của UBTVQH, bất lợi cho bị đơn, trong trường hợp này bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

Án phí phúc thẩm: Cấp phúc thẩm sửa một phần bản án về án phí là do cấp sơ thẩm xác định sai, toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1/ Không chấp nhận đơn kháng cáo của Bà Trần Thị S về nội dung. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 63/2018/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột về án phí.

Áp dụng vào các Điều 255 và Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Xuân H.

Buộc Bà Trần Thị S phải trả lại cho vợ chồng ông Dương Xuân H và bà Nguyễn Thị Bích X diện tích đất 49,9m², thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 749927 do Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp ngày 03/3/2009 cho hộ ông H và bà X. Địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Vị trí diện tích đất 49,9m² có tứ cận:

- Đông (Đông nam) giáp thửa đất số 18 dài 2,81m;
- Tây (Tây bắc) giáp đường N dài 2,68m;
- Nam (Tây nam) giáp thửa đất số 24 dài 17,26m;
- Bắc (Đông bắc) giáp thửa đất số 10 dài 17,26m.

Bà Trần Thị S phải trả lại tài sản trên đất là một phần căn nhà xây có diện tích 20,3m² (khu tập thể cũ), có vị trí:

- Đông (Đông nam) giáp nhà bếp do bà Song xây dựng dài 2,88m;
- Tây (Tây bắc) giáp đường N dài 2,68m;
- Nam (Tây nam) giáp thửa đất số 24 dài 7,26m;
- Bắc (Đông bắc) giáp thửa đất số 10 dài 7,26m.

Buộc Bà Trần Thị S phải tháo dỡ các công trình phụ mà bà S tự xây dựng trên diện tích đất là 29.6m² (*Trong đó, nhà bếp có diện tích là 21.2m² và nhà vệ sinh là 8.4m²*), trừ bức tường bếp xây, hướng Tây (Tây Bắc) giáp thửa đất số 10 dài 7.09m. Diện tích 29.6m² nằm trong diện tích 49,9m² đất nêu trên.

Vị trí diện tích đất 29.6m² có tứ cận như sau:

- Đông (Đông nam) gồm 02 cạnh giáp thửa số 10, cạnh thứ nhất dài 2,81m, cạnh thứ hai dài 0,19m;
- Tây (Tây bắc) giáp thửa đất số 10 dài 2,88m (phía sau căn nhà tập thể);
- Nam (Tây nam) giáp thửa đất số 24 dài 10m.
- Bắc (Đông bắc) giáp thửa đất số 10, gồm 03 cạnh (cạnh thứ nhất dài 7,09m, cạnh thứ hai dài 1,19m, cạnh thứ ba dài 1,72m) dài 10m;

2/ Về án phí, lệ phí:

Áp dụng Điều 27, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Bà Trần Thị S phải chịu 1.700.000đ chi phí thẩm định, 1.000.000đ chi phí định giá và 6.705.000đ chi phí đo đạc. Tổng cộng là 9.405.000đ. Trả lại cho ông Dương Xuân H số tiền thu được của bà S.

- Bà Trần Thị S phải chịu 300.000đ án phí DSST. Trả lại cho ông H 12.100.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 38664 ngày 14/6/2016 tại Chi cục THADS Tp. B.

- Bà Trần Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/0008238 ngày 08/10/2018.

Các quyết định khác của bản 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, Điều 7, Điều 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột
- Chi cục THA Tp. B;
- 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