

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 170/2020/DS-PT

Ngày: 22-9-2020

Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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 toà: Ông Nguyễn Văn Chung.
- Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr; ông Hoàng Kim Khánh.
- Thư ký phiên toà: Ông Trương Xuân Hải – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020, Tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên toà xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 160/2020/TLPT-DS ngày 12/8/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2020/DSST ngày 10/7/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 189/2020/QĐ-PT ngày 27/8/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Bùi Văn C (vắng mặt), bà Phan Thị N (có mặt); trú tại: Thôn B, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Anh T; trú tại: Đường D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Hồ Ngọc H – Luật sư văn phòng luật sư H (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn A; trú tại: Thôn B, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Ông Nguyễn Đức T; trú tại: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lương Thanh V – Luật sư Chi nhánh văn phòng luật sư T (có mặt).

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

1. Bà Phạm Thị Mỹ L; trú tại: Thôn B, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Phạm N1; trú tại: Thôn T, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân thành phố B. Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N – Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B; địa chỉ: Đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N là nguyên đơn trong vụ kiện.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Anh T trình bày:** Năm 1989 ông Bùi Văn C và bà Phan Thị N nhận chuyển nhượng của ông R (nay đã chết) một lô đất có diện tích 1.230m² thửa đất số 304, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Thôn 3, xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Hộ gia đình ông C, bà N được UBND huyện J cấp GCNQSD đất ngày 31/7/1997. Gia đình ông, bà sử dụng ổn định đến năm 2016 do có sự thay đổi ranh giới địa chính giữa tỉnh Đắk Lắk và tỉnh Đắk Nông nên xã K đã chỉnh lý lại GCNQSD đất theo địa chỉ hiện nay vào năm 2016.

Ông Phạm N1 là con cô con cậu của ông C, bà N. Do không Có đất ở nên ông C, bà N cho mượn tạm một diện tích đất và ông N1 đã dựng một căn nhà ván gỗ ở tạm. Được một thời gian thì ông N1 chuyển về nhà bố mẹ ruột ở. Ông N có bán lại căn nhà ván trên cho ông Lê Văn A.

Năm 2011 ông A đến xây dựng bức tường ngăn ranh giới đối với diện tích đất mà ông C, bà N cho ông N1 mượn. Từ đó 02 bên xảy ra tranh chấp, ông C, bà N có đơn khiếu nại đến UBND xã H và kiện ra Tòa án để giải quyết. Đến năm 2015 vì lý do ông A chấp nhận tháo dỡ nhà trên đất nên ông C đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án ông A mới tháo dỡ được một phần căn nhà. Ông C, bà N đã yêu cầu ông A tháo dỡ luôn phần còn lại của căn nhà nhưng ông A không tháo dỡ mà cứ để lại đó.

Năm 2019 ông C, bà N phá dỡ bức tường chắn mà trước đây ông A đã xây trên đất nên ông C đã làm đơn đến Công an xã K để giải quyết, lúc này ông C, bà N mới biết ông A đã được cấp GCNQSD đất trên phần đất của ông C, bà N với diện tích 485m² nhưng diện tích thực tế ông A lấn chiếm là hơn 700m². Trong khi đó diện tích đất của ông C là 1.230m², trong đó có 400 m² đất ở và 830m² đất màu. Ông C, bà N không biết lý do gì mà ông A được cấp GCNQSD đất trái pháp luật như vậy. Ông A lợi dụng việc mua căn nhà ván của ông N1 để chiếm đoạt tài sản của ông C, bà N. Năm 2016 ông C, bà N chính lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo địa chỉ mới.

Nay để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông C, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông A phải trả lại 700m² đất lấn chiếm của hộ gia đình ông C, bà N.
- Buộc ông A phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà ván còn lại với diện tích 68m² tháo dỡ tường rào xây để trả lại đất cho ông C, bà N.
- Tuyên Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số K 485563, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 21; diện tích 485m² được UBND huyện J cấp ngày 31/7/1997 cho ông Lê Văn A.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức T trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp: Gia đình ông Lê Văn A là thành viên của Hợp tác xã T nên đã được phía Hợp tác xã giao đất để sử dụng. Cụ thể, gia đình ông Lê Văn A được Hợp tác xã giao cho diện tích 1.555m² để canh tác và sinh sống. Trong đó có 02 thửa: 01 thửa đất diện tích 485 m² thuộc khu vực dân cư, 01 thửa đất diện tích 1070m² để trồng mía. Tuy nhiên, trên phần diện tích đất khu dân cư được giao thì ông Phạm N1 đang quản lý và sử dụng, trên đất có một căn nhà gỗ. Do gia đình có nhu cầu sử dụng nhà ở nên ông Lê Văn A đã mua lại căn nhà đó của gia đình ông N1 để sử dụng. Khi mua bán thì thỏa thuận bán cả nhà và đất, các bên đã cầm mốc giới có sự chứng kiến của gia đình ông C và trưởng thôn. Trong quá trình sử dụng, vào năm 1994 do trời mưa nên gia đình ông A có trồng cây chè tàu dọc ranh giới giữa gia đình ông A và gia đình ông Bùi Văn C (Phía Bắc). Còn phía Nam thì trồng chè tàu giữa ranh giới gia đình ông A và gia đình ông Cao Văn X. Hiện giờ các ranh giới là các hàng cây chè tàu vẫn còn nguyên. Đến năm 1996, ông Lê Văn A làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Năm 1997, UBND huyện J có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại khu vực xã K theo Quyết định số 310/QĐ/UB ngày 31/7/1997 kèm theo danh sách các tổ chức và cá nhân đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó, ông Lê Văn A đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên, tổng diện tích 1.555m².

Cùng thời điểm UBND huyện J có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân thì gia đình ông C cũng có tên trong danh sách và ông C cũng đã kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích của gia đình ông C. Đến tháng 3/2011, gia đình ông A xây bờ rào bằng bê tông gạch đá giữa gia đình ông A và gia đình ông C, có mời gia đình ông C sang để xác nhận bờ ranh giữa hai gia đình và có những người dân xung quanh biết và làm chứng. Đối với diện tích đất đang tranh chấp hiện nay thì ông Lê Văn A đã được Ủy ban nhân dân huyện J cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K485563, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 21, diện tích 485 m² vào ngày 31/7/1997. Gia đình ông A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp và đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Đồng thời, toàn bộ phần diện tích đất trên gia đình ông A đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, không hề lấn chiếm diện tích đất nhà ông C, bà N. Do đó, việc ông C, bà N yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn A phải trả lại 700 m² đất lấn chiếm của hộ gia đình ông C, bà N. Buộc ông A tháo dỡ toàn bộ phần căn nhà ván còn lại với diện tích 68 m², tháo dỡ tường rào xây trả lại đất cho ông C, bà N. Yêu cầu Tòa án hủy Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số K485563, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 21, diện tích 485 m² được UBND huyện J trước đây cấp ngày 31/7/1997 mang tên Lê Văn A là hoàn toàn không Có căn cứ, trái với quy định của pháp luật. Làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Lê Văn A. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N.

- Bà Phạm Thị Mỹ L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà L đồng ý với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không bổ sung gì thêm.

- Ông Phạm N1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Năm 1989 ông C, bà N có cho ông mượn một lô đất để ở (nay là diện tích đất các bên đang tranh chấp). Quá trình sử dụng ông có dựng một căn nhà ván để ở tạm. Năm 1994 không có nhu cầu ở nữa nên đã bán căn nhà trên cho ông Lê Văn A. Khi mượn đất của ông C và khi bán đất cho ông A các bên không Có viết giấy tờ gì. Nay, các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Giấy chứng nhận QSDĐ số K 485563, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 21; diện tích 485m² được UBND huyện J cấp ngày 31/7/1997 cho ông Lê Văn A. Có tứ cận như sau:

1. Phía đông giáp đường tỉnh lộ, dài 13,7m.
2. Phía tây giáp phần còn lại của thửa đất 304, dài 14m.
3. Phía nam giáp thửa đất 138, dài 29,4m.
4. Phía bắc giáp thửa đất số 304, dài 29,4m.

Diện tích theo hiện trạng **407,19m²**.

Tài sản trên đất: 01 căn nhà gỗ có diện tích 66m² và 01 cây sung và 01 cây đu đủ.

Kết quả định giá: Tổng giá trị đất và tài sản trên đất 467.667.000đ (Trong đó đất 440.679.600đ, tài sản trên đất 26.987.400đ).

Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số K 485576 thửa đất số 304, tờ bản đồ số 21; diện tích 1.230m² được UBND huyện J cấp ngày 31/7/1997 cho hộ ông Bùi Văn C. Kết quả đo đạc lại còn 1.118,9m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DSST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 131, Điều 179, Điều 199; Điều 227; Điều 228 BLTTDS năm 2015; Điều 105; Điều 166; 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 9; 11; 14; 274, 275 và 276 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C và bà Phan Thị N về việc:

- Buộc ông A phải trả lại 700m² đất lấn chiếm của hộ gia đình ông C. Buộc ông A phải tháo dỡ tòa bộ căn nhà vắn còn lại với diện tích 68m² tháo dỡ tường rào xây để trả lại đất cho ông C bà N.

- Tuyên Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số K 485563, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 21; diện tích 485m² được UBND huyện J cấp ngày 31/7/1997 cho ông Lê Văn A.

2. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Bùi Văn C và bà Phan Thị N phải chịu chi phí thẩm định, định giá 2.200.000đ vào được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án theo phiếu thu số 247 ngày 07/11/2019.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn C và bà Phan Thị N phải nộp 18.827.000đ (*Mười tám triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

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 20/7/2020, nguyên đơn ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/7/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DSST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

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

Quá trình tranh luận người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu như nội dung đơn khởi kiện và cho rằng việc bị đơn quản lý, sử dụng thửa đất số 305, tờ bản đồ số 21; diện tích 485m² của bị đơn là không có căn cứ pháp luật, lúc thì khai do hợp tác xã cấp, lúc thì khai do nhận chuyển nhượng từ ông Phạm N1. Đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả lại thửa đất đã lấn chiếm của nguyên đơn và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số K 485563 mà UBND huyện J đã cấp cho ông Lê Văn A ngày 31/7/1997.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thì cho rằng việc quản lý và sử dụng đất của bị đơn là hoàn toàn đúng quy định. Xét về nguồn gốc thì theo Quyết định số 310-QĐ/UB ngày 31/7/1997 của Ủy ban nhân dân huyện J thì thửa đất của ông Lê Văn A cũng được cấp cùng một thời điểm với thửa đất của số 304 của ông Bùi Văn C, cùng một danh sách cũng như các hộ dân khác trong thôn. Hơn nữa, từ khi được cấp Giấy chứng nhận (năm 1997) ông A sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Đến năm 2011 ông A xây tường rào thì ông C, bà N kiện ra tòa về tranh chấp ranh giới, sau đó đã rút đơn khởi kiện và tòa án đã đình chỉ. Nay lại cho rằng đất của mình thiếu so với giấy chứng nhận và cho rằng gia đình ông A đã lấn chiếm và khởi kiện ra tòa án để buộc ông A phải trả

700m², trong khi diện tích đất thực tế của ông A đang quản lý chỉ có 407m² là hoàn toàn vô lý, không Có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan 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: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm việc với Ủy ban nhân dân thành phố B về việc cấp GCNQSD đất cho hộ ông Lê Văn A và hộ ông Bùi Văn C. Tòa án cấp sơ thẩm áp giá tài sản đang tranh chấp theo giá Nhà nước để tính án phí. Quá trình thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là có căn cứ. Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự - Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột – Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DSST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

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 Bùi Văn C, bà Phan Thị N và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột trong hạn luật định; kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp pháp nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Năm 1989, ông Bùi Văn C nhận chuyển nhượng của ông R thửa đất với chiều rộng mặt đường là 24m, chiều dài tới bờ ruộng. Cùng năm 1989, ông C cho ông Phạm N1 (là anh em họ của ông C, bà N) 13m ngang theo mặt đường tỉnh lộ. Đến năm 1994, do không Có nhu cầu sử dụng nên ông Phạm N1 chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn A quyền sử dụng đất và căn nhà gỗ gắn liền trên thửa đất. Ngày 31/7/1997 cả hai hộ ông Lê Văn A và Bùi Văn C đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định 310-QĐ/UB ngày 31/7/1997 của Ủy ban nhân dân huyện J, tỉnh Đắk Lắk và sử dụng ổn định cho tới năm 2011 thì các bên có tranh chấp ranh giới giữa hai thửa đất.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thì thấy:

- Ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N cho rằng: Năm 1989, ông C, bà N cho ông N1 mượn đất để ở. Sau đó đến năm 1994, ông N1 chuyển nhượng cho ông A thì chỉ chuyển nhượng căn nhà trên đất chứ không Chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không Có căn cứ. Bởi lẽ, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại

cấp phúc thẩm ông C, bà N không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh việc cho ông Phạm N1 mượn đất và không Cấp được tài liệu chứng minh giữa ông Phạm N1 với ông A chỉ chuyển nhượng tài sản trên đất. Ông A quản lý sử dụng ổn định thửa đất từ năm 1994 sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Phạm N1. Quá trình sử dụng thửa đất ông A phá bỏ căn nhà cũ do ông Phạm N1 xây dựng và dựng lại một căn nhà gỗ có diện tích 68m² từ năm 1994, trồng hàng rào chèn tàu làm ranh giới giữa hai thửa đất. Năm 1997, ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485563, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 21; diện tích 485m² do UBND huyện J cấp ngày 31/7/1997. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485563 cấp cho hộ ông Lê Văn A và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485576 cấp cho hộ ông Bùi Văn C cấp cùng thời điểm, cùng một Quyết định cấp đất số 310-QĐ/UB ngày 31/7/1997 của Ủy ban nhân dân huyện J, tỉnh Đắk Lắk.

Mặt khác, năm 2011 khi ông A xây dựng tường rào xi măng giữa 02 thửa đất thì giữa các bên cho tranh chấp về ranh giới giữa hai thửa đất và khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Quá trình giải quyết vụ án thì ông Bùi Văn C cũng thừa nhận thửa đất đang tranh chấp ông A đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng của ông Phạm N1 và chỉ khởi kiện yêu cầu ông A trả lại 0,84m lấn chiếm phía trước và 1,1m phía sau. Tại biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đối với ông Phạm N1 (ngày 25/5/2011), ông Phạm T (ngày 06/5/2011), ông Lê Văn T (ngày 06/5/2011); biên bản đối chất giữa ông A và ông C (ngày 17/5/2011); Đơn xin xác nhận của ông Bùi Văn C, ông Phạm N1, ông Lê Văn A (ngày 30/3/2011, ngày 31/5/2011) đều đã thể hiện năm 1989 vợ chồng ông C, bà N cho ông N1 thửa đất đang tranh chấp để ông N1 làm nhà. Năm 1993, ông Phạm N1 đã chuyển nhượng lại căn nhà và đất cho ông Lê Văn A (việc chuyển nhượng giữa ông N1 với ông A thì vợ chồng ông C, bà N đều chứng kiến). Do đó, có căn cứ để xác định vợ chồng ông C, bà N biết việc ông Phạm N1 chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn A, biết việc ông Lê Văn A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 nhưng không Có ý kiến gì.

Vì vậy, có căn cứ để xác định thửa đất số 305, tờ bản đồ số 21, diện tích 485m², tọa lạc tại xã K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Lê Văn A. Tuy nhiên, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Văn C và hộ ông Lê Văn A qua xác minh thì có sự nhầm lẫn về vị trí thửa đất so với hiện trạng sử dụng đất. Cụ thể, diện tích đất của ông A đang sử dụng nằm trong thửa đất mà ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn diện tích ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là diện tích của hộ bên cạnh (hộ ông X).

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485563, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 21, diện tích 485m² được UBND huyện J cấp ngày 31/7/1997 cho ông Lê Văn A được Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý và giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm, việc yêu cầu hủy GCNQSD đất chỉ được xem là ý kiến của nguyên đơn. Do đó, việc chấp nhận hay bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (quyết định cá biệt)

trong vụ án này là không cần thiết mà vẫn đảm bảo tính đúng đắn, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại Ủy ban nhân dân xã K, thành phố B xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485563 cấp cho hộ ông Lê Văn A và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485576 cấp cho hộ ông Bùi Văn C do UBND huyện J cấp ngày 31/7/1997 là cấp không đúng với hiện trạng, vị trí thửa đất thực tế các hộ dân đang sử dụng. Vì vậy, cần thiết kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với vị trí, diện tích thực tế của thửa đất mà các bên đang sử dụng từ trước tới nay.

[2.3]. Xét việc cấp sơ thẩm áp dụng giá đất theo giá Nhà nước để tính án phí là sai sót mà cần phải tính án phí dựa trên giá thị trường của tài sản đang tranh chấp. Cụ thể, tài sản đang tranh chấp theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá theo giá thị trường là 900.000.000 đồng (*Chín trăm triệu đồng*). Do đó, có căn cứ để chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột về phần này.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N. Có căn cứ để chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột – Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DSST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N phải chịu $\{36.000.000đ + [3\% \times (900.000.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng})]\} = 39.000.000 \text{ đồng}$ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tuy nhiên, xét đơn xin miễn giảm án phí của ông Bùi Văn C, sinh năm 1955; bà Phan Thị N, sinh năm 1958 đều là người cao tuổi. Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông C, bà N.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Bùi Văn C; bà Phan Thị N mỗi người được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0012602 và 0012601 ngày 29/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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;

Không Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 47/2020/DSST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1]. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C và bà Phan Thị N về việc buộc ông Lê Văn A phải trả lại 700m² đất lấn chiếm của hộ gia đình ông C và ông A phải tháo dỡ tòa bộ căn nhà ván còn lại với diện tích 68m²; tháo dỡ tường rào xây để trả lại đất cho ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485563 đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ số 21, diện tích 485m² (theo sơ đồ giải thửa hiện nay là thửa 102, tờ bản đồ số 79) được UBND huyện J cấp ngày 31/7/1997 cho hộ ông Lê Văn A và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 485576 đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.230m² (theo sơ đồ giải thửa hiện nay là thửa 103, tờ bản đồ số 79) được UBND huyện J cấp ngày 31/7/1997 cho hộ ông Bùi Văn C và cấp lại cho hộ ông Lê Văn A, hộ ông Bùi Văn C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng với vị trí, diện tích thực tế các hộ đang quản lý, sử dụng.

[2]. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Bùi Văn C và bà Phan Thị N phải chịu chi phí thẩm định, định giá 2.200.000đ vào được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án theo phiếu thu số 247 ngày 07/11/2019.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn C; bà Phan Thị N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Ông Bùi Văn C, bà Phan Thị N mỗi người được nhận lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0012602 và 0012601 ngày 29/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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:

- TAND Cấp Cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS 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)

Nguyễn Văn Chung