

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 13/2020/DS-PT

Ngày 20 - 5 -2020

V/v *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Giáp Bá Dự;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sinh;

Ông Lê Đình Nam.

- *Thư ký phiên toà:* Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:* Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 20 tháng 5 năm 2020, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2019/TLPT-DS ngày 5 tháng 08 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS -ST ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn Th, bà Kiều Thị Xuân T; cùng địa chỉ: 358/1 H, tổ 1, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Bà Kiều Thị Xuân T ủy quyền cho ông Bùi Văn Th tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 19-8-2019. Ông Th có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn Th là Luật sư Ngô Đức Nam – Luật sư của Văn phòng Luật sư Ngô Đức Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H, bà Võ Thị L; cùng địa chỉ: 500 L, tổ 2 (nay là tổ 1), phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ông Trần Văn H, bà Võ Thị L ủy quyền cho ông Vũ Đình Kh (địa chỉ: Thôn H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai) tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 16-5-2019. Ông Kh có mặt.

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

-Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam có trụ sở tại 108 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội do ông Lê Đức Thọ - Chủ tịch Hội đồng Quản trị là người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho ông Hoàng Văn Ánh – Phó giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số 819/ UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16 tháng 11 năm 2018 (Quyết định số 01/QĐ-CNGL-TH ngày 16 tháng 1 năm 2019 về việc phân công tham gia tố tụng). Vắng mặt.

-Ông Trần Văn Th; địa chỉ: 500 L, tổ 2 (nay là tổ 1), phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Trần Văn H, bà Võ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Bùi Văn Th trình bày:

Ngày 04/6/1989 ông Trần Văn H và bà Võ Thị L (sau đây viết tắt là bị đơn) có chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà là Bùi Văn Th và Kiều Thị Xuân T (sau đây viết tắt là nguyên đơn), thể hiện tại “*Giấy sang nhượng (đất vườn có cà phê) ngày 04/6/1989*” (sau đây viết tắt là “*giấy sang nhượng đất*”), theo thỏa thuận tại “*giấy sang nhượng đất*” thì bị đơn sang nhượng cho nguyên đơn 1 sào đất (mặt trước 20m, hông 50m), có tứ cận như sau: Đông giáp vườn ông S; Tây giáp nhà ông H; Nam giáp vườn ông H; Bắc giáp quốc lộ 19 (nay là đường L), với số tiền 100.000 đồng (một trăm ngàn đồng), địa chỉ đất sang nhượng tại Làng C, xã C, thị xã P (nay thuộc tổ 1, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai), “*giấy sang nhượng đất*” có chữ ký của vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng bị đơn và có xác nhận của chủ tịch UBND xã C, thị xã P (nay là phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai). Lúc sang nhượng đất này thì đất của bị đơn và đất sang nhượng trên vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký “*giấy sang nhượng đất*” ở trên thì hai bên tiến hành giao đất và nguyên đơn tiến hành rào hàng rào bằng thép gai, cọc sắt kéo dài hết đất sát vách nhà của bị đơn đến hết đất như đã thỏa thuận. Sau đó cùng năm 1991 nguyên đơn sang ủi đất và có bán cho ông Hồ Văn H (đã chết) một phần diện tích đất (chiều ngang mặt tiền khoảng 11,5m và chiều dài khoảng 30m). Đến năm 1993 thì nguyên đơn và bị đơn được UBND thị xã P (nay là UBND thành phố P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 972250, thửa đất số 199, diện tích là còn lại 390m² (cho nguyên đơn) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 972946, thửa đất số 200, diện tích 354m² (cho bị đơn). Đến năm 1995 thì nguyên đơn phát hiện hàng rào ranh giới đất nguyên đơn đã rào trước đây bị thay đổi (như hiện nay) và

nguyên đơn nói chuyện với bị đơn phần đất này là của nguyên đơn, thì bị đơn nói bị đơn thay đổi ranh giới để tránh bò, trâu vào vườn, nhà của bị đơn khi nào nguyên đơn cần trả lại đất thì bị đơn trả lại. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993, thì năm 2004 nguyên đơn bán cho ông Phạm Xuân B diện tích đất 135m² (dài 30m x rộng 4,5m, sau đó ông B bán lại cho ông Nguyễn Văn P) và đến năm 2007 nguyên đơn bán tiếp cho ông Nguyễn Hữu T diện tích đất 120m² (dài 30m x rộng 4m), diện tích đất nguyên đơn còn lại là 135m². Đến năm 2016 thì bị đơn tự ý trồng một số cây cau trên phần đất của nguyên đơn do bị đơn lấn chiếm rào ở trên thì nguyên đơn phản đối yêu cầu bị đơn trả lại đất lấn chiếm này thì bị đơn không trả nên nguyên đơn đã gửi đơn lên phường T, thành phố P giải quyết nhưng hòa giải không thành nên nguyên đơn đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố P buộc: Bị đơn trả lại diện tích đất cho nguyên đơn tạm tính khoảng 27m² (có giới cận: Chiều dài đất phía hàng rào hiện nay và chiều dài sát vách nhà ván của bị đơn khoảng 30m, chiều rộng giáp quốc lộ 19 (nay là đường L) và phía sau khoảng 0,9m) và phá bỏ các cây cau và tài sản trên đất do bị đơn lấn chiếm để trả đất cho nguyên đơn. Còn diện tích đất lấn chiếm thực tế bao nhiêu thì đề nghị trả theo diện tích xem xét, đo đạc thực tế. Sau khi khởi kiện thì đến khoảng tháng 01/2018 bị đơn đã tự ý coi nói, xây dựng phần vách nhà, chuồng gà, cổng sắt trên phần đất của nguyên đơn đang tranh chấp nên đề nghị bị đơn tiếp tục tháo dỡ phần tài sản này trên đất bị đơn đã lấn chiếm để trả lại đất cho nguyên đơn.

Ngày 15/3/2019 Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ phần diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất đã xác định: Phần diện tích đất tranh chấp có diện tích là: 37,88m²; Phần tài sản trên đất đang tranh chấp gồm: Trên đất có 06 cây cau; hàng rào thép gai có trồng cây dâu có chiều dài 28,3m, chiều cao 1,3 m; một phần chuồng gà vách tôn, nền đất mái lợp tôn kẽm có diện tích là 6,43m²; một phần căn nhà xây tạm có tô trét và quét vôi mặt trong, nền láng xi măng, mái lợp tôn kẽm có diện tích là 4,91m²; một phần cổng sắt trước nhà giáp đường quốc lộ 19 có diện tích 9,018m² (thể hiện chi tiết tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2019 – bút lục 166).

Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất bị lấn chiếm đất thực tế là 26,2 m², vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn còn lại là 135m², nhưng đất thực tế đo hiện trạng còn 108,8m² (thiếu 26,2 m² do bị đơn lấn chiếm) nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 26,2 m² và buộc bị đơn phải phá bỏ, tháo dỡ tài sản trên lấn chiếm này cụ thể tứ cận đất bị lấn chiếm và tài sản trên đất theo như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung của Hội đồng xét xử ngày 19/6/2019 (bút lục 351, 352).

Bị đơn trình bày:

Nguồn gốc đất của bị đơn là mua của ông H vào năm 1986. Sau đó năm 1987 bị đơn làm nhà gỗ và năm 1988 làm xong để ở cho đến nay. Ngày 04/6/1989 bị đơn bán cho nguyên đơn 01 sào đất như thể hiện tại “giấy sang nhượng đất” đề ngày 04/6/1989, khi sang nhượng đất trên cho nguyên đơn thì đất của bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi sang nhượng đất trên cho nguyên đơn thì hai bên tiến hành giao đất và ngay sau đó (cùng năm 1989) bị đơn tiến hành rào hàng rào thép gai, trụ gỗ và trồng cây dâu làm hàng rào như hiện nay. Đến năm 1993 thì đất của nguyên đơn và bị đơn được UBND thị xã P (nay là UBND thành phố P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2016 thì bị đơn trồng cây cau trên phần đất đã rào giáp ranh với nhà bị đơn thì lúc này nguyên đơn mới tranh chấp cho rằng bị đơn lấn đất và gửi đơn lên phường T, thành phố P giải quyết nhưng hòa giải không thành nên sau đó mới khởi kiện ra Tòa. Đến khoảng tháng 01/2018 bị đơn có làm thêm các tài sản khác trên đất như nêu tại biên bản xem xét, thẩm định tài sản, vì phần diện tích đất này là của bị đơn không có bán cho nguyên đơn do đó bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam trình bày:

Ngày 13/12/2018 Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai, thông qua Phòng giao dịch Hai Bà Trưng (sau đây viết tắt là Ngân hàng) cho ông Trần Văn T vay theo Hợp đồng cho vay số 867/2018-HĐCV/NHCT500.T.V.T, số tiền cho vay 250.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 13/12/2018 đến 13/12/2019), quá trình vay đến nay người vay thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng đúng như cam kết. Để đảm bảo khoản vay tại Hợp đồng tín dụng trên, ông Th đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số B 972946, thửa đất số 200, tờ bản đồ số 3, diện tích 354m² cấp ngày 04/01/1993 đứng tên ông Trần Văn H, bà Võ Thị L (bị đơn) để thế chấp thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 827/HĐTC được công chứng ngày 27/12/2017. Do một phần diện tích đất của bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng bị tranh chấp theo khởi kiện của nguyên đơn như trên nên Ngân hàng có ý kiến như sau: Ngân hàng cho vay và nhận thế chấp tài sản nêu trên đều thực hiện đúng pháp luật, hiện nay bên vay vẫn đang trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng và chưa đến hạn trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, trường hợp sau này người vay có vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bên vay trong một vụ án khác. Ngân hàng mong muốn các bên hòa giải thành với nhau, nếu hòa giải không được thì giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th trình bày:

Ông có vay và thế chấp tài sản như Ngân hàng trình bày ở trên. Việc ông vay, thế chấp và trả nợ cho Ngân hàng đều thực hiện đúng quy định pháp luật, trường hợp sau này ông có vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay thì Ngân hàng có quyền khởi kiện trong một vụ án khác; ngoài ra ông cho rằng đất tranh chấp trên là của bị đơn nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS -ST ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn Điều 26, 35, 39, 91, 93, 235, 243, 244, 259, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

1. Về yêu cầu khởi kiện:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T.

- Buộc ông Trần Văn H và bà Võ Thị L có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T 26,2m² loại đất nhà ở, có giới cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T, có kích thước: 29,75m. Hướng Tây giáp đất của ông Trần Văn H và bà Võ Thị L, có kích thước: 29,74m. Hướng Nam: giáp đất ông H, có kích thước: 0,47m. Hướng Bắc giáp đường L, có kích thước: 1,29m.

- Buộc ông Trần Văn H và bà Võ Thị L có nghĩa vụ phá bỏ, tháo dỡ các tài sản trên đất của diện tích 26,2m² để trả cho nguyên đơn nêu trên, cụ thể: Trên đất có 06 cây cau; Hàng rào thép gai có trồng cây dâu của ranh giới đất đang tranh chấp: có chiều dài 28,3m, chiều cao 1,3 m. Tổng cộng: 36,79m²; Một phần của công trình phụ (bị đơn gọi chuồng gà) bao quanh bằng tôn kẽm, mái lợp tôn kẽm nằm ở vị trí phía sau căn nhà cấp 4 của bị đơn có kích thước: Hướng Bắc là 0,64m; Hướng Nam là 0,47m; Hướng Đông là: 6,02m; Hướng Tây là: 6,05m. Tổng cộng là: 3,33m²; Một phần của vách tường xây bằng gạch, tô trét xi măng có quét vôi mặt trong, nền láng xi măng, mái lợp tôn kẽm nằm ở vị trí khoảng giữa căn nhà cấp 4 của bị đơn có kích thước: Hướng Bắc là 0,33m; Hướng Nam là 0,06m; Hướng Đông là 7,99m; Hướng Tây có kích thước: 8,01m. Tổng diện tích: 1,56m²; Một phần của cổng sắt nằm ở vị trí mặt tiền căn nhà cấp 4 của bị đơn có kích thước: Hướng Bắc giáp đường L có kích thước: cao 2,7m x 2 cánh; rộng 0,57m x 2 cánh. Tổng cộng là: 3,078m².

(Đất và tài sản trên đất tại địa chỉ: Tổ 2 (nay là tổ 1), phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Kèm theo bản pho tô sơ đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất bổ sung ngày 19/6/2019).

2. Về chi phí tố tụng:

Căn cứ Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T nên ông Trần Văn H và bà Võ Thị L phải chịu toàn bộ các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản; chi phí thuê đo vẽ hiện trạng tài sản; chi phí đo vẽ xác định kích thước của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 13.700.000 đồng. Do ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T đã tạm ứng toàn bộ số

tiền chi phí tố tụng này trong quá trình giải quyết vụ án nên ông Trần Văn H và bà Võ Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền mà ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T đã tạm ứng là 13.700.000 đồng.

Kể từ ngày bản án 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, thông báo quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 4-7-2019, bị đơn là ông Trần Văn H, bà Võ Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi xét xử sơ thẩm thì Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam- Chi nhánh Gia Lai đã có Công văn số 97/CNGL-HBT ngày 28 tháng 6 năm 2019 cho biết người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Th đã thanh toán đầy đủ nợ gốc, lãi vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam- Chi nhánh Gia Lai. Ngân hàng đã thực hiện thủ tục hoàn trả giấy tờ tài sản cho bên thế chấp tài sản. Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam- Chi nhánh Gia Lai thông báo cho Tòa án được biết và đề nghị sẽ không tham gia các phiên tòa sau liên quan đến vụ án dân sự nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS -ST ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Tòa án

nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai. Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Do Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam- Chi nhánh Gia Lai đã có Công văn số 97/CNGL-HBT ngày 28 tháng 6 năm 2019 cho biết người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn Th đã thanh toán đầy đủ nợ gốc, lãi vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam- Chi nhánh Gia Lai. Ngân hàng đã thực hiện thủ tục hoàn trả giấy tờ tài sản cho bên thế chấp tài sản nên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai không đưa Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam và ông Trần Văn Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Căn cứ vào “*giấy sang nhượng đất*” do nguyên đơn cung cấp thì ngày 4-6-1989 bị đơn đã bán cho nguyên đơn 1 sào đất có mặt tiền (tức chiều rộng) 20m, hông (tức chiều dài) 50m. Nguyên đơn trình bày do chiều dài của thửa đất không đủ 50m mà chỉ có 30m nên bị đơn đã đồng ý giao đất theo hiện trạng sử dụng. Theo đó, mốc giới đất mà bị đơn bán cho nguyên đơn có chiều rộng (mặt tiền) sát vách nhà bị đơn (nhà có trước khi bán đất là nhà vách ván và hiện nay nhà này vẫn vách ván) đến đất nhà ông S. Vì vậy, chiều rộng mặt tiền của thửa đất lớn hơn 20m so với “*giấy sang nhượng đất*”. Bị đơn lại cho rằng khi giao đất cho nguyên đơn thì chiều dài (bên hông) vẫn đủ 50m nhưng sau đó do chỉ giới làm đường nên chỉ còn lại 30m chứ không phải là bị đơn không giao đủ đất cho nguyên đơn, ông chỉ bán cho nguyên đơn 20m chiều rộng chứ không nhiều hơn 20m như nguyên đơn trình bày. Tại Công văn số 722/CV-TNMT của Ủy ban nhân dân thành phố P đã nêu “*Vào thời điểm năm 1989 và thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 có chỉ giới đường Quốc lộ 19 từ trước đến nay là 50m (từ tim đường vào 25m)*”. Như vậy, lời khai nêu trên của bị đơn mâu thuẫn với Công văn của Ủy ban. Hơn nữa, tại buổi hòa giải ngày 2-11-2016 (bút lục số 08) bị đơn cũng thừa nhận khi bán đất giữa hai bên có thỏa thuận ranh giới sát nhà của bị đơn và “*giấy sang nhượng đất*” ghi rõ phía Đông giáp vườn nhà ông S. Do đó, kháng cáo của bị đơn cho rằng phần đất nguyên đơn đang sử dụng, đã chuyển nhượng là 23,10m có chiều rộng dư 3,10m so với giấy sang nhượng năm 1989 là không có cơ sở.

[3] Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 3-3-2020, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định diện tích đất của gia đình nguyên đơn bị thiếu 26,2m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn (diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là 135m² nhưng thực tế

đó đạt chỉ còn $108,8\text{m}^2$); còn đất của bị đơn dư $52,78\text{m}^2$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 354m^2 nhưng thực tế đo đạt là $406,78\text{m}^2$). Ngoài ra, chiều rộng giáp mặt đường L mà hộ ông T, ông P, ông T, ông Q đang sử dụng là $19,94\text{m}$ nhỏ hơn chiều rộng giáp mặt đường L mà nguyên đơn bán cho ông Hồ Văn H ($11,5\text{m}$), bán cho ông B ($4,5\text{m}$) bán cho ông Tùng (4m). Như vậy, không có việc các hộ gia đình ông Tùng, ông P, ông T, ông Q lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần diện tích bị lấn chiếm là $26,2\text{m}^2$ và buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất là có cơ sở.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trần Văn H, bà Võ Thị L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 24/2019/DS -ST ngày 24 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Căn Điều 26, 35, 39, 91, 93, 235, 243, 244, 259, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T.

-Buộc ông Trần Văn H và bà Võ Thị L có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T $26,2\text{m}^2$ loại đất nhà ở, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T, có kích thước: $29,75\text{m}$. Hướng Tây giáp đất của ông Trần Văn H và bà Võ Thị L, có kích thước: $29,74\text{m}$. Hướng Nam giáp đất ông H, có kích thước: $0,47\text{m}$. Hướng Bắc giáp đường L, có kích thước: $1,29\text{m}$.

-Buộc buộc ông Trần Văn H và bà Võ Thị L có nghĩa vụ phá bỏ, tháo dỡ các tài sản trên đất của diện tích 26,2m² để trả cho nguyên đơn, cụ thể: Trên đất có 04 cây cau; Hàng rào thép gai có trồng cây dâu của ranh giới đất đang tranh chấp: có chiều dài 28,3m, chiều cao 1,3 m. Tổng cộng: 36,79m²; Một phần của vách tường xây bằng gạch, tô trét xi măng có quét vôi mặt trong, nền láng xi măng, mái lợp tôn kẽm nằm ở vị trí khoảng giữa căn nhà cấp 4 của bị đơn có kích thước: Hướng Bắc là 0,33m; Hướng Nam là 0,06m; Hướng Đông là 7,99m; Hướng Tây có kích thước: 8,01m. Tổng diện tích: 1,56m²; Một phần của cổng sắt nằm ở vị trí mặt tiền căn nhà cấp 4 của bị đơn có kích thước: Hướng Bắc giáp đường L có kích thước: cao 2,7m x 2 cánh; rộng 0,57m x 2 cánh. Tổng cộng là: 3,078m².

(Đất và tài sản trên đất tại địa chỉ: Tổ 2 (nay là tổ 1), phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Kèm theo bản photocopy sơ đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất bổ sung ngày 3/3/2020).

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm.

Ông Trần Văn H và bà Võ Thị L phải chịu toàn bộ các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản; chi phí thuê đo vẽ hiện trạng tài sản; chi phí đo vẽ xác định kích thước của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 13.700.000 đồng. Do ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T đã tạm ứng toàn bộ số tiền chi phí tố tụng này trong quá trình giải quyết vụ án nên ông Trần Văn H và bà Võ Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền mà ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T đã tạm ứng là 13.700.000 đồng.

2.2. Chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm.

Ông Trần Văn H và bà Võ Thị L phải chịu toàn bộ các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản; chi phí thuê đo vẽ hiện trạng tài sản với tổng số tiền là 4.300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp; ông Trần Văn H và bà Võ Thị L đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng này.

Kể từ ngày bản án 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

-Buộc ông Trần Văn H và bà Võ Thị L phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị phần diện tích đất tranh chấp là 17.423.000 đồng.

-Trả lại cho ông Bùi Văn Th và bà Kiều Thị Xuân T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0002644 ngày 12 tháng 12 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn H và bà Võ Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001653 ngày 8 tháng 7 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; ông Trần Văn H và bà Võ Thị L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm .

4. Trường hợp bản án 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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố P;
- VKSND thành phố P;
- Chi cục THA dân sự thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.

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

(Đã ký)

Giáp Bá Dự