

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 224/2024/DS - PT

Ngày 19 - 7 - 2024

V/v Tranh chấp
quyền sử dụng 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 tòa: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn và ông Vũ Văn Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Không Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 139/2024/TLPT- DS ngày 28 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS - ST ngày 08/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 181/2024/QĐ - PT ngày 17 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm T (T1), sinh năm 1966; bà Hồ Thị V, sinh năm 1970
Cùng địa chỉ: Số C đường H, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
Ông Phạm T (T1) ủy quyền cho bà Hồ Thị V tham gia tố tụng tại Tòa án. Có mặt

Bị đơn: Ông Đặng Văn N, sinh năm 1968, bà Phan Thị Kim A, sinh năm 1968
Cùng địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.
Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Hồ Viết A1, sinh năm 1975. Có mặt.

Địa chỉ: TDP F, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người kháng cáo Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hồ Viết A1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2023, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hồ Thị V trình bày:

Vào ngày 18/5/1994 gia đình bà có nhận chuyển nhượng lại của ông Triệu Văn L 01 thửa đất và đến năm 2003 gia đình được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 363, thuộc tờ bản đồ số 15, diện tích 780m². (Trong đó có 400m² đất ở và 380m² đất vườn), tọa lạc thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Đặng Văn N;
Phía Tây giáp đất ông Trần Văn V1;
Phía Nam giáp đường T;
Phía Bắc giáp đất bà Lê Thị Lệ T2.

Nhưng quá trình gia đình sử dụng đất thì hộ ông Đặng Văn N và bà Phan Thị Kim A đã lấn chiếm của gia đình bà với diện tích đất là 85,66m², tại thửa đất số 363, thuộc tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Trị giá khoảng 300.000.000^d (Ba trăm triệu đồng). Đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Đặng Văn N dài 51,27m;
Phía Tây giáp đất còn lại của gia đình bà dài 51,63m;
Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 1 dài 0,5m;
Phía Bắc giáp đất bà Lê Thị Lệ T2 dài 2,83m.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nên bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc hộ ông Đặng Văn N và bà Phan Thị Kim A phải trả cho gia đình bà toàn bộ tích đất đã lấn chiếm là 85,66m², trị giá khoảng 300.000.000^d

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết bà rút một phần yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu bà ông N và bà A phải trả diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình bà là 82,8 m², với vị trí tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất bà T2 chiều rộng 2,6 m.
Phía Nam giáp đường tỉnh lộ có chiều rộng 0,65m
Phía Đông giáp đất ông N đang sử dụng có chiều dài 51,08 m.
Phía Tây là giáp đất gia đình bà đang sử dụng có chiều dài 51,38m.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay người được ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào năm 2000, ông Đặng Văn N, bà Phan Thị Kim A có nhận sang nhượng đất và nhà gắn liền đất của ông Đỗ Bá T3 với tổng diện tích là 600m², tại thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Trị giá 5.000.000 đồng. Vị trí giáp ranh như sau: Phía Đông giáp ông L1 dài khoảng 50m, phía Tây giáp ông T1 dài 50m, phía Nam giáp tỉnh lộ rộng 14,5m, phía Bắc giáp ông C rộng 13,5m. Diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 tại thửa đất số 362, tờ bản đồ số 15, xã C, huyện E. Sau đó ông T3 có sang nhượng thêm cho ông N diện tích 100m² tiếp

giáp với thửa đất nói trên, tuy nhiên chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do địa chính xã lúc đó nói rằng sau này đo đạc lại sẽ bổ sung diện tích. Vào năm 2001 gia đình ông N, bà A đã xin giấy xác nhận quyền sử dụng đất thổ cư và quyền sở hữu nhà ở và được UBND xã C xác nhận (ngày 20/3/2001) diện tích 700m². Từ khi nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông T3 thì ông N, bà A đóng thuế quyền sử dụng đất đầy đủ. Năm 2017 ông N xây dựng nhà ở kiên cố và có bờ rào, ông Phạm T (T1) có chứng kiến việc xây dựng bờ rào và đồng ý không xảy ra tranh chấp gì cả. Ông N, bà A cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T (T1) bà V thời điểm đó ông bà không ký giáp ranh nên ông bà không biết. Diện tích hiện nay ông N bà A sử dụng có nguồn gốc rõ ràng, ổn định lâu dài nên ông N bà A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc nguyên đơn yêu cầu ông N, bà A trả lại diện tích đất 82,8 m².

Tại biên bản xem xét thẩm định, định giá tài sản ngày 15.12.2023 thể hiện:

1. Diện tích đất của nguyên đơn ông Phạm T (T1), bà Hồ Thị V thuộc thửa đất số 363 tờ bản đồ số 15 địa chỉ : Thôn B, xã C, huyện E, diện tích 780 m² đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 012142 ngày 18/5/1994

Diện tích thực tế : 635,7 m²

Có vị trí tứ cận như sau:

Phía Nam giáp đất đường tỉnh lộ có kích thước 14,35m

Phía Bắc giáp đất nhà bà T2 có kích thước 10,10 m

Phía Tây giáp đất ông V1 có kích thước 52,29 m

Phía Đông giáp đất ông N có kích thước 51,38m .

2. Diện tích đất của bị đơn ông Đặng Văn N, bà Phan Thị Kim A thuộc thửa đất số 362 tờ bản đồ số 15 địa chỉ : Thôn B, xã C, huyện E, diện tích 600 m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Ông Đặng Văn N, bà Phan Thị Kim A đã chuyển nhượng cho ông bà T4, N1 diện tích đất 300m²). Diện tích còn lại là 300m².

Diện tích thực tế: 440,4 m²

Có vị trí tứ cận như sau:

Phía Nam giáp đất đường tỉnh lộ có kích thước 8,05 m

Phía Bắc giáp đất bà T2 có kích thước 7,6 m

Phía Tây giáp đất bà V có kích thước 57,12 m

Phía Đông giáp đất ông N1 có kích thước 56,11 m.

3. Phần tranh chấp theo chỉ dẫn của nguyên đơn:

Cơ sở tiến hành đo đạc theo chỉ dẫn của nguyên đơn

Phía Bắc giáp đất bà T2 dài 2,6 m.

Phía Nam nằm trong phần đất của ông N có chiều dài 0.65m

Phía Đông nằm trong phần đất của ông N có chiều dài 51,08 m.

Phía Tây là giáp đất bà V có chiều dài 51,38m.

Diện tích đất tranh chấp theo chỉ dẫn của nguyên đơn: 82,8m²

I. Những tài sản xây dựng trên các diện tích đất trên như sau:

1. Trên diện tích đất của nguyên đơn ông Phạm T (T1), bà Hồ Thị V: Không có công trình xây dựng hoặc cây cối, tài sản gì.

2. Trên diện tích đất của bị đơn ông **Đặng Văn N**, bà **Phan Thị Kim A** đang sử dụng có những tài sản sau:

- 01 Nhà ở xây dựng năm 2017:

Hiện trạng: Móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát gạch hoa 400x400. Trần đóng tôn lạnh, mái lợp tôn thiếc.

Kích thước: Chiều dài = 19,9m, chiều rộng = 6m;

Diện tích: $19,9\text{m} \times 6,0\text{m} = 119,4\text{m}^2$

- 01 Nhà vệ sinh: Mái lợp tôn, nền lát gạch hoa

Kích thước: Chiều rộng = 1,6m; chiều dài: 2,1m; Diện tích = $3,36\text{m}^2$

01 Mái che:

Phần khung sắt mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng

+ Kích thước: Chiều dài = 7,9m, chiều rộng = 7,2m; Diện tích = $56,88\text{m}^2$

+ Kích thước: Chiều dài = 19,9m, chiều rộng = 1,75m; Diện tích = $34,82\text{m}^2$

$91,705\text{m}^2$

- 01 Tường rào xây có tô trát: Chiều dài = 8,9m

- 01 Hàng rào lưới B40: Chiều dài 27,10m.

3. Trên diện tích đất tranh chấp theo chỉ dẫn của nguyên đơn gồm có những tài sản sau:

- 01 Phần khung sắt mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng

+ Kích thước: Chiều dài = 7,9m, chiều rộng = 7,2m; Diện tích = $56,88\text{m}^2$

+ Kích thước: Chiều dài = 19,9m, chiều rộng = 1,75m; Diện tích = $34,82\text{m}^2$

$91,705\text{m}^2$

- 01 Tường rào xây có tô trát: Chiều dài = 8,9m

- 01 Hàng rào lưới B40: chiều dài 27,10m.

Tài sản định giá:

Phần tranh chấp theo chỉ dẫn của nguyên đơn:

Cơ sở tiến hành đo đạc theo chỉ dẫn của nguyên đơn

Phía Bắc giáp đất bà **T2** dài 2,6 m.

Phía Nam nằm trong phần đất của ông **N** đang sử dụng có chiều dài 0,65m

Phía Đông nằm trong phần đất của ông **N** đang sử dụng có chiều dài 51,08 m.

Phía Tây là giáp đất bà **V** có chiều dài 51,38m.

Diện tích đất tranh chấp theo chỉ dẫn của nguyên đơn: $82,8\text{ m}^2$

Các đương sự thoả thuận lấy theo giá nhà nước với giá trị 2.080.000đồng/ m^2

Giá trị diện tích đất tranh chấp theo chỉ dẫn của nguyên đơn là $2.080.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 82,8\text{ m}^2 = 172.224.000\text{ đồng}$.

II. Tài sản vật kiến trúc trên đất:

1. Tài sản trên diện tích đất của bị đơn ông **Đặng Văn N**, bà **Phan Thị Kim A**:

01 Nhà ở xây dựng năm 2017:

Hiện trạng: Móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền lát gạch hoa 400x400. Trần đóng tôn lạnh, mái lợp tôn thiếc.

- Kích thước: Chiều dài = 19,9m, chiều rộng = 6m;
- Diện tích: $19,9\text{m} \times 6,0\text{m} = 119,4 \text{ m}^2$
- Giá trị tài sản: $119,4\text{m}^2 \times 3.501.889\text{đ}/\text{m}^2 \times 0,927 = 387.602.382 \text{ đồng}$
- Cộng thêm phần đóng trần tôn lạnh: $217.000\text{đ}/ \text{m}^2$
- Giá trị tài sản: $119,4\text{m}^2 \times 217.000\text{đ}/\text{m}^2 = 25.909.800 \text{ đồng}$
- Cộng thêm phần lát nền gạch hoa : $279.000\text{đ}/ \text{m}^2$
- Giá trị tài sản: $119,4\text{m}^2 \times 279.000\text{đ}/\text{m}^2 = 33.312.600 \text{ đồng}$

01 Nhà vệ sinh: Mái lợp tôn, nền lát gạch hoa

- + Kích thước: Chiều rộng = 1,6m; chiều dài: 2,1m; Diện tích = $3,36 \text{ m}^2$;
- $3,36\text{m}^2 \times 2.906.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 0,927 = 2.899.955 \text{ đồng}$

01 Mái che:

- Phần khung sắt mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng
- + Kích thước: Chiều dài = 7,9m, chiều rộng = 7,2m; Diện tích = $56,88 \text{ m}^2$
- + Kích thước: Chiều dài = 19,9m, chiều rộng = 1,75m; Diện tích = $34,82 \text{ m}^2$
- 91.705 m^2

- + Giá trị tài sản: $91,705\text{m}^2 \times 791.600\text{đ}/ \text{m}^2 = 72.593.678 \text{ đồng}$

- Phần khung gỗ mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng
- + Kích thước: Chiều dài = 5,7m, chiều rộng = 6,0m; Diện tích = $34,2 \text{ m}^2$
- + Giá trị tài sản: $34,2 \text{ m}^2 \times 684.300\text{đ}/ \text{m}^2 = 23.403.060 \text{ đồng}$

01 Tường rào xây có tô trát: Chiều dài = 8,9m

- + Giá trị tài sản: $8,9\text{m} \times 653.000\text{đ}/\text{m} = 5.811.700 \text{ đồng}$
- + Hàng rào lưới B40: chiều dài 27,10m
- + Giá trị tài sản: $27,1 \text{ m}^2 \times 225.000\text{đ}/\text{m} = 6.097.500 \text{ đồng}$

Tổng giá trị tài sản : 560.710.223 đồng

1. Tài sản trên diện tích đất tranh chấp gồm có:

01. Mái che:

- Phần khung sắt mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng; Diện tích: 91.705 m^2
- + Giá trị tài sản: $91,705 \text{ m}^2 \times 791.600\text{đ}/ \text{m}^2 = 72.593.678 \text{ đồng}$
- Phần khung gỗ mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng; Diện tích = $34,2 \text{ m}^2$
- + Giá trị tài sản: $34,2 \text{ m}^2 \times 684.300\text{đ}/ \text{m}^2 = 23.403.060 \text{ đồng}$

01. Tường rào xây có tô trát: Chiều dài = 8,9m

- + Giá trị tài sản: $8,9\text{m} \times 653.000\text{đ}/\text{m} = 5.811.700 \text{ đồng}$
- + Hàng rào lưới B40: chiều dài 27,10m

+ Giá trị tài sản: $27,1m^2 \times 225.000đ/m = 6.097.500$ đồng

III. Tổng giá trị tài sản trên diện tích đất tranh chấp:

- Diện tích đất tranh chấp theo chỉ dẫn của nguyên đơn: $82,8 m^2$

Giá trị: $2.080.000đồng/ m^2 \times 82,8 m^2 = 172.224.000$ đồng

- 01 mái che: 23.403.060 đồng

- 01 khung sắt mái lợp tôn: 72.593.678 đồng

- 01 Tường rào xây có tô trát: 5.811.700 đồng

- 01 Hàng rào lưới B40: 6.097.500 đồng

Tổng giá trị: 280.129.938đ (Hai trăm tám mươi triệu một trăm hai mươi chín ngàn chín trăm ba mươi tám đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS - ST ngày 08/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157 và Điều 158, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 136 Luật đất đai năm 2003

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

Căn cứ Điều 175, Điều 176, Điều 579 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm T (T1)** và bà **Hồ Thị V**. Buộc ông **Đặng Văn N** và bà **Phan Thị Kim A** trả lại diện tích đất lấn chiếm $82,8m^2$ có tứ cận:

Phía Bắc giáp đất bà **T2** rộng 2,6 m.

Phía Nam nằm trong phần đất của ông **N** đang sử dụng có chiều rộng 0.65m

Phía Đông nằm trong phần đất của ông **N** đang sử dụng có chiều dài 51,08 m.

Phía Tây là giáp đất bà **V** có chiều dài 51,38m.

Tại thửa đất số 363 thuộc tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk** và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích lấn chiếm bao gồm: 01 mái che, phần khung sắt mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng; Diện tích: $91.705m^2$; Phần khung gỗ mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng; Diện tích= $34,2m^2$; 01 Tường rào xây có tô trát: Chiều dài= $8,9m$; Hàng rào lưới B40: chiều dài $27,10m$.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện là $3,66m^2$ do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/4/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Hồ Viết A1** có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2024/DS –ST ngày 08/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp để giải

quyết lại theo thủ tục chung.

Ngày 22/4/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp kháng nghị đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2024/DS –ST ngày 08/4/2024 của Toà án nhân dân huyện Ea Súp để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập, đánh giá chứng cứ đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng, tính sai án phí mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS – ST ngày 08/4/2024 Toà án nhân dân huyện Ea Súp và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về nội dung: Xét nguồn gốc đất của nguyên đơn, ngày 18/5/1994 gia đình ông **T (T1)** và bà **V** có nhận chuyển nhượng của ông **Triệu Văn L** 01 thửa đất và đến năm 2003 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 363, thuộc tờ bản đồ số 15, diện tích 780m². (Trong đó có 400m² đất ở và 380m² đất vườn), tọa lạc **thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Đối với nguồn gốc đất của bị đơn, năm 2000 ông **Đặng Văn N**, bà **Phan Thị Kim A** có nhận sang nhượng đất và nhà gắn liền đất của ông **Đỗ Bá T3** với tổng diện tích là 600m², tại **thôn B, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**. Trị giá 5.000.000 đồng có tứ cận: Phía Đông giáp ông **L1** dài khoảng 50m, phía Tây giáp ông **T1** dài 50m, phía Nam giáp tỉnh lộ rộng 14,5m, phía Bắc giáp ông **C** rộng 13,5m. Diện tích đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 tại thửa đất số 362, tờ bản đồ số 15, **xã C, huyện E**.

Quá trình sử dụng giữa hai bên có xảy ra tranh chấp, nguyên đơn cho rằng bị đơn sử dụng lấn chiếm lên một phần diện tích mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Xét đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp đề nghị huỷ bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Về người tham gia tố tụng: Theo kết quả đo đạc diện tích đất bị đơn đang sử dụng trên thực tế dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Diện

tích dư liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/1/2000 giữa ông **Đặng Văn N** và ông **Đỗ Bá T3**, giấy xác nhận quyền sử dụng đất thổ cư và nhà ở ngày 20/3/2001 của **UBND xã C**. Đồng thời, diện tích các đương sự đang sử dụng đều không đúng so với bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **UBND huyện E** cấp; diện tích đất thực tế đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận của hộ giáp ranh. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vô tình công nhận hiện trạng đất mà hai bên đương sự đang sử dụng nhưng Tòa án không đưa ông **Đỗ Bá T3**, **UBND huyện E** và những hộ giáp ranh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định đúng bản chất vụ việc, giải quyết triệt để vụ án là thiếu sót.

[2.2]. Về xác minh, thu thập chứng cứ:

Về diện tích đất tranh chấp: Về diện tích 100m² phía bị đơn khai mua thêm của ông **Đỗ Bá T3** vào năm 2000, hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 10/7/2000 bao gồm cả 100 m² này. Ngày 19/3/2001 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **UBND xã C** để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, đến ngày 20/3/2001 **UBND xã C** cấp xác nhận quyền sử dụng đất thổ cư và quyền sở hữu nhà ở với diện tích 700m² đất thổ cư. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ nội dung hợp đồng chuyển nhượng viết tay ngày 10/7/2000 là thiếu sót. Việc ông **N** khai địa chính xã thời điểm đó nói sau này sẽ đo đạc bổ sung thêm đối với 100m² đất là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, việc lồng ghép kết quả hiện trạng cho thấy bị đơn đang sử dụng đất không đúng vị trí được cấp và đang sử dụng phần lớn trên diện tích đất bà **V** được cấp giấy chứng nhận. Nhưng kết quả lồng ghép hiện trạng cũng thể hiện diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng không đúng vị trí đất được cấp và vị trí đất nguyên đơn đang sử dụng phần lớn là trên diện tích đất của thửa đất số 364 (thửa giáp ranh). Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ vì sao có sự sai lệch về hiện trạng sử dụng đất so với bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đương sự là thiếu sót.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2023 thể hiện tài sản trên diện tích đất tranh chấp gồm: 01 phần khung sắt mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng tổng diện tích 91,705 m²; 01 tường rào có tô trát chiều dài 8,9m; 01 hàng rào lưới B40 dài 27,10m. Nhưng trong biên bản định giá tài sản lại xác định giá trị tài sản trên đất tranh chấp, ngoài những tài sản trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ còn bao gồm thêm 01 phần khung gỗ mái lợp tôn, nền láng vữa xi măng diện tích 34,2m. Như vậy, việc xác định giá trị tài sản trên đất bị lấn chiếm không đúng với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, từ đó dẫn đến xác định tổng giá trị tài sản trên diện tích đất tranh chấp chưa đúng và xác định án phí chưa đúng.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Nguyên đơn và bị đơn đều khai nhận, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ranh giới đất giữa hai bên được phân định bởi cọc rào gỗ và hiện nay cọc rào gỗ này vẫn còn nhưng trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ không thể hiện vị trí cọc rào là thiếu sót.

[3]. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà

Toà án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS – ST ngày 08/4/2024 Toà án nhân dân huyện Ea Súp. Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Ea Súp giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên bị đơn ông **Đặng Văn N** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1]. Chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Hồ Viết A1** và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Súp.

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS – ST ngày 08/4/2024 của Toà án nhân dân huyện Ea Súp. Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân huyện Ea Súp giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí

[2.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông **Đặng Văn N** số 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003886 ngày 15/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND H. Ea Súp;
- Chi cục THADS H. Ea Súp;
- Đăng Công TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Đình Triết

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THÂM
CÁC THÀNH VIÊN HĐXX THÂM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đinh Thị Tuyết

Vũ Văn Tú

Nguyễn Văn Chung