

Bản án số: 110/2023/DS-PT

Ngày: 03-3-2023

V/v: “Đòi đất bị lấn chiếm và
yêu cầu gỡ bỏ phần xây dựng
trên diện tích đất bị lấn chiếm”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền – Cán bộ TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Ngụ Văn Minh –
Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 413/2022/TLPT-DS ngày 19/12/2022, về việc “Đòi đất bị lấn chiếm và yêu cầu gỡ bỏ phần xây dựng trên diện tích đất bị lấn chiếm”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 200/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2023/QĐ-PT ngày 17/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 42/2023/QĐ-PT ngày 15/02/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị Kim P, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Trần Thị Thiên T, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Thế T1, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk- vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Thế T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim P trình bày:**

Năm 2017 tôi có mua lại một phần diện tích đất của bà Nguyễn Ngọc Thùy T2 đã được cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 193A, tờ bản đồ số 13, diện tích 240m² tọa lạc tại xã H, thành phố B. Sau khi mua tôi chưa sử dụng, sau thời gian ra thăm đất thì phát hiện ra bên hông mảnh đất bị gia đình bà Trần Thị Thiên T xây dựng công trình phụ lấn chiếm mảnh đất của tôi 60cm, tôi đã qua thương lượng mà gia đình bà T vẫn không chịu, tôi đã viết đơn lên Ủy ban nhân dân xã H để giải quyết nhưng hoà giải không được. Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình bà T phải tháo dỡ và trả lại cho gia đình tôi diện tích đất (60cm x 4m) = 2,4m², phía tây giáp đất ông bà T, bà T1 dài 4m, phía đông giáp đất của tôi.

**** Bị đơn ông Nguyễn Thế T1 trình bày:***

Tôi không đồng ý vì tôi không lấn chiếm đất của gia đình bà P. Chủ thửa đất tôi mua là ông Nguyễn Văn Q. Đất tôi đang sử dụng gia đình tôi mua của bà Nguyễn Thị T3. Quá trình sử dụng tôi không lấn chiếm đất của bà P.

**** Bị đơn bà Trần Thị Thiên T:*** Đồng ý với lời trình bày của ông Nguyễn Thế T1 như trên và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H trình bày:*** Ông đồng ý với lời trình bày của vợ ông là bà Hoàng Thị Kim P, đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của bà P.

**** Quá trình đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:*** Diện tích đất bà Hoàng Thị Kim P đang quản lý là: 238,3m², Diện tích đất bà Trần Thị Thiên T đang quản lý là: 126m². Diện tích đất tranh chấp là 1,6m² có tứ cận: Phía đông: Giáp đất của bà P, có chiều dài 3,92m; Phía tây: Giáp phần đất của ông T1, bà T, có chiều dài 4,11m; Phía nam: Giáp P, có chiều dài 80cm; Phía bắc: Giáp đất ông Võ Văn T4. Tài sản trên đất gồm có: Tường gạch dài 3,92m, ngang 80cm, phía trên tường gạch có lưới B40. Hiện nay các tài sản này đang do bà ông Nguyễn Thế T1, bà Trần Thị Thiên T quản lý.

Tại bản án sơ thẩm số 200/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Điều 579, Điều 580 Bộ luật dân sự.
- Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai.
- Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim P.

Buộc ông Nguyễn Thế T1, bà Trần Thị Thiên T phải trả lại cho bà Hoàng Thị Kim P diện tích đất là 1,6m², đất có tứ cận: Phía đông: Giáp phần đất của bà Hoàng Thị Kim P, có chiều dài 3,92m; Phía tây: Giáp phần đất của ông Nguyễn

Thế T1, bà Trần Thị Thiên T, có chiều dài 4.11m; Phía nam: Giáp đất của bà Hoàng Thị Kim P, có chiều dài 80cm; Phía bắc: Giáp đất của ông Võ Văn T4, tại thửa đất số 193A, tờ bản đồ số 13 tại thôn 9, xã H, thành phố B, Đắk Lắk.

Buộc, bà Trần Thị Thiên T phải tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc trên diện tích đất 1,6m² nêu trên, gồm: Bức tường gạch dài 3,92m, ngang 80cm, cao bình quân 2,2m trên có gắn lưới B40

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

Ngày 03/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Thế T1 kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp sơ thẩm xem xét giải quyết theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim P giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Thế T1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 200/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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 bị đơn ông Nguyễn Thế T1 làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Bà Hoàng Thị Kim P đang quản lý sử dụng: Thửa đất số 193A, tờ bản đồ số 13 tại xã H, Tp. B, Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy CNQSD đất số V450138 ngày 30/10/2002; diện tích là 240m². Nguồn gốc do bà P nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Ngọc Thùy T2 vào năm 2017.

Ông Nguyễn Thế T1, bà Trần Thị Thiên T đang quản lý sử dụng: Thửa đất số 194A, tờ bản đồ số 13 tại thôn 9, xã H, thành phố B; được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy CNQSD đất số K260494 ngày 06/9/2000; diện tích là 128m². Nguồn gốc do bà Trần Thị Thiên T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thùy vào năm 2015.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thế T1:

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định và đo đạc diện tích đất thực tế mà các đương sự đang quản lý sử dụng tại thửa đất số 193A và thửa đất số 194A. Sau khi đối chiếu lồng ghép với giấy CNQSD đất số V450138 cấp ngày 30/10/2002 cho bà Hoàng Thị Kim P và giấy CNQSD đất số K260494 cấp ngày 06/9/2000 cho bà Trần Thị Thiên T thì xác định:

Diện tích đất thực tế mà bà Trần Thị Thiên T, ông Nguyễn Thế T1 đang sử dụng có diện tích 126m², qua đối chiếu lồng ghép với giấy CNQSD đất và sơ đồ thửa đất thì diện tích đất hiện nay bị đơn đang quản lý nhỏ hơn so với diện tích trong giấy chứng nhận, tuy nhiên phần diện tích đất phía sau bị đơn đang quản lý sử dụng được xác định có một phần diện tích đất là của nguyên đơn.

Phần diện tích đất thực tế của bà Hoàng Thị Kim P đang sử dụng có diện tích 238.3m², qua đối chiếu lồng ghép với giấy CNQSD đất và sơ đồ thửa đất thì diện tích đất nguyên đơn đang quản lý nhỏ hơn so với diện tích trong giấy chứng nhận, đối với phần ranh giới phía tây của thửa đất theo giấy CNQSD đất là đường thẳng, tuy nhiên thực trạng phần đất phía sau của thửa đất này (*phần giáp ranh với đất của ông T1, bà T*) là đường gấp khúc. Do vậy, có cơ sở xác định có một phần diện tích đất của nguyên đơn đang do ông T1, bà T quản lý sử dụng.

Bị đơn cho rằng không lấn chiếm đất của bà P vì bị đơn xây nhà năm 2019 trước khi bà P nhận chuyển nhượng đất này. Tuy nhiên theo giấy CNQSD đất thì bà P được đăng ký biến động vào ngày 09/5/2017, trước thời điểm bị đơn xây nhà. Mặt khác, căn cứ kết quả thẩm định, đo vẽ kỹ thuật địa chính của 02 thửa đất thì ông Nguyễn Thế T1, bà Trần Thị Thiên T đã xây dựng bức tường gạch lấn chiếm lên phần đất của bà Hoàng Thị Kim P có diện tích là 1,6m². Nên việc bà Hoàng Thị Kim P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thế T1, bà Trần Thị Thiên T trả lại diện tích 1,6m² là có căn cứ.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế T1. Cần giữ nguyên án bản sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế T1 không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thế T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ Điều 579, Điều 580 Bộ luật dân sự; Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai.

Áp dụng Điều 26; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3] Tuyên xử:

[3.1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim P.

Buộc ông Nguyễn Thế T1, bà Trần Thị Thiên T phải trả lại cho bà Hoàng Thị Kim P diện tích đất là 1,6m², đất có tứ cận: Phía đông: Giáp phần đất của bà Hoàng Thị Kim P, có chiều dài 3.92m; Phía tây: Giáp phần đất của ông Nguyễn Thế T1, bà Trần Thị Thiên T, có chiều dài 4.11m; Phía nam: Giáp đất của bà Hoàng Thị Kim P, có chiều dài 80cm; Phía bắc: Giáp đất của ông Võ Văn T4, tại thửa đất số 193A, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 13 tại xã H, thành phố B, Đắk Lắk.

Buộc ông Nguyễn Thế T1, bà Trần Thị Thiên T phải tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc trên diện tích đất 1,6m² nêu trên, gồm: Bức tường gạch dài 3,92m, ngang 80cm, cao bình quân 2,2m trên có gắn lưới B40.

[3.2] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Thế T1, bà Trần Thị Thiên T phải chịu 4.100.000 đồng. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Kim P số tiền 4.100.000 đồng sau khi thu được bà Trần Thị Thiên T, ông Nguyễn Thế T1.

[3.3] Về án phí:

[3.3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thế T1, bà Trần Thị Thiên T phải chịu 525.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Kim P số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2019/0013199 ngày 27/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk.

[3.3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thế T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Thế T1 đã nộp theo

biên lai số AA/2021/0021595 ngày 13/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. B ;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Đinh Thị Tuyết