

Bản án số: **34/2022/DS-PT**

Ngày: 24 - 01 - 2022

“V/v: Tranh chấp đòi đất bị lấn chiếm”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình.

Các Thẩm phán:

1. Ông Y Phi Kbuôr;

2. Ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Thùy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 291/2021/TLPT-DS ngày 07/12/2021, về việc “*Tranh chấp đòi đất bị lấn chiếm*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2022/QĐ-PT, ngày 11 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Thái T, sinh năm 1955; địa chỉ: Đường N, Khối M, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1964; địa chỉ: Đường T, Khối 9, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Bá H: Ông Vũ Trọng T, sinh năm 1979 (văn bản ủy quyền ngày 13/12/2021); địa chỉ: Đường G, tổ dân phố S, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1958; địa chỉ: Đường N, khối M, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị K: Anh Trần Văn C, sinh năm 1983 (Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2020); địa chỉ: Đường N, Khối M,

phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. Bà Lê Thị Thu H; địa chỉ: Đường T, Khối 9, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Bá H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 18/4/1986, Liên hiệp X cấp cho ông Trần Thái T 500m² đất, theo Giấy phép sử dụng đất số 15/QĐRD.

Ngày 23/01/2006, hộ ông Trần Thái T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 544989 đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 46, diện tích 299,9m², địa chỉ đường T, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Phần diện tích đất còn lại là 229,9m² không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thuộc quy hoạch đường giao thông.

Để thi hành các bản án có hiệu lực đối với người phải thi hành án là ông Trần Thái T và bà Nguyễn Thị K, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã tiến hành kê biên, cưỡng chế thi hành án đối với quyền sử dụng đất trên của ông T. Ngày 04/6/2009, ông Nguyễn Bá H là người mua được tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất và một số tài sản trên đất với số tiền 2.020.000.000 đồng. Ngày 27/01/2010, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã tiến hành cưỡng chế, tiến hành giao nhà, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Trần Thái T và bà Nguyễn Thị K cho ông Nguyễn Bá H.

Ngày 23/3/2010, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 372617 cho ông Nguyễn Bá H, đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 46, diện tích 299,8m². Sau khi nhận đất, ông H đã sử dụng cả phần diện tích đất được quy hoạch đường và vỉa hè để xây dựng kho hàng sắt thép.

Ngày 12/8/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B lập sơ đồ kiểm tra hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 46, theo đó xác định hộ ông H đang sử dụng diện tích được cấp giấy chứng nhận là 299,9m², diện tích ngoài quy hoạch đường chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi điều chỉnh chỉ giới đường là 74,7m², diện tích đất thuộc quy hoạch đường theo chỉ giới đường điều chỉnh là 155,2m².

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Thái T trình bày có nội dung như sau:*

Thửa đất tại địa chỉ đường T, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc là đất của ông Trần Thái T, trong đó đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 299,9m²; đối với phần diện tích còn lại 224,1m², vì là đất thuộc quy hoạch lộ giới đường và vỉa hè nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Để thi hành bản án dân sự sơ thẩm số 16/2008/DSST ngày 08/3/2008, nên đối với phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện

tích là 299,9m² đã được Chi cục thi hành án dân sự thành phố B bán đấu giá tài sản. Ông Nguyễn Bá H là người mua tài sản đấu giá, đồng thời ông H còn được giao quản lý tài sản trên đất. Theo biên bản cưỡng chế tài sản, thì tài sản được cưỡng chế là diện tích đất 299,9m², còn đối với phần đất có diện tích không được cấp giấy chứng nhận và thuộc quy hoạch theo sơ đồ kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 12/8/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng thành phố B, thì phần đất này có diện tích là 229,9m². Ông T xác định phần đất còn lại do chưa được cấp giấy chứng nhận là của ông, nên ông yêu cầu ông H phải trả lại, mặc dù hiện nay phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận có một phần đã được điều chỉnh lại chỉ giới đường không thuộc quy hoạch là 74,7m², do đó phần này theo nguyên tắc thuộc phần đất của ông T, còn đối với diện tích 155,2m² vẫn thuộc quy hoạch đường nhưng vẫn chưa được Nhà nước bồi thường, nên ông T vẫn còn quyền đối với phần đất này.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm của ông, tự tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản của ông H là kho chứa hàng được làm bằng khung thép sắt, để trả lại đất.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Bá H và người đại diện theo ủy quyền trình bày có nội dung như sau:*

Năm 2009, ông Nguyễn Bá H có đăng ký đấu giá và đã mua được tài sản là lô đất tại địa chỉ đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk từ Trung tâm bán đấu giá thành phố B. Ngày 27/01/2010, ông H được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B tiến hành bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của lô đất tại địa chỉ đường T, thành phố B, với sự tham gia đầy đủ các cơ quan có thẩm quyền của thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất có diện tích là 299,9m², có tứ cận cụ thể:

- Phía Đông giáp đường hẻm N (quy hoạch 10m);
- Phía Tây giáp đất nhà cũ của ông (Nguyễn Bá H, bà H)
- Phía Nam giáp đường hẻm (quy hoạch rộng 10m);
- Phía Bắc giáp đường N (thuộc Quốc lộ 14, rộng 50m), không phải giáp đất ông T.

Như vậy, việc ông T cho rằng ông H lấn chiếm đất của ông T là không có căn cứ và hoàn toàn vô lý, cố tình vu khống và vi phạm pháp luật gây mất trật tự an ninh khu phố, ảnh hưởng cuộc sống của gia đình cũng như ảnh hưởng đến việc kinh doanh của ông H.

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 1158/QĐ.THA ngày 10/3/2010 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, đã quyết định buộc ông T phải tháo dỡ căn lều làm trên đất hành lang lộ giới an toàn giao thông (mặt tiền nhà và đất đường N, thành phố B) để trả lại phần không gian của nhà và đất hiện nay tài sản này thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Bá H. Như vậy, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã công nhận phần không gian thuộc quyền sử dụng của gia đình ông H từ năm 2010 và gia đình ông H sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Mặt khác, ông T được cấp 500m² đất, nhưng ông T đã sử dụng diện tích 592,25m² là dư 92,25m² so với được cấp.

Theo nội dung Công văn số 546/CV-TNMT ngày 30/12/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, về việc cung cấp thông tin liên quan đến quy hoạch sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 09, tờ bản đồ số 46, đã thể hiện nội dung:

“- Về cơ sở pháp lý: Từ thời điểm năm 2009 đến nay, UBND thành phố đã có 02 lần thay đổi về cơ sở pháp lý Quy hoạch sử dụng đất, cụ thể là giai đoạn 2011-2015 và 2016-2020. Hiện nay, UBND thành phố tiếp tục thực hiện quy hoạch sử dụng đất cho giai đoạn 2021-2030.

+ Giai đoạn 2011-2015: UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của thành phố B tại Quyết định số 864/QĐ-UBND ngày 28/4/2014.

+ Giai đoạn 2016-2020: UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của thành phố B tại Quyết định số 1665b/QĐ-UBND ngày 28/6/2019.

Về thông tin quy hoạch của thửa đất 09, tờ bản đồ số 46, phường A và phần đường giao thông Quốc lộ 14 tiếp giáp của thửa đất:

+ Toàn bộ 299,9m² đất của thửa đất số 09, tờ bản đồ số 46, phường A thuộc quy hoạch đất ở đô thị.

+ Đối với đường giao thông (đường N) từ năm 2009 đến nay đã có sự điều chỉnh tim tuyến. Cụ thể là điều chỉnh tịnh tiến sang hướng Tây Bắc (lấy vào phía cơ sở tôn giáo). Phần đất dôi dư giữa lộ giới cũ của thửa đất 09 và chỉ giới mới hiện nay thuộc quy hoạch đất ở. Nhà nước tạo điều kiện cho chủ sử dụng đất dọc tuyến đường N được phép giao thêm phần đất dôi dư do điều chỉnh tim đường”.

Hiện nay ông Nguyễn Bá H là người sử dụng đất hợp pháp nên phần đất dôi dư giữa lộ giới cũ và chỉ giới hiện nay là phần đất gia đình ông H được Nhà nước giao thêm do điều chỉnh tim đường. Do đó, việc ông Trần Thái T khởi kiện là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thái T.

**/ Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày có nội dung sau:*

Để thi hành bản án của Tòa án nên vào năm 2010, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã tiến cưỡng chế và giao nhà và đất cho ông Nguyễn Bá H tại đường N thuộc tổ dân phố C, phường A, thành phố B. Đất và tài sản trên đất được kê biên có diện tích là 299,9m², tuy nhiên sau đó ông H chiếm đoạt luôn phần đất bên cạnh của ông Trần Thái T và bà Nguyễn Thị K. Trong đó 74,7m² đã được Nhà nước điều chỉnh quy hoạch để ông T, bà K được đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T, bà K chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích này; đối với diện tích còn lại là 155m² vẫn thuộc quy hoạch

đường nhưng Nhà nước chưa sử dụng đến, do đó ông T, bà K vẫn còn quyền sử dụng và chỉ đến khi Nhà nước lấy thì gia đình ông T, bà K sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Như vậy, gia đình ông H không được quyền chiếm dụng phần đất thuộc quy hoạch của gia đình ông T. Do đó, yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm của gia đình ông T và bà K.

**/ Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Thu H trình bày ý kiến như sau:* Bà H đồng ý với nội dung mà chồng bà là ông Nguyễn Bá H đã trình bày và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thái T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 155/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 164, Điều 166, Điều 245, Điều 246, Điều 247, Điều 248 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thái T.

1.1. Buộc ông Nguyễn Bá H phải thanh toán cho ông Trần Thái T số tiền 1.453.960.800 đồng là giá trị chênh lệch đất có tổng diện tích 74,7m² thuộc phần đất sử dụng của ông Trần Thái T trước đây chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị ông Nguyễn Bá H lấn chiếm và sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc ông H phải trả lại phần diện tích đất 155,2m², đất thuộc quy hoạch giao thông.

1.2. Ông Nguyễn Bá H được quản lý, sử dụng đối với diện tích 74,7m² thửa đất đã được quy hoạch đất ở có tứ cận cụ thể:

- Phía đông giáp đường hẻm N;
- Phía tây giáp đất hộ ông H, bà H;
- Phía Nam giáp đường hẻm N;
- Phía Bắc giáp phần đất quy hoạch đường N.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Bá H phải chịu tiền đo đạc 2.800.000 đồng; chi phí thẩm định giá 6.000.000 đồng; tiền thẩm định và định giá 1.500.000 đồng. Do đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn ông Trần Thái T không phải chịu tiền chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản. Ông Trần Thái T được nhận lại toàn bộ tiền chi phí trên bao gồm: Tiền đo đạc 2.800.000 đồng, chi phí thẩm định giá 6.000.000 đồng, tiền thẩm định và định giá 1.500.000 đồng sau khi đã thu được từ ông Nguyễn Bá H.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Thái T thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Bá H phải chịu 55.618.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/11/2021, bị đơn ông Nguyễn Bá H kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Thái T giữ yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Bá H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Nguồn gốc lô đất là của ông Trần Thái T và đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 299,9m², phần còn lại là quy hoạch lộ giới giao thông và vỉa hè nên không được cấp. Ông Nguyễn Bá H là người mua trúng đấu giá quyền sử dụng đất của gia đình ông T, lô đất có vị trí tứ cận cụ thể, trong đó có phía Bắc giáp đường Nguyễn Chí Thanh. Đồng thời diện tích đất được cấp ban đầu của ông T là 500m², nhưng trước đó ông T đã chuyển nhượng cho ông H diện tích đất là 159,1m² và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá C là 133,25m². Tại thời điểm bán đấu giá thì đất thuộc quy hoạch và ông H đã sử dụng liên tục từ đó đến nay, ông H là người đang sử dụng diện tích đất nên khi Nhà nước bỏ quy hoạch thì ông H sẽ tiếp tục được quyền sử dụng và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, nên cần sửa bản án sơ thẩm. Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá H; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thái T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã cung cấp Giấy phép sử dụng đất số 15/QĐRĐ ngày 18/4/1986 của Liên hiệp X có nội dung cấp cho ông Trần Thái T 500m² đất. Tại Biên bản xác minh, làm việc ngày 30/8/2010 của

Đoàn công tác - Tổng cục Thi hành án dân sự, thì đại diện UBND phường A đã xác định: “Về nguồn gốc đất, năm 1986, ông T, bà K được cấp 500m² đất, theo bản đồ địa chính phường A, ông T, bà K đã bán cho hộ ông Nguyễn Bá H diện tích 159,1m², bán cho ông Nguyễn Bá C diện tích 133,25m² (diện tích bán cho hai hộ nói trên là nằm ngoài chỉ giới giao thông)”.

Ngày 23/01/2006, hộ ông Trần Thái T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 544989 đối với diện tích 299,9m², thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 46, địa chỉ đường T, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Phần diện tích đất còn lại là 229,9m² không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thuộc quy hoạch đường N. Như vậy, ông T chỉ được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 299,9m². Đối với phần diện tích đất còn lại là 229,9m² thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến thời điểm quyền sử dụng đất bị bán đấu giá (ngày 04/6/2009) vẫn thuộc quy hoạch đường giao thông và Nhà nước chưa công nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai. Mặt khác, diện tích đất hộ ông T được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho người khác là 592,25m² (diện tích được cấp là 299,9m², diện tích đã chuyển nhượng là 292,35m²), là lớn hơn diện tích được cấp là 92,25m².

Do đó, phần diện tích 229,9m² đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 544989 ngày 23/01/2006 không thuộc quyền sử dụng của ông Trần Thái T.

[1.2] Ngày 04/6/2009, ông Nguyễn Bá H mua trúng tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất và một phần tài sản trên đất của ông Trần Thái T và bà Nguyễn Thị K, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 544989 do UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 23/01/2006.

Ngày 27/01/2010, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B đã tiến hành cưỡng chế, tiến hành giao nhà, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Trần Thái T và bà Nguyễn Thị K cho ông Nguyễn Bá H. Lô đất có diện tích là 299,9m², có tứ cận cụ thể: Phía Đông giáp đường hẻm N (quy hoạch rộng 10m); phía Tây giáp đất hộ ông H, bà H; phía Nam giáp đường hẻm (quy hoạch rộng 10m); phía Bắc giáp đường N (quy hoạch rộng 50m).

Ngày 23/3/2010, UBND thành phố B đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 372617 cho ông Nguyễn Bá H đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 46, diện tích 299,8m².

Như vậy, ông Nguyễn Bá H đang là người được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 46, diện tích 299,8m², đồng thời, diện tích đất này giáp với đường N. Ông Trần Thái T không còn quyền lợi đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất này kể từ thời điểm tài sản được chuyển giao cho người mua được tài sản bán đấu giá.

[1.3] Đối với phần diện tích đất 229,9m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 372617, ngày 23/3/2010:

Sau khi nhận đất, ông Nguyễn Bá H đã sử dụng toàn bộ diện tích đất được cấp giấy chứng nhận và phần diện tích 229,9m² đất giáp đường N.

Theo Sơ đồ kiểm tra hiện trạng sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 46, ngày 12/8/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B, đã xác định: Hộ ông H đang sử dụng diện tích được cấp giấy chứng nhận là 299,9m², diện tích ngoài quy hoạch đường chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi điều chỉnh chỉ giới đường là 74,7m², diện tích đất thuộc quy hoạch đường theo chỉ giới đường điều chỉnh là 155,2m². Đồng thời, tại Công văn số 2019/CNBMT-TTLT ngày 21/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, về việc phúc đáp phiếu yêu cầu cung cấp dữ liệu đất đai của ông Trần Thái T, đã thể hiện nội dung: Căn cứ Quyết định số 1665b/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2016 thành phố B; quy định về chỉ giới đường hẻm phường A, bản đồ địa chính phường A: thì thửa đất số 9, tờ bản đồ số 46, phường A, thành phố B có diện tích 530m², trong đó: Diện tích thuộc quy hoạch đất ở là 374,6m² (bao gồm cả phần diện tích 299,9m² ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích 74,7m² trước đây thuộc quy hoạch đất giao thông, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông là 155,4m².

Như vậy, hiện nay phần diện tích 74,7m² không còn thuộc phần quy hoạch đường và chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Ông H đang là người chiếm giữ, sử dụng diện tích đất trên một cách công khai, ngay tình. Do đó, người đang quản lý, sử dụng diện tích 74,7m² đất này có quyền làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với phần diện tích đất 155,2m², hiện thuộc quy hoạch chỉ giới đường N, thuộc quyền quản lý của Nhà nước, do đó ông T khởi kiện yêu cầu ông H trả phần đất này là không có căn cứ.

[1.4] Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về yêu cầu buộc ông H trả lại diện tích đất 155,2m², là có căn cứ. Đồng thời bản án sơ thẩm nhận định cho rằng ông H lấn chiếm luôn phần đất mà ông T chưa được cấp giấy chứng nhận 229,9m², trong đó có 74,7m² đã được điều chỉnh quy hoạch và thuộc quy hoạch đất ở nên buộc ông H phải trả lại tiền giá trị đất chênh lệch đối với phần diện tích 74,7m² là không có căn cứ và không đúng, bởi lẽ: ông T chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và không phải là chủ sử dụng hợp pháp nên việc buộc ông H phải trả giá trị đất cho ông T là không có cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá H, sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thái T, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Do sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn ông Trần Thái T phải chịu chi phí đo đạc là 2.800.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 6.000.000 đồng, chi phí thẩm định và định giá là 1.500.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản mà ông T đã nộp (đã thực hiện và chi phí xong).

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Trần Thái T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Trần Thái T, sinh năm 1955, là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho ông T; bị đơn ông Nguyễn Bá H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn ông Nguyễn Bá H không phải chịu án phí phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 147; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 17, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 245 và Điều 246 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 15, khoản 1 Điều 26, khoản 2 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, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thái T, về việc: Buộc ông Nguyễn Bá H phải trả lại phần diện tích đất 229,9 m² (trong đó có 74,7m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 155,2m² đất thuộc quy hoạch đất giao thông) và buộc ông Nguyễn Bá H tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản của ông H là kho chứa hàng được làm bằng khung thép sắt. Diện tích đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đường hẻm N;
- Phía Tây giáp đất hộ ông Nguyễn Bá H, bà Lê Thị Thu H;
- Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Bá H, bà Lê Thị Thu H;
- Phía Bắc giáp đường N.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản:

Nguyên đơn ông Trần Thái T phải chịu tiền chi phí đo đạc là 2.800.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 6.000.000 đồng và chi phí thẩm định, định giá là

1.500.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản mà ông T đã nộp (đã thực hiện và chi phí xong).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Trần Thái T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Bá H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 60AA/2021/0009720, ngày 23/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Bình