

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH ĐẮK LẮK Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 35/2020/DS-PT

Ngày: 28-02-2020

“V/v đòi 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 Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hương.

Bà Nguyễn Thị Nhung.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu -Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 273/2019/TLPT-DS ngày 19/12/2019 về tranh chấp: *“Đòi đất bị lấn chiếm”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2019/DS-ST ngày 03/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 269/2019/QĐ-PT ngày 24/12/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Anh D, sinh năm 1977; trú tại: Số nhà 400, đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 27/9/2019. Ông Tô Tiến D1, sinh năm 1975; trú tại: Số nhà 55, đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đào Thanh Đ, sinh năm 1968; trú tại: Số nhà 60A, đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1 Ông Nguyễn Bá N ; trú tại: Số nhà 137, đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.2 Ông Đậu Ngọc T; trú tại: Số nhà 204, đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay trú tại: Số 91 Y, phường T, TP. B, Đắk Lắk, có mặt.

3.3 Bà Nguyễn Thị L ; trú tại: Số nhà 400, đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4 Bà Lê Thị L1 ; trú tại: Số nhà 137, đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.5 Ông Trần Văn T1; trú tại: Số nhà 159, đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đào Thanh Đ và ông Đậu Ngọc T theo văn bản ủy quyền ngày 29/10/2019 là ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1968; trú tại: Số nhà 62, đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Lê Anh D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Tô Tiến D1 trình bày:*

Ngày 24/4/2004, ông Lê Anh D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Bá N , bà Lê Thị L1 01 lô đất diện tích 136,6m²; tọa lạc tại hẻm 1, đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đất có kích thước cạnh Nam 6,32m; kích thước cạnh Bắc 6,2m; kích thước cạnh Tây 21,46m, kích thước cạnh Đông 22,02m, với số tiền 120.000.000 đồng. Ông D đã giao tiền đầy đủ cho ông N và đã nhận đất cắm mốc. Nay đất có tứ cạnh: Phía Đông giáp thửa đất số 13 (đất ông Mai Phạm B); phía Tây giáp thửa đất số 435 (đất bà Trần Thị Kim D), giáp thửa 436 (đất ông Đào Thanh Đ), giáp thửa 212 (đất ông Tô Văn H); phía Nam giáp đường hẻm; phía Bắc giáp thửa 133 (đất ông Phạm Văn N). Thửa đất trên ông D đã kê khai tại phường để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã xác Đ đất có số thửa 193, tờ bản đồ số 24, có diện tích 136,6m² và đã có sơ đồ đất, biên bản xác Đ mốc giới. Do điều kiện chưa thuận tiện nên ông D chưa tiến hành làm nhà ở.

Khoảng tháng 02/2016, ông D lên thăm đất thì thấy ông Đào Thanh Đ đang xây dựng trên đất ông D, phần xây dựng trên đất ông D là phần giữa cắt ngang lô đất của ông D, diện tích xây dựng khoảng 50m², cụ thể: Cạnh phía Nam và phía Bắc đều lấn chiếm khoảng 06m; cạnh phía Đông và phía Tây đều lấn chiếm khoảng 08m, ông D đã yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T (viết tắt UBND) giải quyết, yêu cầu ông Đ phải tháo dỡ công trình trên đất trả đất cho ông, UBND phường T đã giải quyết hòa giải 2 lần nhưng ông Đ vẫn không thực hiện tháo dỡ công trình đã xây trên đất và trả lại đất lấn chiếm cho ông D .

Ông D nhận chuyển nhượng đất trước khi kết hôn với bà Nguyễn Thị L, tuy nhiên ông D xác định đây là tài sản chung của vợ chồng. Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đào Thanh Đ phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại phần đất đã lấn chiếm cho ông D .

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đào Thanh Đ là ông Nguyễn Văn N1 trình bày:*

Năm 2016, ông Đào Thanh Đ nhận chuyển nhượng của ông Đậu Ngọc T 01 lô đất, diện tích 224m²(chiều ngang 08m x chiều dài 28m). Phần diện tích đất này do ông T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá N . Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Nam giáp đất ông Tô Văn H kích thước dài 28m; phía Bắc giáp đất bà Trần Thị

Kim D kích thước 28m; phía Tây giáp đường D kích thước 08m; phía Đông giáp đất ông Mai Phạm B kích thước 08m.

Sau khi mua đất ông Đ đã tiến hành xây dựng nhà ở cấp 4 diện tích $80m^2(8m \times 10m)$. Phía sau ông Đ chừa lại 06m chiều dài và 08m chiều ngang để xây dựng công trình phụ. Ông Đ đã đập tường cũ do ông Đậu Ngọc T xây từ lâu và ông Đ đã xây lại tường rào mới để làm sân phơi. Sau khi mua đất và xây nhà, ông Đ đã sử dụng từ đó cho đến nay không có ai tranh chấp. Nhưng nay có ông D tranh chấp phần diện tích $8m \times 6m$ phía sau nhà của ông Đ. Việc ông D tranh chấp diện tích đất nói trên là hết sức vô lý. Bởi lẽ, khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông N và xây tường rào bao quanh đã nhiều năm thì ông D không hề có ý kiến và tranh chấp gì với ông T, đến khi ông Đ mua đất và xây nhà thì ông D lại tranh chấp. Nay đề nghị Tòa án xem xét giải quyết bác đơn khởi kiện của ông D .

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đậu Ngọc T là ông Nguyễn Văn N1 trình bày:*

Tháng 4/2003, ông Đậu Ngọc T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bá N 01 lô đất diện tích $176m^2 (8m \times 22m)$. Nhưng sau đó, do phần diện tích đất bị quy hoạch làm đường mở rộng nên đất bị ngắn, ông T than phiền với ông N là đất ngắn quá nên ông N nói với ông T, ông đang còn một diện tích đất $6m \times 8m$ phía sau nếu ông T mua thì ông N sẽ bán. Ông T đồng ý mua thêm phần diện tích đất này và hai bên có lập giấy mua bán phần diện tích $8m \times 6m$. Ông T đã mua của ông N 2 diện tích đất khác nhau và tổng diện tích 2 lần là $224m^2$ (chiều rộng $8m \times$ chiều dài $28m$), với giá 580.000.000 đồng. Ông T đã giao hết tiền cho ông N và ông N đã giao đất cho ông T quản lý sử dụng từ năm 2003. Khi bán đất ông N có chỉ thực địa ranh giới đất cho ông T và ông T đã xây tường bao quanh phần diện tích đã mua của ông. Đất có tứ cận: Phía Nam giáp đất ông Tô Văn H; phía Bắc giáp đất bà Trần Thị Kim D; phía Tây giáp đường D; phía Đông giáp đất ông Mai Phạm B. Đối với phần diện tích mua thêm $06m \times 8m$ thì có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Mai Phạm B; phía Bắc giáp đất bà Trần Thị Kim D; phía Tây giáp phần diện tích $8m \times 22m$ mà ông N đã bán cho ông T ; phía Nam giáp đất ông Lê Anh D .

Năm 2016, ông T chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích nói trên cho ông Đào Thanh Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ xây dựng nhà ở và đập bỏ tường rào cũ xây tường rào mới thì phát sinh tranh chấp.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông Đ phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm thì ý kiến của ông T là không đồng ý. Vì ông T đã mua đất của ông N từ năm 2003, đã sử dụng từ đó không có tranh chấp gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Tại thời điểm ông D nhận chuyển nhượng đất, tôi và ông D chưa kết hôn, đến năm 2008 mới đăng ký kết hôn. Chúng tôi xác định đây là tài sản chung của hai vợ chồng.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông Đ phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm, tôi đồng ý với ý kiến của chồng tôi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá N trình bày:*

Trước đây, tôi nhận chuyển nhượng 02 lô đất rẫy của ông Nguyễn Văn T1 . Lô thứ nhất diện tích 160m² (rộng 08m x dài 20m) mặt đường D, phường T , thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Lô thứ 02 diện tích 156m² (rộng 6,5m x dài 24m), hẻm cụt đường D, lô thứ 02 nằm giáp phía sau lô thứ nhất. Do thời gian nhận chuyển nhượng đã lâu nên tôi không nhớ rõ năm nào nên trong bản tự khai tôi khai nhận chuyển nhượng của ông T1 vào năm 1994, nay tôi nhớ lại nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 vào năm 1999.

Sau một thời gian, vợ chồng tôi đã chuyển nhượng lại lô đất thứ 02 diện tích 156m² (rộng 6,5m x dài 24m) cho người cháu Lê Anh D, đã làm thủ tục ký giấy tờ giáp ranh và đã được phường T làm thủ tục mua bán đất. Sau 02 năm tôi lại bán lô đất mặt đường D diện tích 160m² (rộng 08m x dài 20m) cho ông Đậu Ngọc T. Sau đó, đường D mở rộng đường. ông T than thở với tôi là đường mở rộng nên đất ông T bị hẹp nên ông T có nhu cầu mua thêm lô đất phía sau của ông D. Tôi đồng ý và có nói nếu tôi thương lượng được thì tôi sẽ mua lại của ông D để bán cho ông T, tôi có viết giấy hứa sẽ mua lại rồi bán cho ông T. Trong khi thương lượng ông D không đồng ý nên tôi chưa thực hiện hành vi mua bán như tôi đã hứa với ông T, tôi chưa đo đất, giao đất, chưa cắm mốc xác định ranh giới đất và ông T chưa thanh toán tiền cho tôi.

Sau này ông T bán đất cho người khác lại bảo đã mua cả lô đất phía sau diện tích 48m² (rộng 8m x dài 6m) của ông D . Nên người mua sau đã đòi chiếm lô đất này của ông D . Nay ông D khởi kiện yêu cầu ông Đ phải trả lại phần diện tích đã lấn thì ý kiến của tôi là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy Đ của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1 (vợ của ông Nguyễn Bá N) trình bày:*

Khoảng năm 1999, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng 02 lô đất rẫy của ông Nguyễn Văn T1 . Lô thứ nhất là rộng 08m x dài 20m mặt đường D, phường T , thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Lô thứ 02 rộng 6,5m x dài 24m, hẻm cụt đường D. Lô thứ 02 nằm giáp phía sau lô thứ nhất. Năm 2004, vợ chồng tôi chuyển nhượng 01 lô đất ở hẻm cụt đường D, cho anh Lê Anh D, lô đất có diện tích 136,6m², với số tiền 120.000.000đồng.

Sau đó 02 năm, vợ chồng tôi chuyển nhượng lô đất còn lại ở mặt đường D có chiều ngang 8m x chiều dài 20m cho ông T. Ngoài ra, không bán lô đất nào khác hay bán thêm diện tích đất khác cho ông T. Nay ông Đ lấn đất của anh D thì bà L1 không có liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 trình bày:*

Nguyên diện tích đất 292m² tọa lạc tại đường D là của tôi. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 12/3/1999 tôi có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng 292m² đất nói trên cho ông Nguyễn Bá N . Khi lập giấy chuyển nhượng tôi có vẽ sơ đồ bàn giao đất và đo đạc thực địa bàn giao cho ông N.

Ngày 04/4/2010, ông Nguyễn Bá N và ông Đậu Ngọc T đến nhờ tôi ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng 172m² (ngang 8m x dài 22m). Thực tế, lô đất này tôi đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá N vào năm 1999. Việc tôi ký giấy chuyển nhượng 172m² đất cho ông Đậu Ngọc T là do ông T và ông N đến nhờ tôi

ký vào giấy là để cho ông T thuận tiện trong việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong giấy sang nhượng đất mà ông tôi ký dùm cho ông T, bên trên giấy có ghi: “Tôi tên: Trần Ngọc T1 ” là do ông Đậu Ngọc T đánh nhầm tên của ông T1 . Nay tôi xác nhận tôi là Trần Văn T1 nên bên cuối giấy sang nhượng đất đề ngày 4/4/2003 có ghi bên sang nhượng và tôi đã ký vào với tên của tôi là Trần Văn T1.

Nay ông D khởi kiện ông Đ, tôi không có ý kiến gì. Vì đất tôi đã chuyển nhượng cho ông N nên tôi không liên quan gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Thực tế giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi ký cho ông T là ký vào năm 2010 nhưng giấy sang nhượng đất ghi năm 2003, ông T nói để giảm thuế quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 03/9/2019, của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; a khoản 1 Điều 39; 47; 220; 227; 266 và Điều 273 của BLTTDS; Điều 163; 164 và Điều 166 của BLDS; Điều 100 và Điều 166 của Luật đất đai năm 2013.

Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Anh D .

Buộc ông Đào Thanh Đ phải trả lại cho ông Lê Anh D diện tích đất lần chiếm 48,68m², có các cạnh: Phía Đông giáp nhà ông Bảo có cạnh dài 8m; phía Tây giáp nhà ông Đ có cạnh dài 8m; phía Nam giáp đất ông D có cạnh dài 6,1m; phía Bắc giáp đất ông D , có cạnh dài 6,07m là một phần đất trong tổng diện tích 136,6m² đất thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại hẻm đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Đào Thanh Đ có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất lần chiếm 48,68m² gồm: móng xây đá hộc; trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch.

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

Ngày 25/9/2019, bị đơn ông Đào Thanh Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 03/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu 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 cho rằng:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 03/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ ý kiến của Kiểm sát viên và của các đương sự.

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong hạn luật định, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm hợp lệ, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Các đương sự: Ông Nguyễn Bá N, Nguyễn Văn T1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, bà Lê Thị L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của BLTTDS, HĐXX quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn HĐXX thấy:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Nguyên ông Nguyễn Văn T1 là chủ sử dụng các thửa đất. Năm 1999, ông T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N 02 thửa đất. Thửa đất có diện tích 160m² (rộng 08m x dài 20m) tọa lạc mặt đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (viết tắt thửa đất đường D) và thửa đất có diện tích 156m² (rộng 6,5m x dài 24m) tọa lạc tại hẻm cụt đường D phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (viết tắt thửa đất hẻm D).

Năm 2004, ông N chuyển nhượng thửa đất có diện tích 156m² (rộng 6,5m x dài 24m), thửa đất hẻm D cho ông Lê Anh D, sau khi nhận chuyển nhượng ông D kê khai, đăng ký xin cấp GCNQSDĐ tại UBND phường T. Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng và Biên bản xác minh lập ngày 26/12/2019 (Bl 10), thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 24, diện tích 136,6m². Như vậy, đất của ông D có nguồn gốc rõ ràng phù hợp với lời khai của ông T1, ông N và phù hợp với các tài liệu như Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng và Biên bản xác minh lập ngày 26/12/2019 (Bl 10).

Ông N xác nhận, khoảng hai năm sau khi đã chuyển nhượng đất cho ông D, ông N tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đậu Ngọc T thửa đất đường D, diện tích 160m² (rộng 08m x dài 20m). Tại phiên tòa phúc thẩm ông T xác nhận năm 2010 mới nhận chuyển nhượng đất từ ông N. Do đường D mở rộng nên đất ông T bị hẹp, ông T và ông N thỏa thuận ông N chuyển nhượng thêm cho ông T phần diện tích tiếp giáp phía cuối thửa đất có diện tích 48m² là một phần trong diện tích mà ông N đã chuyển nhượng cho ông D từ năm 2004, tuy nhiên các bên chỉ viết tay giấy chuyển nhượng cho nhau mà không đo đất, giao đất, chưa cắm mốc xác định ranh giới đất.

Năm 2016, ông T chuyển nhượng toàn bộ diện tích 224m² (rộng 8m x dài 28m) thửa đất đường D. Trong đó, bao gồm diện tích 48m² là một phần thửa đất hẻm D mà ông N đã nhận chuyển nhượng cho ông D từ năm 2004. Xét việc thỏa thuận giữa ông N và ông T về việc ông N chuyển nhượng cho ông T 48m² (chiều ngang 8m x chiều dài 6m) là thỏa thuận trái pháp luật. Bởi lẽ, phần diện tích này đã được ông N định đoạt chuyển nhượng cho ông D từ năm 2004 nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D, ông N chuyển nhượng thêm 48m² cho ông T khi không có sự đồng ý của ông D là xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của ông D, đồng thời dẫn đến việc năm 2016, ông T chuyển nhượng cho ông Đ bao gồm cả 48m² thuộc quyền sử dụng của ông D, sau khi nhận chuyển nhượng đất ông Đ phá dỡ hàng rào cũ xây hàng rào mới trên đất của ông D. Đây là hành vi chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích được quy định tại Điều 12 Luật đất đai 2013, Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019, của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Ngoài ra, quá trình giải quyết tranh chấp đất giữa ông D và ông Đ. Tại biên bản làm việc lập ngày 29/12/2017 của UBND phường T, TP. B (Bl 12), ông Đ đồng ý mua lại phần diện tích đất của ông D với giá 400.000.000đ với điều kiện ông N sẽ hỗ trợ cho ông Đ một phần. Trong khi, ông D chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông Đ với giá 500.000.000đ. Như vậy, có căn cứ xác định, ông Đ biết quyền sử dụng đất 48m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D. Hơn nữa, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất tranh chấp 48m² là một phần nằm giữa và chia cắt thửa đất 193 (đất của ông D) thành 3 phần nên không đảm bảo giá trị sử dụng của thửa đất.

Xét thấy, trên diện tích 48,68m² ông Đ xây móng đá hộc; trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, Bản án sơ thẩm đã xem xét đến công năng sử dụng của căn nhà của ông Đ vẫn bảo đảm. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Đ phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất và trả lại diện tích đất lần chiếm 48,68m² cho ông D là có căn cứ, khách quan, phù hợp với Điều 12 của Luật đất đai 2013; Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019, của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, phù hợp với biên bản làm việc lập ngày 29/12/2017 của UBND phường T, TP. B (Bl 12) và phù hợp với lời khai của các ông T1, N.

Xét thấy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng nghĩa với việc có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các bên tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích bằng văn bản cho các bên đương sự về quyền yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T, và giữa ông T với ông Đ nhưng không có đương sự nào có đơn yêu cầu nên Bản án sơ thẩm không xem xét là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 5 của BLTTDS.

Xét lời khai của bị đơn: Cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T trong đó có diện tích 48,68m², nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ như đã phân tích trên. Tại phiên tòa, bị đơn yêu cầu HĐXX, ngừng phiên tòa để tiến hành trưng cầu giám định tuổi mục của giấy chuyển nhượng đất lập ngày 24/4/2004 giữa ông N và ông D (thời điểm ông N lập giấy chuyển nhượng đất cho ông D), thấy rằng yêu cầu của ông Đ là không cần thiết vì không làm thay đổi nội dung mà chỉ kéo dài thời gian tố tụng nên không chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 03/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là không có căn cứ như đã phân tích tại [2], tại cấp phúc thẩm ông Đ không cung cấp thêm chứng cứ khác nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 03/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[4] Về án phí:

Về án phí DSST: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí DSST, được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp. Cần buộc bị đơn phải chịu án phí DSST

Về án phí DSPT: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên ông Đào Thanh Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 2.500.000đ. Bà Nguyễn Thị L đã nộp tạm ứng thay ông Lê Anh D. Cần buộc ông Đào Thanh Đ phải chịu 2.500.000đ, ông D được nhận lại 2.500.000đ tiền chi phí tạm ứng sau khi thu được của ông Đ.

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:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 18; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Đào Thanh Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 03/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Anh D. Buộc ông Đào Thanh Đ phải trả lại cho ông Lê Anh D diện tích đất lấn chiếm 48,68m², Vị trí: Phía Bắc giáp đất ông Đ kích thước cạnh 6,07m; phía Đông giáp nhà ông Bảo kích thước cạnh 8m; phía Tây giáp nhà ông Đ kích thước cạnh 8m; phía Nam giáp đất ông D kích thước cạnh 6,1m. Là một phần đất trong tổng diện tích 136,6m² thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 24, đất tọa lạc tại hẻm đường D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Đào Thanh Đ có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm 48,68m² gồm: Móng xây đá hộc; trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đào Thanh Đ phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Ông Lê Anh D được nhận lại 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông Tô Tiến D1 đã nộp thay cho ông D theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0007967 ngày 30/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Đào Thanh Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Đ đã nộp theo biên lai thu số: AA/2019/0005076 ngày 17/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đào Thanh Đ phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền thẩm định và định giá tài sản.

Hoàn trả cho ông Lê Anh D 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản sau khi thu được của ông Đào Thanh Đ .

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.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP Buôn Ma Thuột;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền

