

Bản án số: 172/2024/DS-PT
Ngày: 14 - 5 - 2024
V/v kiện 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: Ông Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và bà Lê Thị Thanh Huyền.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2023/TLPT-DS ngày 04/12/2024 về việc: “*Kiện đòi đất bị lấn chiếm*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 266/2023/DS-ST ngày 22/12/2023 của Tòa 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: 38/2024/QĐXX-PT ngày 26/4/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Minh T, sinh năm 1995; Địa chỉ: Buôn N, xã E huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm 1972; Địa chỉ: Buôn N, xã E, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (*Có mặt*).

2. Bị đơn: Ông Đỗ T1, sinh năm 1963 và bà Nghiêm Thị H, sinh năm 1967; Địa chỉ: 40/8 Đ, phường E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Thành N, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số 467 L, phường E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (*Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

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

3.1 Anh Đỗ Hải Đ, sinh năm 1990; Địa chỉ: 40/8 Đ, phường E, TP. B, tỉnh Đắk Lắk (*Có đề nghị xét xử vắng mặt*).

3.2 Chị Đỗ Hải H, sinh năm 1995; Địa chỉ: 36 T, phường 2, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (*Có đề nghị xét xử vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn V trình bày:

Vào năm 2017 ông Trịnh Minh T có mua của ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H diện tích đất 140,3m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số CL069655 ngày 23/10/2017. Sau khi mua thì ông T đã đi làm thủ tục cấp GCNQSD đất số CM357383 ngày 23/2/2018 đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 24, diện tích 140,3m² đứng tên ông Trịnh Minh T. Vào năm 2022, khi ông T chuẩn bị xây nhà thì thấy ông T1, bà H xây lấn đất của ông T nên đã kiện ra Ủy ban nhân dân phường E và Tòa án. Qua kết quả đo đạc xác định ông T1, bà H lấn 7,5m².

Nay ông T yêu cầu buộc ông T1, bà H phải tháo gỡ toàn bộ tài sản trên đất và trả lại diện tích 7,5m² thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 24 nêu trên cho ông Trịnh Minh T theo quy định. Ông T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông T1 và bà H phải trả 32,5m² đất.

2. Bị đơn, người được ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H thừa nhận có bán diện tích 140m² thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24 đất được cấp giấy chứng nhận số CL069655 ngày 23/10/2017 cho ông T vào năm 2017. Việc mua bán có cấm mốc giới nhưng hiện nay không còn nên vợ chồng ông T1 và bà H xác định bán đất cho ông T là bán từ dưới lên giáp đất nhà ông T1, bà H chứ không phải bán từ mốc giới nhà ông T1, bà H bán xuống. Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất vợ chồng ông T1, bà H không có ý kiến gì nhưng phía đất giáp thửa đất của ông T với thửa 21 còn thừa ra khoảng 7,5m² vì lúc đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 và bà H chưa khai nên chưa được cấp. Diện tích 7,5m² nay ông T1 và bà H đang làm đơn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp thêm diện tích đất trên để bù vào phần đất ông T còn thiếu nên ông T1 và bà H không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông T tháo gỡ toàn bộ tài sản trên đất và trả lại diện tích 7,5m².

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Hải Đ trình bày: Anh Đ khẳng định quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 24 không liên quan đến anh nên anh từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định.

4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Hải H trình bày: Do bận công việc nên chị không thể tham gia phiên tòa, đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và các phiên xét xử của Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 266/2023/DS-ST, ngày 22/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Minh T về việc: Buộc ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H phải tháo dỡ tài sản trên đất gồm:

- Bức tường xây gạch dày 110 có bổ trụ gạch, không tô, móng xây đá hộc cao khoảng 1,8m dài 8,3m.

- Nhà bếp có diện tích 1,158m² kết cấu: Móng xây đá hộc, tường xây gạch mái lợp tôn, không trần (trên nhà bếp có 01 ống khói có thể di dời được).

- Trả lại diện tích đất ở: Ngang 1,18m, dài 11m = 7,5m² thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 24 đất được cấp giấy chứng nhận số CM357383 ngày 23/2/2018 đứng tên ông Trịnh Minh T cho ông Trịnh Minh T.

Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T1, ông T; Phía Tây giáp đường bê tông dài 1,18m; Phía Nam giáp đất ông T1 dài 11m; Phía Bắc giáp đất ông T dài 11m.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Minh T về việc: Buộc ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H phải trả 32,5m² đất, thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 24 đất được cấp giấy chứng nhận số CM357383 ngày 23/02/2018.

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

Ngày 02/01/2024, bị đơn ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 266/2023/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ, vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H HĐXX thấy rằng:

Ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 24 diện tích 379,7m² được cấp giấy chứng nhận số CL 069655 ngày 23/10/2017. Ngày 16/01/2018, ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H đã chuyển nhượng cho ông Trịnh Minh T diện tích 140,3m² thuộc một phần thửa đất nêu trên. Như vậy diện tích đất còn lại của ông T1, bà H là 239,4m² (379,7m² - 140,3m²).

Ngày 23/2/2018, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 357383 đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 24, diện tích 140,3m², có tứ cận: phía bắc giáp thửa 21 cạnh dài 22,3m, phía nam giáp đất ông T1, bà H cạnh dài 23,05m, phía đông giáp thửa đất số 40 cạnh dài 7,3m, phía tây giáp đường cạnh dài 7m.

Căn cứ kết quả đo vẽ ngày 31/7/2023 của Công ty TNHH đo đạc tư vấn N xác định phần diện tích đất tranh chấp 7,5m² thuộc một phần thửa đất mà ông T1, bà H đã chuyển nhượng cho ông T (có chiều ngang 1,18m, dài 11); còn diện tích đất ông T1, bà H đang sử dụng là 286,6m², thửa 47,2m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Ngoài ra, quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 và bà H diện tích 379,7m² có mặt tiền đường hẻm 40/8 Đ, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là 21m ngang, sau khi bán 7m ngang cho ông Trịnh Minh T thì còn 14m ngang. Tuy nhiên sau khi đo đạc thực tế tính từ mép nhà ông T1 đến mép tường gạch ông T1, bà H mới xây và sử dụng có chiều ngang là 15,22m (thửa chiều ngang 1,22m). Trong đơn kiến nghị của ông Đỗ T1 gửi Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ông T1 cũng thừa nhận khi cấp giấy chứng nhận ngày 23/10/2017 cấp chưa đúng hiện trạng đất chiều ngang khoảng 01m x 20m chỗ tiếp giáp thửa đất số 21 (BL 88). Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường E xác định có một khoảng đất trống chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có thật (BL 99). Việc ông T1, bà H cho rằng khi bán đất cho ông T là bán từ giáp thửa số 21 chứ không bán đất từ nhà ông T1 trở xuống có nghĩa là ông T1, bà H xác định đã bán cả phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông T1, bà H. Biên bản đo đạc ngày 18/7/2023 (BL 61) có sự tham gia của phía bị đơn và nguyên đơn, trong trích đo hiện trạng đất (BL 70) thể hiện nội dung: Ranh giới hiện trạng thửa đất đo theo chỉ dẫn của đương sự và hồ sơ Tòa án cung cấp. Do đó, không có căn cứ để cho rằng bản trích đo chỉ thể hiện lô đất theo vị trí của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Minh T là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H là không có cơ sở mà cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H phải chịu 3.670.000 đồng tiền chi phí đo đạc tài sản và 3.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản. Ông Trịnh Minh T được nhận lại số tiền 6.670.000 đồng đã nộp tạm ứng sau khi thu được từ ông T1 và bà H.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 266/2023/DS-ST ngày 22/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Minh T về việc:

- Buộc ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H phải tháo dỡ tài sản trên thửa đất số 203, tờ bản đồ số 24, phường E, thành phố B gồm:

+ Bức tường xây gạch dày 110 có bổ trụ gạch không tô, móng xây đá hộc cao khoảng 1,8m, dài 8,3m.

+ Nhà bếp có diện tích 1,158m² kết cấu: Móng xây đá hộc tường xây gạch mái lợp tôn, không trần (trên nhà bếp có 01 ống khói có thể di dời được)

- Trả lại diện tích đất ở: Ngang 1,18m, dài 11m = 7,5m² thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại buôn A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 357383 ngày 23/02/2018 đứng tên ông Trịnh Minh T cho ông Trịnh Minh T.

Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T1, ông T; Phía Tây giáp đường bê tông dài 1,18m; Phía Nam giáp đất ông T1 dài 11m; Phía Bắc giáp đất ông T dài 11m.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Minh T về việc: Buộc ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H phải trả 32,5m² đất, thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 24 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM357383 ngày 23/02/2018 đứng tên ông Trịnh Minh T.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H phải chịu 6.670.000 đồng tiền chi phí do đặc kỹ thuật, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Trịnh Minh T được nhận lại số tiền 6.670.000 đồng đã nộp tạm ứng sau khi thu được từ ông T1 và bà H.

4. Về án phí:

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H phải chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trịnh Minh T số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo biên lai số 0002058 ngày 24/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ T1 và bà Nghiêm Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005153 và 0005154 ngày 16/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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;
- CCTHADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Vũ Văn Tú