

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **10/2024/DS-PT**

Ngày 08 - 01 - 2024

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên – Thư ký TAND 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 08 tháng 01 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 287/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023, về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 147/2023/DS-ST ngày 18/08/2023 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 số: 425/2023/QĐ-PT, ngày 06/12/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Đức N. Địa chỉ: Số C Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Ngọc A. Địa chỉ: Số B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Ngọc H – Văn Phòng L1, đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Bùi Minh L. Địa chỉ: Liên gia E, Tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung S. Địa chỉ: Số A N nói dài, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thanh Hoàng Y. Địa chỉ: Số C Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Y: Bà Mai Thị Ngọc A. Địa chỉ: Số B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T. Địa chỉ: Số B P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà T: Bà Nguyễn Thị T1. Địa chỉ: Số A C, tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Tuyết T2. Địa chỉ: Liên gia E, tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Phồ . Địa chỉ: Số B G, tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Đức N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1987, Hợp tác xã T6 cấp cho ông Huỳnh Đức N 01 lô đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 10/12/1999, ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 27, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.455m². Quá trình sử dụng ông N đã chuyển nhượng cho nhiều người, còn lại diện tích 1.543,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221505 do Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/12/2017.

Trong quá trình sử dụng đất, ông N có mở một con đường rộng 05m, chiều sâu khoảng 120m để phân lô bán đất cho một số người khác. Còn lại phần diện tích đất của ông N giáp với đất ông P, lô đất hình tam giác tiếp giáp với đất ông P, năm 2004 giữa ông N và ông P có thỏa thuận đổi đất nhưng không thành. Sau đó ông P bán phần đất ngang khoảng 7m, dài khoảng 10m cho ông L với số tiền là 120.000.000 đồng. Ngoài ra, ông P mua lại của ông N 01 lô đất nên ông N có viết lại giấy tờ là “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 16/01/2004 cho ông P và hai bên không có tranh chấp.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông P, ông L làm nhà ở ổn định cho đến nay, khi xây nhà ông L và ông N chỉ thống nhất mốc giới nên đã lấn qua diện tích đất của ông N. Vì vậy, ông N khởi kiện ông L phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 56,1m², nay thay đổi lại là 43,6m², thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 19. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bị đơn trình bày:

Vào tháng 6 năm 2010, ông L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn P1 diện tích đất 105m² với chiều dài 15m x chiều rộng 07m, việc chuyển nhượng được hai bên lập bằng văn bản tự ký tay không có công chứng, chứng thực, diện tích đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19 và 01 phần diện tích đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 19 của ông N đã chuyển nhượng cho ông P1 năm 2004.

Tháng 10/2010, Nhà nước cắm mốc ranh giới đường vành đai phía Tây, nay là đường A thì phần diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng của ông P1 có thay đổi do 01 phần diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng của ông P1 bị thu hồi làm đường vành đai nên giữa ông L và ông P1 đã thống nhất thỏa thuận lại nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó ông P1 đồng ý để lại toàn bộ phần diện tích đất còn lại của ông P1 không bị giải tỏa có hình tam giác (lô đất nhận chuyển nhượng của ông N) cho ông L toàn quyền quản lý, sử dụng và làm nhà ở. Còn ông P1 được

nhận số tiền nhà nước bồi thường đổi phần diện tích đất của ông L bị thu hồi làm đường vành đai. Hai bên thỏa thuận lại vị trí đất như hiện trạng ông L xây nhà, quản lý sử dụng có diện tích 05m x 12m, không tranh chấp với ai.

Nay ông N khởi kiện cho rằng ông L lấn chiếm 43,6m² đất của ông N là không đúng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh Hoàng Y trình bày:

Bà Y thống nhất với ý kiến, quan điểm của nguyên đơn ông N, không bổ sung gì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn P1 trình bày:

Ông P1 là chủ sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.107,9m², khi làm đường 10/3 đã thu hồi 1100,4m², năm 2004 ông P1 với ông N có thỏa thuận đổi đất cho nhau để làm con đường đi chung, cụ thể ông P1 đổi cho ông N phần đất 7m x 15m ông N mở lối đi chung, đồng thời ông P1 mua thêm phần đất chéo hình tam giác của ông N, năm 2010 ông P1 mua lại phần đất đã đổi cho ông N là 7m x 10m, sau đó ông bán lại phần đất này cho anh L cùng với đất của ông có cạnh dài 15m. Năm 2010 làm đường 10/3, cắm mốc đất của ông P1, ông L bị giải tỏa nên ông P1 và ông L thống nhất toàn bộ diện tích đất của ông P1 không bị giải tỏa sẽ để lại cho ông L làm nhà ở, còn ông P1 sẽ nhận toàn bộ số tiền được đền bù. Cuối năm 2010, ông L tiến hành xây dựng nhà ở có diện tích 5m x 12m sử dụng ổn định đến nay. Nay ông N khởi kiện ông L về diện tích đất tranh chấp là không có cơ sở, không đúng sự thật. Ông P1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu của ông N. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Vào năm 2005 bà T có mua của ông N diện tích đất là 1000m², thời điểm nhận chuyển nhượng thì chưa có con đường 10/3 nên hai bên thống nhất ông N trừ ra con đường rộng 5m tự mở, thửa đất có tứ cận Đông giáp đất ông N, Tây giáp đường đi, Nam giáp đường 5m ông N tự mở, Bắc giáp đất ông T3. Việc chuyển nhượng 02 bên đã thực hiện xong.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông N, ông L và ông P1 như thế nào thì bà T không biết. Hiện bà T vẫn phải sử dụng con đường này để đi vào lô đất bên trong. Nay nguyên đơn ông N khởi kiện ông L bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết T4 trình bày:

Bà T4 là vợ ông L bà đồng ý với trình bày của ông L, bà không có ý kiến bổ sung gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Huỳnh Văn V trình bày:

Năm 2004 ông V có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của ông N, hiện các bên đã hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, không tranh chấp gì, phần đất ông V nhận chuyển nhượng nằm sâu trong con đường hẻm và phần đất còn lại của ông N. Năm 2005 ông N có mở 01 lối đi rộng 5m, dài sâu tới phần đất của ông V, khi đường A

mở ông không đi lỗi này nữa. Việc tranh chấp giữa ông N với ông L, ông không liên quan và không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2023/DS-ST ngày 18/08/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

- Căn cứ Điều 14, Điều 163, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự.
- Căn cứ Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đức N.

Về việc: Buộc bị đơn ông Bùi Minh L trả lại diện tích đất lấn chiếm là 43,6m², tọa lạc tại: tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà ông Đ cạnh dài là 2,03m; Phía Tây nhà ông T5 cạnh dài 1,17m; Phía Nam giáp đất ông L cạnh dài 20,13m; Phía Bắc giáp đất trống cạnh dài 20,31m.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm, còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 12/9/2023, nguyên đơn ông Huỳnh Đức N có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Đức N; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2023/DS-ST ngày 18/08/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ông N là chủ sử dụng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.455m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 10/12/1999, sau đó ông N đã chuyển nhượng cho nhiều người và đã làm thủ tục tách thửa, cấp lại diện tích 2790,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 605151 cấp ngày 29/01/2008, thửa đất này ông N bị thu hồi một phần và chuyển nhượng một phần cho người khác còn lại diện tích 1543,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221505 do Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/12/2017.

Ông P1 là chủ sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.107,9m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 775415 cấp ngày 26/6/2009.

Vào năm 2004, ông P1 với ông N có thỏa thuận đổi đất cho nhau để làm con đường đi chung, cụ thể ông P1 đổi cho ông N phần đất 7m x 15m ông N mở lối đi chung, đồng thời ông P1 mua thêm phần đất chéo hình tam giác của ông N, năm 2010 ông P1 mua lại phần đất đã đổi cho ông N là 7m x 10m, sau đó ông P1 chuyển nhượng lại phần đất này cho ông L và ông L xây nhà ở ổn định cho đến nay.

Ông N cho rằng khi làm nhà ông L đã lấn chiếm diện tích 43,6m² đất của ông N là không có cơ sở bởi, hiện trạng con đường đi chung như ông N khai không còn trên thực tế cũng như không xác định ranh giới, tứ cận của con đường này. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông P1, ông L đã xây dựng căn nhà từ năm 2010 ông L ở ổn định và vẫn sử dụng con đường do ông N tự mở, đến năm 2014 khi đường 10/3 được thi công xong thì ông L không sử dụng con đường ông N mở nữa mà đi đường vành đai 10/3 vào nhà. Hiện trạng diện tích đất ông L đang quản lý là 105,7m² phù hợp với diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng từ ông P1 là 105m², dài 7m, rộng 15m.

Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc, quá trình chuyển nhượng và quá trình quản lý sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N về việc buộc bị đơn ông L trả lại diện tích đất lấn chiếm là 43,6m² là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Huỳnh Đức N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Đức N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2023/DS-ST ngày 18/08/2023 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 nguyên đơn ông Huỳnh Đức N.

Về việc: Buộc bị đơn ông Bùi Minh L trả lại diện tích đất lấn chiếm là 43,6m², tọa lạc tại: tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà ông Đ cạnh dài là 2,03m; Phía Tây nhà ông T5 cạnh dài 1,17m; Phía Nam giáp đất ông L cạnh dài 20,13m; Phía Bắc giáp đất trống cạnh dài 20,31m.

[2] Về án phí: Nguyên đơn ông Huỳnh Đức N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004464 ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành

phố B.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Dương sự;
- Công thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn