

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 241/2023/DS-PT

Ngày 01-08-2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**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 Nguyễn Duy Thuần

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình, bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên –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 01/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126/2023/TLPT-DS, ngày 25 tháng 5 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST, ngày 13/4/2023, của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2023/QĐ – PT, ngày 23/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Trọng N; địa chỉ: 66/17 NCT, phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh P; địa chỉ: 392 Q, phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết P; ông Trần Quách H; bà Trần Quách Ngọc B; ông Trần Quách T; ông Trần Quách L; cùng địa chỉ: 66/17 NCT, phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

- Bà Lại Thị S; địa chỉ: 183/02 MĐ, phường TT, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

* Người kháng cáo: Ông Trần Trọng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông N trình bày:***

Trước năm 1975, bố mẹ ông N có thửa đất tại phường T, thành phố M, diện tích khoảng 8.000m². Sau năm 1975, bố mẹ ông N có mua thêm thửa đất liền kề diện tích khoảng 7.000m². Tổng diện tích đất của bố mẹ ông N lúc này là khoảng 15.000m². Sau khi bố mẹ già có tặng cho lại các người con, cụ thể:

- Ông Trần Xuân T: diện tích 3.000m².
- Ông Trần Tất Đ: diện tích 2.000m².
- Ông Trần Xuân C: diện tích 2.000m²
- Ông Trần Lai T: diện tích 2.000m².
- Bà Trần Thị Nam S1: diện tích 2.000m².
- Ông Trần Trọng N: diện tích 2.000m².
- Bà Trần Thị Kim A: diện tích 1.500m².

Còn dư lại diện tích 500m² để làm con đường chạy dài giữa hai thửa đất làm lối đi chung tưới tiêu và sinh hoạt cho các gia đình.

Một thời gian sau anh trai ông N là ông Trần Tất Đ và em gái là bà Trần Thị Kim A không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho ông N diện tích đất 3.500m². Đến năm 2001, ông N đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 5.574m². Sau khi mở đường đi (Ngang 2m, dài 32m) còn lại diện tích 5.474m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích 5.474m² do UBND thành phố M cấp ngày 08/11/2018.

Vào năm 2017, ông Nguyễn Thanh P có mua lại thửa đất của bà Lại Thị S (Vợ ông Trần Xuân C). Đến tháng 8/2019, ông P có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N để đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi làm xong thủ tục thì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N chỉ còn lại diện tích 5.221,2m². Diện tích hiện trạng thực tế của gia đình ông N đang sử dụng là 5.474m². Có thể thấy ông P đã lấn chiếm, xây dựng trái phép trên phần đất của gia đình ông N 222,3m². Ngoài ra, ông P còn tự ý lấy thêm phần diện tích để mở đường đi khoảng 51,3m² của gia đình ông N. Tổng diện tích ông P lấn chiếm của gia đình ông N là 273,6m². Gần đây nhất vào năm 2019, ông P đã làm hàng rào lấn chiếm đất. Vì bức xúc nên ông N đã yêu cầu cán bộ UBND phường T xuống làm việc. Sau khi đọc bản vẽ và xác định ranh giới đất xong thì mọi việc vẫn chưa được giải quyết dứt điểm, ông P vẫn lấn chiếm diện tích đất của gia đình ông N.

Vì vậy, ông N khởi kiện tại Tòa án, đề nghị Tòa án buộc ông P phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 273,6m².

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quách L trình bày:***

Đối với lô đất bố mẹ ông L (ông N, bà P) đang quản lý sử dụng hiện nay tại 66/17 NCT, tổ dân phố 4, phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk là đất của ông bà để lại cho bố mẹ, một phần bố mẹ ông L mua lại của cô bác bao gồm Trần Tấn Đ và Trần Ngọc Kim A. Tổng diện tích mà bố mẹ ông N sử dụng là 5.574m².

Vào năm 2018 ông Nguyễn Thanh P có mượn giấy tờ đất của bố mẹ ông L để hoán đổi lô đất giữa bố mẹ ông L và bà Lại Thị S vì ông P là người mua lại phần diện tích đất của bà Lại Thị S. Trong quá trình sử dụng đất thì bố mẹ ông L có tiến hành làm thủ tục tách thửa tặng cho các con thì mới phát hiện đất bị thiếu. Sau đó, ông L mới biết ông P là người lấn chiếm, diện tích lấn chiếm đất của gia đình ông L là 273m². Sau khi hành vi của ông P bị phát hiện, gia đình ông L đã yêu cầu ông P trả lại phần diện tích bị lấn chiếm nhưng ông P không đồng ý mà còn có hành vi xây tường rào và xây kho trên phần diện tích đất lấn chiếm. Vì vậy, ông L yêu cầu ông Nguyễn Thanh P phải trả lại phần đất lấn chiếm của gia đình ông L và khôi phục lại tình trạng ban đầu.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lại Thị S trình bày:***

Bà S thừa nhận có bán cho ông Nguyễn Thanh P thửa đất số 13, tờ bản đồ số 25 diện tích 2.468m²; các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng hoàn tất, đến nay không liên quan gì. Ngoài ra, việc tranh chấp đất giữa ông Trần Trọng N với ông Nguyễn Thanh P thì bà S không liên quan và không biết gì nên bà S từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

* Bị đơn ông Nguyễn Thanh P và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm Nguyễn Thị Tuyết P, Trần Quách H, Trần Quách Ngọc B, Trần Quách T quá trình làm việc đều vắng mặt nên không thể tiến hành ghi lời khai của những người này.

**** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST, ngày 13/4/2023, của Tòa án nhân dân thành phố M, 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 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trọng N về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh P phải hoàn trả toàn bộ tổng diện tích đất lấn chiếm 222,3m² có các tứ cận: Phía đông giáp thửa đất số 9 dài 25,25m; phía tây giáp thửa đất số 14 dài 6,23m; phía nam giáp thửa đất số 9 dài 34,51m; phía bắc giáp thửa đất số 269 dài 31,53m và phần diện tích tranh chấp đường đi lấn sang phần đất của gia đình ông N với diện tích là 51,3m² có các tứ cận: Phía đông giáp đường hẻm dài 19,71m; phía tây giáp thửa đất số 269 dài 19,71m; phía nam giáp thửa đất số 9 dài 2,61m; phía bắc giáp thửa đất số 269 dài 2,61m. Diện tích tranh chấp thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 25 đất có diện tích là 2.438m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 120299 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Nguyễn Thanh P vào ngày 08/11/2018 (*Sở tài nguyên và môi trường cấp đổi lại cho ông Nguyễn Thanh P vào ngày 12/12/2018*).

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Ông Trần Trọng N phải chịu phải chịu 2.000.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản đã nộp theo phiếu thu số 66, ngày 06/4/2022.

- Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Trọng N phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0013306, ngày 09/11/2020 tại chi cục Thi hành án thành phố M.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/4/2023, nguyên đơn ông Trần Trọng N kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, và nội dung 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 kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST, ngày 13/4/2023, của Tòa án nhân dân thành phố M, 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 nguyên đơn làm trong hạn luật định và đóng tạm ứng án phí theo quy định, vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết là “Đòi đất bị lấn chiếm” là chưa chính xác. Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai 2013, thì tranh chấp giữa các đương sự là “tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Trần Trọng N hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất số 9, tờ bản đồ số 26, diện tích theo hiện trạng 5.221,2m², tại phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh P hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất số 269, tờ bản đồ số 25, diện tích theo hiện trạng là 2.326,8m², tại phường T, thành phố M, tỉnh Đắk Lắk; thửa đất tiếp giáp với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 26 do ông N quản lý, sử dụng.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì nguyên đơn ông Trần Trọng N hiện đang quản lý, sử dụng diện tích 5.221,2m²; trong khi diện tích theo GCNQSDĐ số CP 120740 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/11/2018 là 5.474,1m². Bị đơn ông Nguyễn Thanh P hiện đang quản lý, sử dụng diện tích theo hiện trạng là 2.326,8m²; diện tích theo GCNQSDĐ số CP099383, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/12/2018 là 2.262,9m².

Như vậy, về diện tích sử dụng thực tế của cả nguyên đơn và bị đơn đều ít hơn diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thừa nhận từ khi bị đơn ông P nhận chuyển nhượng đất từ bà Lại Thị S (năm 2017) thì ranh giới hiện trạng đất không có thay đổi, đất đã có hàng rào ngăn cách giữa các bên. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, tại cấp phúc thẩm đương sự thừa nhận không có hành vi lấn chiếm ranh giới. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Trọng N về việc buộc ông P phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 273,6m².

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là phù hợp. Tuy nhiên, việc buộc nguyên đơn phải chịu án phí trên cơ sở giá thị trường của diện tích đất tranh chấp là bất lợi cho người khởi kiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, xác định án phí dân sự sơ thẩm mà nguyên đơn phải chịu dựa trên giá nhà nước, cụ thể nguyên đơn ông Trần Trọng N phải chịu 1.231.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm (24.624.000đ x 5%). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng

đã nộp theo biên lai thu AA/2019/0013306, ngày 09/11/2020 tại Chi cục Thi hành án thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, ông Trần Trọng N được nhận lại 1.268.800 đồng.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do cấp phúc thẩm đã sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Người kháng cáo được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0001919, ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ điểm khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Trọng N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST, ngày 13/4/2023, của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

[2] 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 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trọng N về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh P phải hoàn trả toàn bộ tổng diện tích đất lấn chiếm 222,3m² có các tứ cận: Phía đông giáp thửa đất số 9 dài 25,25m; phía tây giáp thửa đất số 14 dài 6,23m; phía nam giáp thửa đất số 9 dài 34,51m; phía bắc giáp thửa đất số 269 dài 31,53m và phần diện tích tranh chấp đường đi lấn sang phần đất của gia đình ông N với diện tích là 51,3m² có các tứ cận: Phía đông giáp đường hẻm dài 19,71m; phía tây giáp thửa đất số 269 dài 19,71m; phía nam giáp thửa đất số 9 dài 2,61m; phía bắc giáp thửa đất số 269 dài 2,61m. Diện tích tranh chấp thuộc thửa đất số 269, tờ bản đồ số 25 đất có diện tích là 2.438m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 120299 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho ông Nguyễn Thanh P vào ngày 08/11/2018 (*Sở tài nguyên và môi trường cấp đổi lại cho ông Nguyễn Thanh P vào ngày 12/12/2018*).

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Trọng N phải chịu phải chịu 2.000.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản, ông N đã nộp và chi phí xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Trọng N phải chịu 1.231.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu AA/2019/0013306, ngày 09/11/2020 tại Chi cục Thi hành án thành phố M, tỉnh Đắk Lắk, ông Trần Trọng N được nhận lại 1.268.800 đồng.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Trọng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trần Trọng N được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0001919, ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Đương 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)

Nguyễn Duy Thuấn