

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 222/2021/DS-PT

Ngày 16 - 12 - 2021

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: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các thẩm phán: Ông Văn Công Dân

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 16 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 232/2021/DS - PT về việc: “Đòi đất lấn chiếm”.

Do bản án dân sự sơ thẩm 108/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị C; địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Võ Trung V, bà Lê Thị Ngọc Q; địa chỉ: phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (ông V có mặt, bà Q vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quý: Bà Trần Thị Ch; địa chỉ: phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Q: Ông Nguyễn Mai H – Văn phòng Luật sư Mai Hiệp, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông W; địa chỉ: Phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông W: Bà Nguyễn Ngọc Bảo C1; địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

+ Bà L1; địa chỉ: Phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Ông Lê Thanh K; địa chỉ: 85 Đ1, thành phố, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

+ Ông G; địa chỉ: Phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 01 LND, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N – Chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 27 TC, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị Ngọc Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 01/7/2005 ông W có chuyển nhượng cho tôi 01 thửa đất có diện tích 136,4m² đất ở đô thị, có số thửa 11A, tờ bản đồ số 34 tại buôn phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận như sau: phía Tây giáp thửa đất 8A cạnh dài 15m; Phía Bắc giáp đất nhà thờ dài 10,85m; Phía Nam giáp đường TND kéo dài (đường buôn AK) cạnh dài 11,66m; phía Đông giáp thửa đất số 11 cạnh dài 11,65m. Với số tiền chuyển nhượng 150.000.000đ, khi nhận chuyển nhượng đất thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.369X93 đứng tên ông W, chúng tôi đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Tôi đã giao đủ tiền cho ông W và đã nhận đủ sổ đất chuyển nhượng từ ông W để quản lý, sử dụng. Đến ngày 24-07-2007 UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 540213 đứng tên tôi (Trần Thị C) và ông Quách Hòa đến ngày 14/8/2019 biến động sang tên tôi (bà Trần Thị C).

Khi ông W giao đất cho tôi thì trên đất chỉ có 01 dãy trụ tiêu chứ không có hàng rào gì, nên tôi mới thuê anh Phan Long H và một số người nữa không rõ tên địa chỉ đến để xây dựng tường cao khoảng 1,5m đến 02m bao quanh thửa đất của tôi. Do chưa có nhu cầu xây dựng nhà để ở và canh tác trên đất nên tôi không thường xuyên vào xem đất. Khoảng năm 2007, 2008 ông W xây dựng nhà hàng

Giang Sin đập tường rào của tôi và xây dựng lại tường rào như hiện nay, lúc đó anh Phan Văn H đi ra nhà tôi để rửa xe thì thấy ai đập phá dọn dẹp trên đất nên có báo với tôi thì tôi có đi vào thửa đất thì thấy ông W đã xây tường rào. Tôi có nói nhưng ông W nói cho ông mượn diện tích trên để xây bao quanh nhà hàng, khi nào cần thì ông sẽ trả đất cho tôi nên tôi đi về, vì tôi chưa có nhu cầu xây nhà nên chưa lấy lại đất. Sau đó ông W chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất còn lại (bao gồm cả phần đất đã bán cho tôi) cho anh G sau đó anh G tặng cho bà L1 và bà L1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà Q thì bà không biết.

Sau đó vợ chồng ông V, bà Q có xuống nhà tôi để hỏi mua thửa đất 11A, tờ bản đồ số 34 của tôi nhưng tôi không bán và tôi có nói thửa đất vợ chồng anh V, chị Q mua của bà L1 hiện nay đang lấn sang đất của tôi nhưng vợ chồng anh V không có ý kiến gì.

Tháng 3 năm 2019 do có nhu cầu làm nhà ở tôi đo đạc lại thửa đất thì thấy đất thiếu khoảng 3,5m chiều ngang đất mặt đường, phía sau giáp nhà thờ 0,6m, chiều dài trước ra sau khoảng 15m, tôi đã có ý kiến yêu cầu vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Q trả lại diện tích đất đã lấn chiếm nhưng bà Q không trả nên tôi đã làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp. Ngày 26-04-2019 UBND Phường Lã đã họp và giải quyết tranh chấp giữa tôi và bà Quý tại buổi họp hòa giải phía gia đình bà Q thừa nhận đã lấn đất của tôi và đề nghị cơ quan chuyên môn đo đạc lại cụ thể xem lấn bao nhiêu diện tích thì trả lại cho tôi, các bên đã ký vào biên bản hòa giải nhưng sau đó bà Lê Thị Ngọc Q đã không chịu thực hiện và không trả lại phần đất đã lấn chiếm cho tôi.

Do vậy, tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột yêu cầu vợ chồng bà Lê Thị Ngọc Q và ông Võ Trung V phải trả lại đất đã lấn chiếm cho tôi khoảng 35m² đến ngày 31/12/2019 tôi thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu vợ chồng ông V bà Q phải trả lại diện tích 13,7m² nhưng sau khi xem kết quả đo đạc và hội đồng định giá tài sản đã định giá thì ngày 01/3/2021 tôi đã thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu vợ chồng bà Q, ông V trả lại cho tôi diện tích đất 13,55m²(chiều ngang 2m dài 13,55m) cho dù diện tích đất của tôi vẫn còn thiếu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6,05m².

Tại phiên tòa bà C trình bày: Theo đơn khởi kiện tôi nghĩ vợ chồng bà Q đang sử dụng phần đất trước đây ông W lấn chiếm nên ghi vợ chồng bà Q, ông V lấn đất của tôi nhưng thực tế hành vi lấn đất là của ông W từ năm 2007 nhưng sau đó ông W chuyển nhượng cho ông G cả phần đất đã lấn của tôi, sau đó ông G tặng cho bà L1 và bà L1 lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà Q hiện nay đang là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên nên tôi yêu cầu vợ chồng bà Q, ông V trả lại đất cho tôi 13,55m², khi trả lại đất phải đập phá hàng rào, di dời cây

cỏi trên đất.

Bị đơn ông trình bày:

Ngày 17/12/2016 bà Lê Thị Ngọc Q (bà Q) có mua một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 34, tại phường L, thành phố B (GCNQSDĐ số BB 813593 cấp ngày 19/05/2010) của bà L1(sinh năm 1964, CMND số 240229709, do CA tỉnh Đắk Lắk cấp, hiện đang cư trú tại buôn Akô Đông, phường L, thành phố B). Nguồn gốc đất: Ngày 06/7/2010, ông W chuyển nhượng cho ông Y G, đến ngày 30/10/2015, ông Y G tặng cho bà L1.

Ngày 13/01/2017, bà L1 đã chuyển nhượng và tách thửa đất cho bà Q có diện tích 132,5m² (GCN QSD đất số CG 148047, thửa đất số 208, tờ bản đồ số 34, cấp ngày 13/01/2017) với các cạnh tiếp giáp như sau:

Cạnh phía Đông (16,64m) giáp: thửa đất số 161.

Cạnh phía Tây (21,21m) giáp: thửa đất số 11.

Cạnh phía Nam (0,7m) giáp: Đường trục chính Buôn Ako Đông (rộng 16m).

Cạnh phía Bắc (8,19m) giáp: Tòa giám mục.

Cạnh phía Đông, Nam, Bắc có tường gạch kiên cố cao 2m do ông W người chủ cũ của lô đất đồng thời cũng là người bán thửa đất cho bà C xây dựng. Riêng dọc theo cạnh phía Đông có trồng 02 cây thông cảnh, 01 cây hoa giấy và một số cây cau cảnh. Trên đất có 01 chòi lục giác, 01 giếng khơi và 1/3 ngôi nhà dài. Để được toàn quyền sử dụng ngôi nhà dài của bà L1, ngày 19/04/2018 bà Q đã mua thêm 01 phần diện tích đất là 89,9m² của bà L1 (về phía Tây Bắc lô đất), trong đó có 35,5m² là giấy viết tay, phần diện tích còn lại là 54,4m² được nhập vào thửa đất cũ để tạo nên thửa đất số 238, tờ bản đồ số 34, GCNQSD đất CM 231829. Để có lối vào nhà bà Q đã mở 01 cổng phía nam khoảng 3m, còn lại hiện trạng vẫn giữ nguyên như trước. Thời gian từ 21/5/2018 đến khoảng tháng 3 năm 2019 bà Q đã sử dụng tài sản trên đất, không thay đổi hiện trạng chỉ trồng một số cây hoa trang trí. Tháng 3 năm 2019 bà C gặp bà Q đòi đất và bà C cho là bà Q lấn chiếm. Vì bản thân là công dân tốt, chồng là đảng viên đang làm việc trong cơ quan nhà nước, muốn giữ tình làng nghĩa xóm đồng thời đất được chuyển nhượng hợp pháp, rõ ràng theo hiện trạng và giấy tờ nên khi bà C yêu cầu chính quyền địa phương xác định hiện trạng ranh giới, bà Q đồng ý nhưng cán bộ địa chính phường không xác định được. Ngày 26/4/2019 UBND Phường L tổ chức hòa giải và thống nhất thuê đơn vị đo đạc thuộc sở tài nguyên và môi trường để xác định ranh giới giữa 2 bên, tuy nhiên bộ phận đo đạc vẫn không xác định được. Vì lý do bà C đơn phương chỉ mốc giới, không có căn cứ không ai xác nhận, làm chứng, nhiều lần bà Q yêu cầu khi xác định mốc giới phải có người chủ cũ nhưng bà C vẫn đơn

phương chỉ theo ý chí của mình. Theo lời khai của bà C trước tháng 3 năm 2019 bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp chỉ đến khi tháng 3 năm 2019 bà C phát hiện gia đình bà Q lấn chiếm đất của bà nhưng tường rào của bà C và bà Q đã có từ lâu bà Q vẫn giữ nguyên không thay đổi gì. Tại biên bản hòa giải của UBND Phường L thì gia đình bà Q đồng ý đo đạc để xác định vị trí sử dụng đất thực tế của 02 bên chứ không thừa nhận lấn đất của bà C. Vì vậy, vợ chồng bà Q yêu cầu Tòa án giám định phần tường rào để xác định thời điểm xây dựng bên nào sai bên đó chịu trách nhiệm và chịu mọi chi phí giám định. Từ những nội dung trên vợ chồng bà Q yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà C. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Q và bà L1 thực hiện hợp pháp đúng quy định pháp luật nên không có yêu cầu hay ý kiến gì.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Đại diện theo ủy quyền của ông W là bà Nguyễn Ngọc Bảo C1 trình bày tại bản tự khai ngày 21/9/2020 và biên bản hòa giải ngày 26/10/2020:

Do có nhu cầu phát triển du lịch ẩm thực tại buôn Akō Đông, ông W và bà L1 liên kết xây dựng nhà hàng, khách sạn Yang Sing trên thửa đất số 11, tờ bản đồ số 34 tại phường L, thành phố B. Để đảm bảo an ninh và bảo vệ tài sản trên đất là 01 nhà hàng, 01 khách sạn, 01 nhà dài và 01 chòi lục giác ông W đã xây tường rào kiên cố bao xung quanh, phần đất dư ra ngoài hàng rào ở hướng Đông Nam thì ông W làm bãi giữ xe cho khách đến ăn ở nhà hàng. Để đảm bảo nước cho khách sạn hoạt động vào mùa khô ông W đã đào 01 giếng khơi gần chòi lục giác, dọc theo tường rào có trồng 01 cây thông cảnh, cau đỏ và hoa giấy. Năm 2005 bà C có hỏi mua 01 phần thửa đất mà lâu nay ông W làm bãi giữ xe và ông W đã bán cho bà C ranh giới từ tường rào xây kiên cố trước đó kéo dài về hướng Đông Nam dài 11,66m (ông W tự giao hết giấy tờ cho bà C đi tách sổ) phần đất còn lại ông cho nhà thờ mượn để làm lối đi lại vào nhà thờ. Tường rào được ông W xây dựng trước lúc bán đất cho bà C, hiện nay tường rào trên vẫn giữ nguyên như lúc mới xây. Về việc bà C cho rằng ông W có hành vi lấn chiếm đất là không đúng.

- Đại diện theo ủy quyền của bà L1 là ông Lê Thanh K trình bày tại bản tự khai ngày 10/3/2020:

Năm 2015 ông G là con trai bà L1 tặng cho bà thửa đất 11, tờ bản đồ 34, diện tích 803,1m² địa chỉ thửa đất tại phường L, thành phố B. Nguồn gốc thửa đất là năm 2010 ông G nhận chuyển nhượng của ông W. Năm 2017 do cần tiền kinh doanh nên bà L1 chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất cho bà Lê Thị Ngọc Q. Bà L1 đã làm thủ tục tách thửa và ngày 13/01/2017 được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 148047, thửa đất số 208, tờ bản

đồ số 34, diện tích 132,5m², với tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa 161, cạnh dài 16,64m; Phía Tây giáp thửa 11, cạnh dài 21,21m; Phía Nam giáp trục đường chính Buôn Akō Đông, cạnh dài 7,0m; Phía Bắc giáp tòa giám mục, cạnh dài 8,19m. Các cạnh Đông, Nam, Bắc có tường gạch kiên cố cao 02m do ông W xây, dọc theo cạnh Phía Đông có trồng 02 cây thông cảnh, 01 cây hoa giấy và 01 số cây cau cảnh. Trên đất có 01 chòi lục giác, 01 giếng khơi và 1/3 ngôi nhà dài. Để được toàn quyền sử dụng ngôi nhà dài của bà L1 thì ngày 19/4/2018 bà Q đã mua thêm phía Tây Bắc của thửa đất với diện 89,9m² đất của bà L1, trong đó 35,5m² bằng giấy viết tay còn 54,4m² đã được nhập vào thửa đất cũ để tạo thành thửa 238, tờ bản đồ 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231829, vợ chồng bà Q sử dụng thửa đất trên từ đó cho đến nay. Việc bà C cho rằng bà Q lấn chiếm đất là không có căn cứ, vì khi con trai bà L1 nhận chuyển nhượng đất của ông W thì đã có tường rào làm mốc giới ngăn với thửa đất của bà C và con trai bà L1 tặng cho bà thì bà vẫn sử dụng tường rào đó cho đến khi chuyển nhượng cho bà Q mà không có tranh chấp. Khi bàn giao đất trên thực địa cho bà Q thì bà L1 cũng chỉ mốc giới cho bà Q từ hàng rào này.

- Ông Huỳnh Nhật N là đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố B trình bày tại bản tự khai ngày 10/6/2021:

Năm 2005 ông W chuyển nhượng thửa đất 11A(tách từ thửa 11) tờ bản đồ số 34, tại phường Tân Lợi và được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 540213 ngày 21/7/2007 cho hộ bà Trần Thị C và ông Quách Hòa. Năm 2016 bà Lê Thị Ngọc Q nhận chuyển nhượng thửa đất 208 (tách từ thửa 11), tờ bản đồ số 34, tại phường Tân Lợi và sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 148047 ngày 13/01/2017 cho bà Lê Thị Ngọc Q. Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án thành phố Buôn Ma Thuột thu thập hồ sơ, kiểm tra xác minh thực tế để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông G trình bày tại phiên tòa sơ thẩm:

Tôi mua đất của ông W từ năm 2010, khi mua đất đã có 01 tường xây, sau đó tôi tặng cho mẹ tôi là bà L1, việc mua bán của tôi và ông W đã xong, về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa tôi và ông W là hợp pháp nên tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì. Hiện nay bà C khởi kiện vợ chồng bà Q thì tôi đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông Phan Long H trình bày tại bản tự khai ngày 03/12/2020:

Tôi không có quan hệ gì với bà Trần Thị C, tôi làm nghề xây dựng, khoảng năm 2005 bà C có nhờ tôi và 01 số người (không nhớ tên, địa chỉ) xây nhà tại phường Tân Lợi, trong khi đang xây nhà bà C có nhờ tôi và một số người đến xây tường bao rào xung quang đất tại Buôn Akõ Đông, phường L, thành phố B để ngăn thửa đất của bà C và thửa đất bên cạnh. Lâu năm rồi tôi không nhớ chính xác nhưng tôi nhớ xây 01 bờ rào thẳng cao khoảng tầm hơn 01 mét, không có tô mà chỉ xây gạch. Lúc đến xây tôi chỉ nhớ là khu đất rẫy, có mấy trụ tiêu chứ không thấy nhà hay hàng rào gì cả. Bà C chỉ nhờ tôi xây thôi chứ tôi không biết xung quanh đất giáp của ai.

- Ông Phan Văn H trình bày tại bản tự khai ngày 17/12/2020:

Khoảng năm 2005 đến năm 2007 trong lúc tôi đang đi xem đất tại Buôn Akõ Đông khi đi qua thửa đất của bà C tôi thấy có người dọn dẹp trên đất của bà C thì tôi có hỏi bà C tính xây nhà hay sao mà dọn dẹp, còn việc xây dựng sau này thì ông không biết.

Tại bản án sơ thẩm số 108/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

-Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 217; Điều 220; Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

-Áp dụng: Điều 163; 164; Điều 166 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12; Điều 100; Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai năm 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 ;

-Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C.

Buộc vợ chồng ông Võ Trung V, bà Lê Thị Ngọc Q phải trả lại cho bà Trần Thị C diện tích đất lấn chiếm 13,55m², tứ cận: phía Tây giáp đất bà Q, ông V có cạnh dài 13,55m; phía Đông giáp thửa đất 11A (bà C) có cạnh dài 13,55m; phía Nam giáp trục đường Trần Nhật Duật (trục đường Buôn Akõ Đông) có cạnh dài 2m; phía Bắc giáp Tòa giáo mục(nhà thờ) có cạnh dài 0,0m; là một phần đất trong tổng diện tích 136,4m² đất thuộc thửa số 11A, tờ bản đồ số 34, được UBND

thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 548417 ngày 07/11/2005 cho hộ bà Trần Thị C và ông Quách Hòa, biến động sang tên cho bà Trần Thị C ngày 14/8/2019, tọa lạc tại Buôn Akō Đông, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc vợ chồng ông Võ Trung V và bà Lê Thị Ngọc Q phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 13,55m² gồm: 01 tường xây gạch, cao khoảng 02m, dài 13,55m; 01 cây cau cảnh; 02 cây thông cảnh và 01 cây hoa giấy.

2. Về án phí DSST và chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Võ Trung V và bà Lê Thị Ngọc Q phải chịu 300.000đ án phí DSST và 500.00 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 1000.000đ tiền định giá tài sản và 2.539.963 đồng tiền đo đạc bằng máy.

Trả lại cho bà Trần Thị C số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001590 ngày 29/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và 500.00 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 1000.000đ tiền định giá tài sản và 2.539.963 đồng tiền chi phí đo đạc bằng máy sau khi thu được từ vợ chồng bà Q, ông V.

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

Ngày 24/9/2021 bị đơn bà Lê Thị Ngọc Q kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét bác đơn khởi kiện của nguyên đơn bởi vì, không có căn cứ để cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn. Bị đơn mua đất của bà L1 là hợp pháp, sử dụng đất đúng hiện trạng không lấn chiếm của ai.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn bà Lê Thị Ngọc Q vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc Q, sửa toàn bộ án sơ thẩm.

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

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 và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc Q làm đúng hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Diện tích đất đang tranh chấp ban đầu là của ông W (thửa đất số 11, tờ bản đồ số 34). Sau khi được cấp GCN QSD đất thì ông W tách thửa đất số 11 thành hai thửa đất là thửa số 11 và thửa số 11a. Năm 2005 ông W chuyển nhượng cho bà C thửa đất số 11a; ngày 06/7/2010 ông W tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 11 cho ông G và đến ngày 30/10/2015 ông G tặng cho bà L1 (mẹ) toàn bộ thửa đất trên; ngày 28/11/2016 bà L1 tách từ thửa đất 11 thành 02 thửa đất là thửa số 11 và thửa 208 sau đó chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Q thửa đất số 208 và đến ngày 13/01/2017 bà Q được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG148077.

Đến năm 2018 bà Q mua thêm của bà L1 diện tích 89,9m², trong đó 35,5m² bằng giấy viết tay còn 54,4m² đã được nhập vào thửa đất 208 để tạo thành thửa 238, tờ bản đồ 34, diện tích 186.9m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231829 và bà Q sử dụng thửa đất trên từ đó cho đến nay.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Q về việc đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bác đơn khởi kiện của bà C là có căn cứ, bởi lẽ:

Năm 2005 bà C nhận chuyển nhượng của ông W diện tích đất 136,4 m², sau khi mua đất của ông W, bà C không có ý kiến gì về việc bị thiếu đất cho đến tận tháng 3 năm 2019. Quá trình giải quyết vụ án bà C cho rằng sau khi bà mua đất của ông W thì cùng năm đó, bà có xây một hàng rào bằng gạch cao khoảng 1,5 m đến 2 m bao quanh diện tích đất của mình. Đến năm 2007, 2008 ông W xây dựng nhà hàng Giang Sin thì có đập hàng rào gạch của bà C đi và xây lại hàng rào mới lấn sang phần đất của bà, việc làm này của ông W bà C có biết nhưng không báo với chính quyền địa phương. Bên cạnh đó, bà C cũng xác định hàng rào gạch đang tồn tại trên đất hiện nay là do ông W xây. Tại phiên tòa bà C cho rằng: *Bà Q đang sử dụng phần đất mà trước đây ông W lấn chiếm của bà, sau đó chuyển nhượng cho ông Y Gulit, ông G tặng cho bà L1 sau đó bà L1 lại chuyển nhượng cho bà Q. Khi các ông bà W, Y Gulit, L1 chuyển nhượng và tặng cho thì đã chuyển nhượng và tặng cho cả phần đất của bà.*

Quá trình tham gia tố tụng ông W xác định như sau: Năm 2005 bà Trần Thị C có hỏi mua một phần đất mà bấy lâu nay tôi dùng làm bãi giữ xe tôi đã đồng ý bán đất cho bà C với ranh giới là tường rào kiên cố xây trước đó, kéo dài về hướng Đông Nam và 11,6m (tôi giao cho bà C tự tách sổ) phần đất còn lại tôi cho nhà thờ mượn để làm lối đi vào nhà thờ. Tường rào giáp ranh giữa hai thửa đất của bà C và bà Q là do ông W xây trước khi bán đất cho bà C và lấy đó làm ranh giới với đất của bà C, hiện nay tường rào vẫn giữ nguyên hiện trạng như lúc đầu (bút lục 153). Đồng thời, bà Q cũng khẳng định bà sử dụng đất ổn định, đúng phần đất được bàn giao và không có tranh chấp gì đến tháng 3/2019 và tất cả các đương sự đều xác định hiện trạng tường rào ngăn cách giữa đất của bà Q và bà C vẫn giữ nguyên hiện trạng. Bên cạnh đó, việc bà Q mua đất của bà L1 là ngay tình, theo ranh giới đất đã được xác định giữa bà L1 và ông W là tường rào đã có sẵn từ trước. Mặc dù diện tích đất của bà Q có thừa nhưng bà Q không có hành vi lấn chiếm đất, và bà Q không có lỗi trong việc bà C bị thiếu đất. Như vậy, không có căn cứ để buộc bà Q phải trả đất cho bà C. Cần sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[2.3] Trường hợp bà C cho rằng ông W đã lấn đất của bà, sau đó bán cả phần đất đã lấn chiếm cho ông G thì bà C phải khởi kiện ông W để đòi lại phần đất đã bị lấn chiếm bằng một vụ án khác.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên HĐXX phúc thẩm thấy có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Do không được chấp nhận đơn khởi kiện nên nguyên đơn bà Trần Thị C phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, gồm: 500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 1000.000đ tiền định giá tài sản và 2.539.963 đồng tiền chi phí đo đạc bằng máy.

Bà Trần Thị Ngọc Quý và ông Võ Trung V không phải chịu chi phí tố tụng.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bác đơn khởi kiện nên bà Trần Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ. Bà Lê Thị Ngọc Q và ông Võ Trung V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên bị đơn bà Lê Thị Ngọc Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc Q. Sửa bản án sơ thẩm số 108/2021/DS-ST ngày 17/9/2021 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 163; 164; Điều 166 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12; Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai năm 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;

- Áp dụng 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.

Tuyên xử: Bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C về việc buộc vợ chồng ông Võ Trung V, bà Lê Thị Ngọc Q phải trả lại cho bà Trần Thị C diện tích đất lần chiếm 13,55m², tứ cận: phía Tây giáp đất bà Q, ông V có cạnh dài 13,55m; phía Đông giáp thửa đất 11A (bà C) có cạnh dài 13,55m; phía Nam giáp trục đường Trần Nhật Duật (trục đường Buôn Akõ Đông) có cạnh dài 2m; phía Bắc giáp Tòa giáo mục (nhà thờ) có cạnh dài 0,0m; là một phần đất trong tổng diện tích 136,4m² đất thuộc thửa số 11A, tờ bản đồ số 34, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 548417 ngày 07/11/2005 cho hộ bà Trần Thị C và ông Quách Hòa, biến động sang tên cho bà Trần Thị C ngày 14/8/2019, tọa lạc tại Buôn Akõ Đông, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trần Thị C phải chịu 500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 1000.000đ tiền định giá tài sản và 2.539.963 đồng tiền đo đạc bằng máy. Được khấu trừ 500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 1000.000đ tiền định giá tài sản và 2.539.963 đồng tiền đo đạc bằng máy đã được bà C nộp tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và đã chi phí hết.

Bị đơn ông Võ Trung V, bà Lê Thị Ngọc Q không phải chịu chi phí tố tụng.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị C phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001590 ngày 29/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Võ Trung V, bà Lê Thị Ngọc Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc Q không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0004658 ngày 13/10/2021 do ông Võ Trung V nộp thay bà Lê Thị Ngọc Q tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Triết