

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 23/2024/DS-ST

Ngày: 19/4/2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; đòi đất bị
lấn chiếm và yêu cầu tháo gỡ phần
xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Dự

Các hội thẩm nhân dân: - Ông Y Tha Mlô

- Ông Nguyễn Văn Mạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2022/TLST- DS ngày 07 tháng 3 năm 2022, về việc *“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi đất bị lấn chiếm và yêu cầu tháo gỡ phần xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2024/QĐXXST-DS ngày 08/3/2024, quyết định hoãn phiên tòa số 13/2024/QĐST-DS ngày 28/3/2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Chí N – sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: LTK, phường 3, thành phố TV, tỉnh Trà Vinh

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Hữu T - sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn HĐ, xã QH, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Lê Thị N1 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn HĐ, xã QH, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

- Ông Nguyễn Hữu P (vắng mặt), bà Nguyễn Thị Bích T1 (vắng mặt)

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn HĐ, xã QH, huyện C, tỉnh Đắk

Nơi tạm trú: GĐ, xã BQ, thành phố LK, tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn ông Nguyễn Chí Nhân trình bày:*

Ngày 01/12/2020, tôi và ông Nguyễn Hữu T đã đồng ý thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của gia đình ông Nguyễn Hữu T, trong đó có thửa đất số 106, tờ bản đồ số 39 có diện tích 17.024,3m² được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV756821 vào ngày 07/4/2015 cho ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị N1 và thửa đất số 45, tờ bản đồ số 38 có diện tích 9.118m² được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV756820 vào ngày 07/4/2015 cho ông Nguyễn Hữu P (con trai ông T), bà Nguyễn Thị Bích T1. Cả 02 thửa đất đều có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm và đều tọa lạc tại xã QH, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất gồm có cả 01 căn nhà tường, 01 nhà gỗ, ao cá và công trình, cây trồng trên đất với số tiền là 1,5 tỉ đồng, thỏa thuận này được ghi âm với giọng nói rất rõ ràng của ông T.

Tôi đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình và còn cho ông T mượn 900.000.000 đồng không lấy lãi để ông T rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng, ngày 23/12/2020 gia đình ông T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi, đến ngày 30/12/2020 tôi đã được đăng ký biến động đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng 02 thửa đất cho gia đình ông T, ông T cũng đã dẫn tôi đi chỉ ranh giới, bàn giao 02 thửa đất (trong đó có ao cá) và các tài sản khác cho tôi, tôi đã tiếp nhận quản lý và sử dụng ổn định tài sản do ông T bàn giao (trong đó có ao cá) không có tranh chấp với ai.

Đến tháng 3/2021 tôi mới biết thông tin diện tích đất ao cá không nằm trong 02 thửa đất nêu trên và ông T đang làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho con trai là ông Nguyễn Hữu P, khi biết được việc này tôi đã làm đơn khiếu nại gửi UBND xã QH, ngày 12/4/2021 UBND xã tổ chức hòa giải nhưng không thành, tại buổi hòa giải thì tôi được biết chính quyền vẫn chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ao cá nhưng đến nay thì UBND xã QH thông tin là ao cá đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng đôi với ao cá này.

Vì vậy tôi đề nghị ông Nguyễn Hữu T phải thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để sang tên diện tích đất ao khoảng 1.000m² tại thôn HĐ, xã QH, huyện C sang cho tôi, diện tích ao có vị trí tứ cận: Phía đông giáp suối, phía tây giáp và phía nam giáp thửa đất số 106, tờ bản đồ số 39, phía bắc giáp thửa đất số 45, tờ bản đồ số 38.

Ngoài ra ông Nguyễn Hữu T còn có hành vi lấn chiếm đất của tôi, kéo dây thép gai rào đến gần ½ thửa đất, ngày 23/02/2023 đoàn cán bộ xã QH đã đến làm việc và lập biên bản xác nhận “hàng rào trụ bê tông dây thép gai nằm trên diện tích đất thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 39, diện tích 17.024,3m². Các cán bộ xã đã can thiệp nhưng ông T không chấp hành. Vì vậy tôi yêu cầu buộc ông T phải phá bỏ hàng rào thép gai, cọc bê tông, cọc gỗ trả lại diện tích đất đã

lấn chiếm khoảng 240m².

*** Bị đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:**

Ngày 23/12/2020, vợ chồng tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đôi với ông Nguyễn Chí N theo hợp đồng thì vợ chồng tôi chuyển nhượng cho ông N quyền sử dụng đất thửa đất số 16, tờ bản đồ số 39 tại xã QH, huyện C, tỉnh Đắk Lắk diện tích thửa đất là 17.024,3m² thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV756821 do UBND huyện C cấp ngày 07/4/2015. Giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), đối với việc chuyển nhượng đất thì vợ chồng tôi đã nhận đủ tiền và giao đủ đất cho ông Nhân.

Trước đây ông Nguyễn Chí N cũng đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất ao có diện tích 2.116m² đất nuôi trồng thủy sản và vợ chồng tôi cũng đồng ý bán với giá 250.000.000 đồng tuy nhiên sau đó ông N nói với vợ chồng tôi là chỉ mua theo diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV756821 với giá 1.000.000.000 đồng và không mua phần đất ao nữa

Do đó vợ chồng tôi xác nhận không chuyển nhượng phần diện tích đất ao cho ông Nguyễn Chí N, phần đất này tôi đã chuyển nhượng cho vợ chồng con trai tôi là Nguyễn Hữu P và Nguyễn Thị Bích T được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU413840 ngày 15/01/2021.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí N yêu cầu tôi phải trả lại phần diện tích đất ao 1.000m² thì tôi không đồng ý vì vợ chồng tôi không chuyển nhượng phần đất ao cho ông N.

Đối với việc ông Nguyễn Chí N cho rằng tôi xây dựng cọc bê tông, rào kẽm và lưới B40 thì tôi xác nhận không rào cũng không lấn chiếm đất của ông N.

* Quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị N1, bà Nguyễn Thị Bích T1, ông Nguyễn Hữu P không tham gia tố tụng tại Tòa án. Tại biên bản ghi nhận sự việc ngày 06/9/20123 của Văn phòng thừa phát lại ĐN ông P trình bày ông không liên quan đến tranh chấp

* Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện: Diện tích đất tranh chấp gồm 02 thửa:

Thửa 01: diện tích là 112,3m² và 18,9m² nằm trong chỉ giới giao thông có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường đi dài 11,63m, phía nam giáp thửa đất số 106 dài 22,97m, phía bắc giáp suối dài 23,69m.

Tài sản trên đất gồm 01 cây sưa trồng năm 2017, đôi với hàng rào kẽm gai do ông Nguyễn Hữu T xây dựng có quy cách như sau: 01 trụ bê tông 15cmx15cm x 1,3m; căng 02 dây kẽm gai; chiều dài là 22,97m

Thửa 02: diện tích là 387,2m² có tứ cận như sau: Phía đông giáp bờ suối dài 2,98m, phía tây giáp thửa 91 dài 18,55m; phía nam giáp thửa đất số 106 dài 14,28m + 44,94m + 4,02m; phía bắc giáp bờ suối dài 18,53m + 34,78m + 14,14m. Tài sản trên đất gồm có: 05 cây sưa; 03 cây điều; hàng rào kẽm gai do ông Nguyễn Hữu T xây dựng quy cách có 02 trụ bê tông 15cm x 15cm x 1,3m;

cãng 02 dây kẽm gai; chiều dài 14,28m + 44,94m + 4,02m.

Hội đồng định giá xác định:

Thửa đất thứ 1: diện tích đất 112,3m² theo giá nhà nước là 3.369.000 đồng, 01 cây sưa trồng năm 2017 có giá 58.000 đồng; hàng rào kẽm gai có trị giá 200.000 đồng.

Thửa đất thứ 2: diện tích đất 387,2m² theo giá nhà nước là 11.616.000 đồng, 05 cây sưa trồng năm 2017 có giá 290.000 đồng; 03 cây điều có giá 628.000 đồng; hàng rào kẽm gai có trị giá 200.000 đồng. Hội đồng định giá xác định giá thị trường là 55.000.000 đồng/1.000m²

* Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Diện tích đất yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng gồm 02 phần: bờ ao và diện tích mặt nước là 1.497m² có tổng diện tích 2,151,3m² có tứ cận: Phía bắc giáp suối dài 13,02m + 27,56m + 22,48m + 9,77m, phía nam giáp thửa 106 dài 27,36m + 6,06m + 42,56m; phía đông giáp thửa đất tranh chấp gồm các cạnh dài 6,57m + 10,35m; phía tây giáp đường bao suối gồm các cạnh dài 6,52m + 17,82m. Trên đất có 02 cây mít; 01 cây sung, cây muồng, 03 cây rừng không xác định, 03 cây muồng đen

Hội đồng định giá xác định: Ao có trị giá 73.802.000 đồng; 02 cây mít có trị giá 596.000 đồng; 01 cây sung có trị giá 170.000 đồng; 03 cây muồng đen trị giá 235.000 đồng. Hội đồng định giá xác định giá thị trường là 55.000.000 đồng/1.000m²

* Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không biết gì hết do lúc mua bán chỉ có chồng bà thỏa thuận với ông N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar phát biểu như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí N về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu T phải tháo dỡ hàng rào và trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông Nguyễn Chí N. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí N về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất ao. Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi đất bị lấn

chiếm và yêu cầu tháo dỡ phần xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm, bị đơn có nơi cư trú tại huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Bích T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Ngày 23/12/2020, ông Nguyễn Chí N và vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị N1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng ông T, bà N1 chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 17.024,3m², thửa đất số 106, tờ bản đồ số 39 tại xã QH, huyện C, Đắk Lắk được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV756821 ngày 07/4/2015, hợp đồng được công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng ĐA ngày 23/12/2020, đến ngày 30/12/2020, ông N đã đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng diện tích đất ao đã được ông T, bà N1 chuyển nhượng cho ông cùng với diện tích đất 17.024,3m², thửa đất số 106, tờ bản đồ số 39, do đó ông yêu cầu ông T, bà N1 phải thực hiện các thủ tục cần thiết để sang tên cho ông đối với diện tích đất ao khoảng hơn 1.000m².

Hội đồng xét xử thấy rằng: Diện tích đất 2.116m² thửa đất số 91, tờ bản đồ số 39 tại xã QH, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, mục đích sử dụng là để nuôi trồng thủy sản mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục chuyển nhượng, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU413840 cho ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị Bích T1 vào ngày 15/01/2021. Nguyên đơn ông Nguyễn Chí N cho rằng trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên có thỏa thuận miệng với nhau về việc ông T, bà N1 chuyển nhượng cho ông phần diện tích đất ao nêu trên, tuy nhiên lời trình bày này của ông không được phía bị đơn chấp nhận, bên cạnh đó tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông T, bà N1 các bên chỉ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất 17.024,3m², thửa đất số 106, tờ bản đồ số 39 mà không đề cập đến diện tích đất ao 2.116m², các bên cũng không lập biên bản bàn giao thực trạng diện tích đất khi chuyển nhượng cho nhau. Ngoài ra ông N cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc ông T chuyển nhượng cho ông diện tích ao nêu trên. Đối với việc nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng diện tích đất ao được thể hiện trong nội dung file ghi âm ngày 01/12/2020 mà ông đã cung cấp cho Tòa án, Hội đồng xét xử thấy rằng nội dung không thể hiện rõ nội dung có việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất ao và ngày ghi âm là ngày 01/12/2020 tuy nhiên đến ngày 23/12/2020 các bên

tiên hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không đề cập đến diện tích đất ao trong hợp đồng.

Hơn nữa theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện nguồn gốc diện tích đất ao này ông T tự bao chiếm từ năm 1992 để sản xuất nông nghiệp đến năm 2007 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Thị Bích T1 sử dụng ổn định cho đến nay.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí N về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T tiếp tục chuyển nhượng cho ông diện tích đất 2.116m² thửa đất số thửa đất số 91, tờ bản đồ số 39 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và tháo dỡ hàng rào trên diện tích đất lấn chiếm:

Sau khi các bên đương sự ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/12/2020 thì đến ngày 30/12/2020, thì ông N được đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 17.024,3m², thửa đất số 106, tờ bản đồ số 39 tại xã QH, huyện C, Đắk Lắk do đó ông N có các quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166 Luật đất đai năm 2023 kể từ khi được cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Hữu T cho rằng có con đường đi giữa thửa đất số 106 mà ông chuyển nhượng cho ông N và con Suối nên ông không lấn chiếm đất của ông N. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đối chiếu tờ bản đồ số 39 tại xã QH, huyện C thì thửa đất số 106, diện tích 17.253,6m² (chưa trừ 229.3m² quy hoạch lộ giới giao thông đường bộ) có phía bắc tiếp giáp với Suối và không thể hiện giữa con đường đi giữa thửa đất 106 và con Suối nên lời trình bày này của ông T là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, diện tích đất ông Nguyễn Hữu T đang sử dụng và xây dựng hàng rào nằm trong diện tích đất 17.024,3m², thửa đất số 106, tờ bản đồ số 39 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 756821. Như vậy, có căn cứ để xác định ông Nguyễn Hữu T đã lấn chiếm diện tích đất 518,4m² và xây dựng hàng rào dài 86,21m trên diện tích đất 17.024,3m², thửa đất số 106, tờ bản đồ số 39 là xâm phạm đến quyền sử dụng đất của ông N theo quy định tại Điều 166 Luật đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí N về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu T phải tháo dỡ hàng rào và trả lại phần đất đã lấn chiếm cho ông Nguyễn Chí N.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất ao với chi phí là 5.800.000 đồng; đối với thửa đất 106, tờ bản đồ 39 với chi phí 9.300.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn đối với phần đất ao không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí đối với phần đất này, nguyên đơn được chấp nhận đối với yêu cầu buộc bị đơn trả đất nên bị đơn phải chịu phần chi phí này với số tiền 9.300.000 đồng.

Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 5.800.000 đồng theo phiếu thu ngày 31/8/2022, nguyên đơn được nhận lại số tiền 9.3000.000 đồng sau khi thu được của bị đơn.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Cụ thể: $55.000.000 \text{ đồng}/1.000\text{m}^2 \times 518,4\text{m}^2 \times 5\% = 1.425.600 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 105; Điều 106; Điều 164; Điều 175; Điều 190; Điều 279; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 166; Điều 168; Điều 188 Luật đất đai.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí N.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả lại cho ông Nguyễn Chí N diện tích đất đã lấn chiếm là $518,4\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ số 39 tại xã QH, huyện C, Đắk Lắk, gồm 2 thửa đất và có tứ cận như sau:

Thửa thứ 1: Diện tích diện tích là $112,3\text{m}^2$ và $18,9\text{m}$ nằm trong chỉ giới giao thông có tứ cận như sau: Phía đông giáp đường đi dài $11,63\text{m}$, phía nam giáp thửa đất số 106 dài $22,97\text{m}$, phía bắc giáp suối dài $23,69\text{m}$. các tài sản trên đất gồm có: 01 cây sưa trồng năm 2017.

Thửa thứ 2: diện tích là $387,2$ có tứ cận như sau: Phía đông giáp bờ suối dài $2,98\text{m}$, phía tây giáp thửa 91 dài $18,55\text{m}$; phía nam giáp thửa đất số 106 dài $14,28\text{m} + 44,94 + 4,02\text{m}$; phía bắc giáp bờ suối dài $18,53\text{m} + 34,78\text{m} + 14,14\text{m}$. Tài sản trên đất gồm có: 05 cây sưa; 03 cây điều

- Buộc ông Nguyễn Hữu T phải tháo dỡ, di dời hàng rào dài $86,21\text{m}$ trên diện tích đất $17.024,3\text{m}^2$.

(Có sơ đồ kèm theo)

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 91, tờ bản đồ số 39 tại xã QH, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Chí N phải chịu 5.800.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Nguyễn Chí N đã nộp đủ

Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 9.300.000 đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Trả lại cho ông Nguyễn Chí N số tiền 9.300.000 đồng sau khi thu được của ông Nguyễn Hữu T

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Chí N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 1.550.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 60AA/2021/0008288 ngày 07/6/2022 và biên lai thu số 60AA/2021/0008037 ngày 07/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, ông Nguyễn Chí N còn được nhận lại 1.250.000 đồng.

Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 1.425.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm

[5] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, điều 7 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VPCQ;

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

(đã ký)

Huỳnh Văn Dự

