

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 218/2023/DS-PT

Ngày 7- 7- 2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 7 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2023/TLPT-DS, ngày 26/4/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2023/DS-ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 136/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H- Sinh năm 1961; địa chỉ: 164, tổ dân phố 1, phường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị T- Sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố Y, phường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Trọng H1, Luật sư văn phòng Luật sư C - Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 170/16B MHĐ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị L -Sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ dân phố Y, phường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đinh Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Tôi được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-10702 ngày 15/6/2018, cụ thể: Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại: phường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có diện tích 1681,5m². Tuy nhiên, trên thực tế thì không đúng với sổ được cấp (diện tích đất hiện tại là không đủ). Do ngôi nhà cũ của tôi bị hư hỏng nên tôi đập đi để xây mới, sau khi tháo dỡ nhà làm mặt bằng để xây mới thì tôi mới phát hiện là hàng rào phía sau không thẳng với phía trước (do hai bên sử dụng đất, trồng các loại cây tạm để làm ranh giới nên không xác định được mốc của hàng rào) nên tôi có gặp hộ nhà bà Đinh Thị T (chung hàng rào với tôi) để trao đổi chỉnh sửa lại hàng rào cho thẳng với phía trước, nhưng gia đình bà T không đồng ý (thửa đất số 127 mang tên Đinh Thị T). Thửa đất của nhà tôi có diện tích là 1681,5m² (có chiều dài: 114m; chiều rộng: 13,23m). Thế nhưng phía trước từ đường xuống tầm 20m thì có chiều rộng đủ 13,23m (theo giấy CNQSD đất), phần còn lại có chiều rộng là 12m (thực tế không đủ theo giấy CNQSSD đất đã cấp là 13,23m), do bà T lấn chiếm.

Qua đo đạc thực tế diện tích đất của tôi thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần nhà bà T lấn là 92,5 m² có hình tam giác. Đối với diện tích 57,7m² bà T đã chuyển nhượng cho người khác (bà L) tôi sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Nguyện vọng của tôi đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà T hoàn trả cho tôi diện tích đất là 92,5m².

2. Bị đơn bà Đinh Thị T trình bày:

Nguyên thừa đất của gia đình tôi đang sử dụng là do bà Nguyễn Thị T1 (mẹ tôi) được UBND xã Đ, thị xã B cấp một “giấy giao đất” ngày 04/02/1991 thay cho quyết định giao đất thông qua kết quả đấu thầu ngày 25/01/1991 đồng thời mẹ tôi đã đóng số tiền đấu thầu đất cho UBND xã Đ bằng phiếu thu tiền số 03 với số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) ngày 04/02/1991. Trong “*giấy giao đất*” ngày 04/02/1991 có sơ đồ giao đất kèm theo có tổng diện tích là 0.3 ha có chiều rộng 30m, chiều dài 100m, thửa đất có hai đường thẳng song song, hai đầu chiều rộng đều 30m, phía Đông giáp nhà ông D (ông D là chồng bà Nguyễn Thị H), phía Tây giáp đường làng, phía Nam giáp suối (hồ), phía Bắc giáp đường làng. Khi UBND xã Đ, thị xã B (nay là phường H, thành phố B) giao đất tại thực địa cho mẹ tôi theo sơ đồ tôi vừa nêu ở trên là đã có nhà liền kề là nhà ông D và bà H, có ranh giới ổn định, hẳn hoi giữa đất mẹ tôi và đất của bà H, từ trước đến nay bà H đang sử dụng đất và có nhà ở ổn định. Vào năm 2010 mẹ tôi là bà T1 chuyển nhượng tặng cho toàn bộ diện tích 3000m² (03 sào) cho tôi đứng tên quyền sử dụng đất, ranh giới vẫn giữ nguyên ổn định giữa gia đình tôi và bà H, không ai lấn chiếm của ai một mét nào. Qua thời gian sử dụng diện tích

3000m² tôi đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác, hiện nay còn lại 1.293m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số: CY255789 vào sổ số cấp GCN: CH-15140 do UBND TP. Buôn Ma Thuột cấp ngày 08/3/2021. Khi đo đạc thực tế có chiều rộng giáp đường: 29,76m theo sơ đồ năm 1991 là 30m, thiếu 0,24m. Phần cuối giáp suối (hồ) có chiều rộng sơ đồ năm 1991 là 30m khi đo đạc thực tế có chiều rộng 27,46m cộng thêm phần tranh chấp 2,49m = 29,95m nhưng vẫn còn thiếu 0.05m như vậy bà H còn lấn chiếm sang thửa đất của gia đình tôi là 0,29m (phần đầu là 0,24m, phần cuối là 0,05m). Thửa đất bà H đang sử dụng là thửa đất liền kề thửa đất của gia đình tôi diện tích dôi ra khoảng 92,79m² trong đó lấn chiếm của tôi là 0,29m. Như vậy, bà H không có cơ sở để khởi kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” có diện tích 92,5m² mà bà cho rằng tôi lấn chiếm của bà là không có căn cứ.

Tôi yêu cầu Tòa án không công nhận đơn khởi kiện của bà H, tuyên bác đơn khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp chính đáng của tôi.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2019 tôi có nhận chuyển nhượng đất một phần của bà H1, một phần của bà T (sau đất nhà bà T) tổng diện tích là 905,5m² hiện gia đình tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà T. Việc tranh chấp đất giữa bà H với bà T tôi không liên quan, tôi không tranh chấp đất với bà T và bà H.

Tại Bản án dân sự số 25/2023/DS-ST ngày 15/03/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 579, Điều 580 BLDS năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai;

Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Đinh Thị T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H diện tích 92,5m² nằm một phần trong thửa số 45, tờ bản đồ số 5 có diện tích 1681,5m² địa chỉ thửa đất tại phường H, thành phố B do UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-10702 ngày 15/6/2018 cho bà Nguyễn Thị H có các cạnh như sau:

Phía Nam giáp đất bà L dài 2,49m;

Phía Tây giáp đất bà T dài 65,16m;

Phía Đông giáp đất bà H dài 63,51m

(Theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 13/09/2022 của Công ty A Đắc Lắc).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/03/2023, bị đơn bà Đinh Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bà đề nghị Tòa án tỉnh Đắk Lắk giải quyết theo hướng: Hủy toàn bộ Bản án số: 25/2023/DS-ST ngày 15 tháng 03 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk hoặc Sửa Bản án số: 25/2023/DS-ST ngày 15 tháng 03 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà phải trả cho bà H diện tích đất 92,5m².

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn bà Đinh Thị T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị T trình bày:

Về nguồn gốc đất của bà T: Ngày 04/02/1991, bà Nguyễn Thị T1 (mẹ đẻ bà T) được UBND xã Đ, thị xã B cấp “giấy giao đất” thay cho quyết định giao đất thông qua kết quả đấu thầu ngày 25/01/1991, diện tích 3000m² có chiều rộng trước, sau 30m, chiều dài 100m. Năm 2010, bà T1 tặng cho bà T toàn bộ diện tích đất trên; ngày 26/5/2014, bà T được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 219804, diện tích 2.656,1m² (đã trừ quy hoạch lộ giới giao thông diện tích khoảng 343,9m²), thửa đất số 44, tờ bản đồ số 05. Đến năm 2017, bà T chuyển nhượng cho ông Phan Văn T2, bà Giản Thị S, diện tích 175m² chiều ngang 7m, chiều dài 25m (diện tích theo GCNQSD đất là 172,5m²); chuyển nhượng cho ông Trần Lê T3, bà Nguyễn Thị Kim Y, diện tích 300m², chiều ngang 12m, chiều dài 25m (diện tích theo GCNQSD đất là 295,6m²). Năm 2019, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, diện tích 411,9m², chiều ngang 15m, chiều dài 27,46m. Như vậy, bà T đã chuyển nhượng tổng diện tích 880m². Còn lại diện tích 1.756,3m² bà T đem tách ra thành 05 thửa đất cụ thể: Thửa số 123, tờ bản đồ số 05, diện tích 114,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 494290, cấp ngày 07/8/2020; thửa số 130, tờ bản đồ số 05, diện tích 115,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 699994, cấp ngày 22/10/2020; thửa số 129, tờ bản đồ số 05, diện tích 116,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 699993, cấp ngày 20/10/2020; thửa số 128, tờ bản đồ số 05, diện tích 117,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 699992, cấp ngày 22/10/2020; thửa đất số 127, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.293m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 255789, cấp ngày 08/3/2021. Như vậy, tổng diện

tích đất bà T đã chuyển nhượng và được cấp theo 05 GCNQSD đất là $2.636,3m^2$, so với GCNQSD đất được cấp thì đất bà T vẫn còn thiếu $19,8m^2$ ($2.656,1m^2 - 2.636,3m^2 = 19,8m^2$) so với diện tích đo đạc thực tế của cấp sơ thẩm thiếu $415,1m^2$ ($2.656,1m^2 - 2.241m^2 = 415,1m^2$). Tại bản án sơ thẩm nhận định đất bà H đang quản lý sử dụng là $1335,2m^2$ thiếu $214m^2$, diện tích đất thực tế bà T đang quản lý sử dụng là $2241m^2$ thừa $727,1m^2$ và cho rằng bà T lấn đất của bà H là không có căn cứ, bởi cấp sơ thẩm không cộng 4 thửa đất bà T tách thửa mà chỉ căn cứ GCNQSD đất $1.293m^2$ để cho rằng bà T thừa đất là sai sót.

Mặc khác, qua đo đạc thực tế ngày 13/9/2022 thì cạnh phía Bắc (giáp đường nhựa) chỉ còn 29,76m (theo sơ đồ năm 1991 thì chiều rộng là 30m, thiếu 0,24m) và cạnh phía Nam giáp suối (hồ) chỉ còn 27,46m (theo sơ đồ năm 1991 thì chiều rộng là 30m, thiếu 2,54m) và cộng thêm phần tranh chấp $2,49m = 29,95m$ thì đất của bà T vẫn còn thiếu 0,05m (ngang). Như vậy, bà H còn lấn sang đất của bà T 0,29m (phần đầu giáp đường là 0,24m, phần cuối giáp suối là 0,05m).

Từ năm 1991 đến nay bà T sử dụng đúng với hiện trạng đất và ranh giới đất, ranh giới đất giữa bà H và bà T là hàng rào chèn tàu có từ năm 1991, không thay đổi hiện trạng và tại biên bản xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bà H thừa nhận hàng rào chèn tàu có từ năm 1991 trước khi gia đình bà T về ở nhưng bà không rõ ai trồng. Do đó, không có cơ sở cho rằng bà T lấn đất của bà H.

Về hồ sơ cấp GCNQSD đất của bà H không đo đạc thực tế, chữ ký và chữ viết trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất năm 2014 trong hồ sơ xin cấp GCNQSD đất số CM 507141 của bà H và ông D là giả mạo, không phải chữ ký của bà T nên GCNQSD đất số CM 507141 không có giá trị pháp lý.

Sau khi thụ lý vụ án bà T có đơn phản tố vào ngày 18/7/2022 yêu cầu Tòa án buộc bà H trả lại cho bà T phần đất lấn chiếm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không thụ lý và cũng không nêu rõ lý do trong bản án sơ thẩm là vi phạm Điều 200 BLTTDS.

Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà H là không có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của bà H về việc buộc bà T trả cho bà H diện tích đất $92,5m^2$.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*:

Qua phân tích, đánh giá đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất bà T đang sử dụng thừa so với diện tích được cấp GCNQSD đất là 727,1m², thửa đất bà H đang sử dụng thiếu so với diện tích được cấp GCNQSD đất là chưa đảm bảo. Bởi lẽ, thửa đất của bị đơn trong quá trình quản lý sử dụng đến nay đã tách thành 8 thửa và được cấp GCNQSD đất (trong đó có 02 thửa đã chuyển nhượng cho một số người khác) tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người nhận chuyển nhượng đất của bà T tham gia tố tụng để xác định diện tích đất thực tế họ quản lý sử dụng là xác định thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định diện tích thửa đất của bà T đang quản lý sử dụng nhưng không thẩm định và đo đạc tổng thể diện tích các thửa đất bà T đã tách thửa để xác định có căn cứ lấn chiếm hay không là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Xét thấy, những vi phạm trên của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đinh Thị T

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Về nguồn gốc đất:

Nguồn gốc đất của bà H: Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 05, diện tích 1681,5m², tại phường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 507141, ngày 15/6/2018, cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Hoàng Đăng D. Mặc dù ông D chết vào năm 2013, nhưng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông D. Tháng 5 năm 2022, bà H cùng các con của bà H, ông D gồm: Chị Hoàng Dạ L1, anh Hoàng Đăng K và chị Hoàng Khánh V đứng ra lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất

trên cho bà H. Ngày 03/6/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký biến động thửa đất trên cho bà H. Đến tháng 7 năm 2022, bà H chuyển nhượng cho ông Vương Thành N, bà Vũ Thị H3 diện tích 132,2m², chiều ngang phía trước, phía sau rộng 5m, chiều dài 27,16m nằm trong phần diện tích 1681,5m², còn lại diện tích 1549,2m² bà H đang quản lý sử dụng.

Về thửa đất của bà T: Ngày 04/02/1991, bà Nguyễn Thị T1 (mẹ đẻ bà T) được UBND xã Đ, thị xã B cấp “giấy giao đất” thay cho quyết định giao đất thông qua kết quả đấu thầu ngày 25/01/1991, diện tích 3000m² có chiều rộng trước, sau 30m, chiều dài 100m; năm 2010, bà T1 tặng cho bà T toàn bộ diện tích đất trên. Ngày 26/5/2014, bà T được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 219804, diện tích 2.656,1m² (đã trừ quy hoạch lộ giới giao thông diện tích khoảng 343,9m²), thửa đất số 44, tờ bản đồ số 05. Đến năm 2017, bà T chuyển nhượng cho ông Phan Văn T2, bà Giản Thị S, diện tích 175m², chiều ngang 7m, chiều dài 25m (diện tích theo GCNQSD đất là 172,5m²); chuyển nhượng cho ông Trần Lê T3, bà Nguyễn Thị Kim Y, diện tích 300m², chiều ngang 12m, chiều dài 25m (diện tích theo GCNQSD đất là 295,6m²); năm 2019, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, diện tích 411,9m², chiều ngang 15m, chiều dài 27,46m. Như vậy, bà T đã chuyển nhượng tổng diện tích 880m², còn lại diện tích 1.756,3m² bà T đem tách ra thành 05 thửa đất cụ thể: Thửa số 123, tờ bản đồ số 05, diện tích 114,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 494290, cấp ngày 07/8/2020; Thửa số 130, tờ bản đồ số 05, diện tích 115,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 699994, cấp ngày 22/10/2020; Thửa số 129, tờ bản đồ số 05, diện tích 116,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 699993, cấp ngày 20/10/2020; Thửa số 128, tờ bản đồ số 05, diện tích 117,4m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 699992, cấp ngày 22/10/2020; Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.293m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 255789, cấp ngày 08/3/2021. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thửa đất bà T đang sử dụng thừa so với diện tích được cấp GCNQSD đất là 727,1m², thửa đất bà H đang sử dụng thiếu so với diện tích được cấp GCNQSD đất là chưa có cơ sở vững chắc. Bởi lẽ, thửa đất của bị đơn trong quá trình quản lý sử dụng đến nay đã tách thành 8 thửa và đã được cấp GCNQSD đất (trong đó có 03 thửa đã chuyển nhượng cho một số người khác) tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người nhận chuyển nhượng đất của bà T tham gia tố tụng để xác định diện tích đất thực tế họ quản lý sử dụng là thừa thiếu người tham gia tố tụng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định diện tích thửa đất của bà T đang quản lý sử dụng nhưng không thẩm định và đo đạc tổng thể

diện tích các thửa đất bà T đã tách thửa để xác định có căn cứ lấn chiếm hay không là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[2.2]. Ngày 12/7/2022, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận phía sau phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H số CM 507141, thể hiện bà H chuyển nhượng cho ông Vũ Thành N, bà Vũ Thị H3 diện tích 132,3m², còn lại 1549,2m². Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ bà H đã chuyển nhượng cho ông N, bà H3 phía Đông, Tây, Nam, Bắc có diện tích dài, rộng bao nhiêu, giáp ai, mà lại cho rằng bà T lấn qua bà H 92,5m², để tuyên buộc bà T hoàn trả cho bà H diện tích 92,5m², nằm trong thửa đất số 45, tờ bản đồ số 05, diện tích 1681,5m² là không phù hợp.

[2.3]. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2022, của Tòa án nhân dân thành phố B và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xác định ranh giới của hai thửa đất giữa bà T với bà H, bà T dựng 18 trụ bê tông và lưới B40 vào năm 2021, nhưng tại Bản án sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 15/3/2015, tuyên buộc bà T phải trả lại cho bà H diện tích 92,5m² mà không đề cập đến việc giải quyết buộc bà T phải di dời các trụ bê tông, lưới B40 do bà T tạo dựng là thiếu sót khó khăn cho việc thi hành án.

[2.4]. Ngày 18/7/2022 bà T có đơn trình bày và phản tố yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H trả cho bà T phần đất lấn chiếm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không làm việc cụ thể về yêu cầu của bà T về đơn phản tố và không thụ lý giải quyết là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 200 BLTTDS.

Từ những phân tích trên xét thấy cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, đưa thiếu người tham gia tố tụng mà cấp sơ thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận kháng cáo của bà T, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo nên bà Đinh Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Đinh Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0001722 ngày 10/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tuyên xử.

- Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đinh Thị T.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 15/03/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Đinh Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0001722 ngày 10/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

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
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng