TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **323**/2024/DS-PT Ngày 02–12– 2024 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 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 toạ phiên toà: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các thẩm phán: Ông Trần Duy Phương, ông Nguyễn Văn Hồng.

- Thư ký phiên toà: Bà Khổng Thị Hoa - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 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: 247/2024/DS – PT ngày 07/10/2024 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 284/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim A; địa chỉ: G H, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bị đơn: Ông Phan Minh D; địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã C; trụ sở: xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn H – Chủ tịch; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình C – Phó chủ tịch; vắng mặt.

3. Vợ chồng ông Lê Thanh S, bà Đào Thị Kim Y; địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4. Ông Phan Minh D1; có mặt.

5. Bà Phan Thị T1; có mặt.

6. Bà Phan Thị Chi T2; vắng mặt.

7. Ông Phan Minh D2; có mặt.

8. Ông Phan Minh D3; có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Minh D, bà Nguyễn Thị T, Phan Minh D1, Phan Thị T1, Phan Thị Chi T2, Phan Minh D2 và Phan Minh D3: Ông Nguyễn Đức T3; địa chỉ: C H, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có măt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/7/2020, tôi có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Thanh S bà Đào Thị Kim Y thửa đất số 834, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.140 m2. Diện tích thực tế lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 341 m2. Sau khi nhận chuyển nhượng thì tôi đã nhận đất trên thực tế. Năm 2022, chủ đất liền kề là ông D đã phá hàng muồng ranh giới và phá bờ rào lưới B40 cũ, di dời hàng rào lấn chiều ngang 8,68m theo đường đất, chiều dài hết đất và rào thành đất của gia đình ông. Sau đó tôi có rào lại về vị trí cũ thì ông D lại phá hàng rào và trồng chuối phần đất đã lấn chiếm của tôi. Nay tôi khởi kiện yêu cầu ông Phan Minh D trả lại cho tôi phần đất bị lấn chiếm diện tích 341 m 2; có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 251, tờ bản đồ số 17, cạnh dài 7,46m; Phía Nam giáp đường đất cạnh dài 8,68m; Phía Tây giáp đất ông Phan Minh D, cạnh dài 42,19 m; phía Đông giáp với thửa 834 (cũ) cạnh dài 42,96 m.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn trình bày*:* Đối với thửa đất tranh chấp có nguồn gốc như sau: trước đây vợ chồng tôi có canh tác diện tích khoảng 2.000 m^2, đến năm 1995 thì được Hợp tác xã Sản xuất Nông nghiệp 10-3 giao toàn bộ diện tích trên cho vợ chồng tôi canh tác. Khoảng đến năm 1997, vợ chồng tôi chuyển nhượng cho em trai Phan Minh M tiếp tục canh tác, quản lý, sử dụng, bằng hình thức viết tay kèm theo biên bản giao đất vào ngày 27/02/1995 giữa Hợp tác xã Sản xuất nông nghiệp 10-3 và gia đình tôi. Khi giao đất cho ông M, thì các bên giao đất bằng việc lấy dây cước để đo đến hàng đá, có dư thì vẫn đồng ý để ông M tiếp tục canh tác đến ranh hàng đá. Đến ngày 22/9/1998, ông Phan Minh M sang nhượng lại cho ông Trần T4. Tiếp đến ngày 06/01/2000, ông Trần T4 tiếp tục canh tác và chuyển nhượng lại cho ông Lê Thanh S, bà Đào Thị Kim Y. Khi bán cho ông M thì hai bên xác định ranh giới là ranh hàng rào đá. Đối với việc xác định ranh giới là hàng keo thì trồng sau năm 1995, đến khi ông S, bà Y canh tác thì hàng keo được xác định hàng ranh giới giữa hai thửa đất. Từ khi mua bán với nhau thì các bên không xảy ra tranh chấp gì, chỉ đến khi năm 2008 thì tôi và ông S có tranh chấp về đường bờ ranh. Tuy nhiên, chỉ tranh chấp miệng và không có văn bản gì. Đến khi năm 2020, ông S, bà Y bán đất cho bà Kim A thì mới tranh chấp đối với phần diện tích là 6,8m, chiều dài chạy hết từ đường vào. Tuy nhiên, từ năm 1998 đến tháng 5 năm 2022 gia đình tôi không làm, không canh tác trên phần đất đang tranh chấp (diện tích ước lượng khoảng 6,8m x 45m, đuôi dài 6,6m). Từ sau tháng 5 năm 2022 thì gia đình tôi lấy lại và tiến hành rào phần đất đang tranh chấp vào phần đất nhà tôi và tiến hành trồng chuối.

Lý do: vợ chồng tôi cho rằng diện tích đã bán cho ông Phan Minh M là 2.000m^2 nên trường hợp ông M có bán, sang nhượng thì trên diện tích đó. Trường hợp diện

tích thừa so với diện tích bán thì chuyển trả lại cho tôi. Nên vợ chồng tôi xác định phần đất đang tranh chấp thuộc phần đất của vợ chồng tôi. (Tôi cho rằng nếu ông M có canh tác dư thì cũng phải trả lại, tôi và ông M không có thỏa thuận gì bằng văn bản).

Đối với diện tích đang tranh chấp nằm trong diện tích thửa đất số 249, tờ bản đồ 17, diện tích 3.420 m^2. Qua thực tế, vợ chồng tôi chưa đo đạt lại diện tích này. Trước khi ông S bán cho bà Kim A có ký giáp ranh để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổng diện tích đất nông nghiệp mà gia đình đang canh tác tại khu vực đất đang tranh chấp hiện vợ chồng không rõ tổng diện tích bao nhiêu, tứ cận và độ dài như thế nào cũng không rõ. Về tứ cận của các thửa đất 249, tờ bản đồ 17, diện tích 3.420 m^2; thửa đất 249, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 1.000m^2 hiện tứ cận như thế nào tôi vẫn chưa rõ. Thực tế, gia đình tôi có mua bán, nhận chuyển nhượng của nhiều người liên quan và hiện còn một phần quyền sử dụng đất chưa được cấp bìa phía thửa đất 249, tờ bản đồ 17, diện tích 3.420 m^2. Trong khi biên bản sang nhượng của các chủ mua bán thì diện tích mua bán là 2.000 m^2 và có xác nhận của các cơ quan có thẩm quyền nên việc mua bán 2.000 m^2 từ đầu làm cơ sở. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh D3, ông Phan Minh D1, bà Phan Thị T1, Phan Thị Chi T2, Phan Minh D2 trong quá trình tố tụng trình bày:

Đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A thì chúng tôi không đồng ý. Bởi vì, diện tích đất khoảng 341m² mà bà Kim A cho rằng gia đình tôi lấn chiếm là phần đất nằm trong thửa đất số 249, tờ bản đồ 17 đã được UBND huyện CưM'gar cấp GCNQSDĐ cho gia đình tôi ngày 21/02/2012 và một phần nằm trong thửa đất số 251, tờ bản đồ 17 mà gia đình tôi đã nhận chuyển nhượng từ ông Trần Thái T5 vào năm 1995.

Về phần đất của bà Kim A nhận chuyển nhượng từ ông Lê Thành S1, bà Đào Thị Kim Y theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng C3 chứng nhận theo số 0005704, quyển 04, ngày 02/7/2020 thuộc thửa đất số 834, tờ bản đồ 17 có diện tích là 2.140m2 theo giấy chứng nhận QSD đất số CU 413071 do UBND huyện C cấp ngày 30/6/2020. Ngoài ra, bà Kim A không nhận chuyển nhượng diện tích đất nào khác. Vì vậy bà Kim A khởi kiện đòi lại diện tích đất 341m2 nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của gia đình tôi là không có căn cứ, trái quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Đức T3 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phan Minh D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Minh D3, ông Phan Minh D1, bà Phan Thị T1, Phan Thị Chi T2, ông Phan Minh D2 và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 27/02/1995 gia đình ông D, bà T được Hợp tác xã A1 giao sử dụng 01 thửa đất tại thôn A, xã C, huyện C.

Thửa thứ nhất có diện tích khoảng 2.000m^2 (có biên bản giao đất ngày 27/02/1995 giữa HTX và ông Phan Minh D); Sau một thời gian canh tác, ông D

nhượng lại phần diện tích 2000m^2 đất này cho em ruột là ông Phan Minh M canh tác, sử dụng. Đến ngày 22/9/1998, ông M sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Trần T4, hai bên có lập giấy tờ sang nhượng viết tay và có xác định diện tích, chỉ số các cạnh và tứ cận thửa đất. Theo đó, thửa đất có chiều ngang là 40m, chiều dài từ hàng muồng vào là 50m, tổng diện tích 2.000m^2.

Ngày 06/01/2000, ông Trần T4 chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích đất trên cho ông Lê Thành S1, bà Đào Thị Y, hai bên có lập giấy tờ viết tay và cũng xác định diện tích đất chuyển nhượng là 2000m^2.

Năm 2020, ông S1, bà Y được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất cho lô đất nói trên theo số thửa 834, tờ bản đồ 17, diện tích 2.140m^2, trong quá trình đo đạc, kê khai, các hộ liền kề có ký giáp ranh và xác định diện tích đất gia đình ông S1 sử dụng là khoảng 2000m^2.

Khi ông S1, bà Y chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim A, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được văn phòng C3 chứng nhận vào ngày 02/7/2020. Theo hợp đồng nói trên, bà Kim A nhận chuyển nhượng của ông S1, bà Y thửa đất số 834, tờ bản đồ 17, diện tích 2.140m2, theo giấy chứng nhận QSD đất số CU 413071 do UBND huyện Cư M'gar do UBND huyện C cấp ngày 30/6/2020. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Kim A đã tách toàn bộ diện tích đất trên thành nhiều thửa để tặng cho, chuyển nhượng cho nhiều người khác.

Ngoài diện tích đất 2.140 m^2 nhận chuyển nhượng từ ông S1, bà Y thì bà Kim A không nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất của ai khác tại khu vực trên.

Vì vậy, việc bà Kim A khởi kiện yêu cầu Toà buộc gia đình ông D phải trả cho bà diện tích đất lấn chiếm có chiều ngang mặt đường 8,5m, sau 6,5m, chiều dài khoảng 45m thì vợ và các con của ông D không đồng ý vì yêu cầu khởi kiện của bà Kim A là không có căn cứ, trái với quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND xã C trình bày:

Khi các bên tranh chấp, UBND xã đã xác minh, qua xác minh khẳng định ranh giới các thửa đất mà gia đình ông Phan Minh D đang sử dụng với thửa đất của bà Nguyễn Thị Kim A có ranh rõ ràng là hàng keo dọc theo thửa đất, khi gia đình ông S1 chuyển nhượng cho bà Kim A thì ông D đã tự ý cắt bỏ hàng keo, tự ý rào sang phần đất của bà Kim A, chiều ngang theo mặt đường 8,5m, chiều dài hết đất. Về nguồn gốc thửa đất mà bà Kim A nhận chuyển nhượng trước đây là của ông S1, bà Y mua lại của ông Trần T4 từ năm 1999 và không có tranh chấp, diện tích đất theo giấy chứng nhận QSD đất 2.140 m^2, diện tích thực tế sử dụng 2.500 m^2, ranh giới này đã tồn tại từ năm 1999.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi liên quan ông Lê Thanh S, bà Đào Thị Y trình bày:

Vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng lại diện tích đất khoảng 2.000 m^2 tại thôn A, xã C, huyện C của ông Trần T4 và sử dụng ổn định đến năm 2020 thì được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.140m^2, thửa đất số 834, tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất xã C, nhưng thực tế sử dụng nhiều hơn, chiều ngang theo đường liên thôn 58m, chiều dài (sâu) hết đất khoảng 45m diện tích sử

dụng thực tế khoảng 2.500m^2. Gia đình tôi sử dụng từ năm 1999 cho đến khi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim A thì ranh giới rõ ràng không tranh chấp với ai. Ngày 02/7/2020, vợ chồng tôi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim A, khi chuyển nhượng đất cho bà Kim A tôi đã bàn giao đất thực tế và chỉ ranh giới. Khi nhà nước đo đạc lại thì có ký giáp ranh với nhau. Trong đó, có ông Phan Minh D, ông T5 và ông C1, lúc ký giáp ranh ông D cũng xác nhận phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều ngang theo mặt đường là 8.5m, phía sau khoảng 6.5m, chiều dài 40.5m.

Người làm chứng vợ chồng ông Phan Minh M, bà Đào Thị Thu T6 trình bày:

Năm 1995, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Phan Minh D khoảng 2.000 m^2 tại thôn A, xã C, khi giao nhận đất các bên không đo đạc cụ thể mà chỉ ước lượng. Khi bàn giao đất các bên xác nhận ranh giới đất giữa các bên là hàng rào đá và xác định là ranh giới đất giữa gia đình tôi và gia đình ông D; sau khi nhận đất gia đình tôi đã khai phá, san lấp, cải tạo đất và sử dụng ổn định từ đó, không có tranh chấp với gia đình ông D. Toàn bộ diện tích đất gia đình tôi sử dụng là toàn bộ bao gồm cả phần đất mà bà Kim A và ông D đang tranh chấp. Đến ngày 22/9/1998 gia đình tôi chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Trần T4, sau đó ông Trần T4 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Thanh S sử dụng ổn định và không có tranh chấp với ai. Mặc dù diện tích chuyển nhượng là 2.000 m^2 nhưng thực tế sử dụng nhiều hơn do gia đình khai phá.

Ông D cho rằng vợ chồng tôi trả lại phần diện tích đất dư là phần đất đang tranh chấp thì vợ chồng tôi không đồng ý, vì phần đất đang tranh chấp này lúc vợ chồng tôi đang canh tác thuộc quyền của vợ chồng tôi nên vợ chồng tôi có toàn quyền quyết định. Nay vụ việc tranh chấp giữa bà Kim A và ông D, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Trần T4 trình bày:

Ngày 22/9/1998, tôi có nhận chuyển nhượng của ông Phan Minh M diện tích khoảng 2.000m^2 tại thôn A, xã C, huyện C, có vị trí phía Đông giáp đất ông C1, phía tây giáp đất ông D, phía bắc giáp đất ông C2, phía Nam giáp hàng muồng. Thời điểm tôi nhận chuyển nhượng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên chỉ viết giấy tay; khi hai bên chuyển nhượng đất thì xác định ranh giới phía tây giáp đất ông D là hàng muồng làm ranh giới đất, hai bên không đo đạc thực tế, tôi sử dụng đến ngày 06/01/2000 thì chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Lê Thanh S về diện tích cũng như tứ cận không thay đổi so với khi nhận chuyển nhượng từ ông M.

Tại bản án sơ thẩm số 50/2024/DSST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk và Thông báo sửa chữa bổ sung bản án số 25/2024/QĐ-SCBSBA ngày 12/8/2024 đã quyết định:

Căn cứ Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

Áp dụng các Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A

[1.1]. Buộc ông Phan Minh D, bà Nguyễn Thi T7 phải trả lại 349.2 m² đất đã lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị Kim A; đất có vị trí: Phía Nam giáp đường dài 9.16m, phía Bắc giáp thửa đất số 251 (284 mới) dài 7.90m, phía Đông giáp thửa đất số 834 (cũ) dài 41.28m, phía Tây giáp thửa đất số 249 dài 28.04m, giáp thửa 429 dài 13.75m (có sơ đồ theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần M1 kèm theo). Đất tọa lạc tại thôn A, xã C, huyện C.

[1.2]. Buộc ông Phan Minh D, bà Nguyễn Thị Thu N bỏ toàn bộ cây chuối và di dời hàng rào trên diện tích đất trên.

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

Ngày 29/7/2024, bị đơn ông Phan Minh D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án, theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST, ngày 18/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy:

Ngày 27/02/1995, gia đình ông D, bà T7 được Hợp tác xã A1 giao sử dụng 01 thửa đất tại thôn A, xã C, huyện C, diện tích khoảng 2.000m^2, Khoảng năm 1997, ông D chuyển nhượng lại cho ông Phan Minh M (em ruột ông D) canh tác, sử dụng. Ngày 22/9/1998, ông M sang nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông Trần T4, ngày 06/01/2000, ông Trần T4 chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích cho ông Lê Thanh S, bà Đào Thị Y, ngày 07/5/2020, ông S, bà Y được nhà nước cấp GCNQSD

đất đối với thửa đất số 834, tờ bản đồ 17, diện tích 2.140m^2, nhưng diện tích đất thực tế sử dụng khoảng 2.500m^2 lớn hơn diện tích được cấp giấy. Ngày 02/7/2020, ông S, bà Y chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Kim A, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Văn phòng C3 chứng nhận vào ngày 02/7/2020, ngày 30/6/2020 bà Kim A được UBND huyện C cấp GCNQSD đất số CU 413071, thửa đất số 834, tờ bản đồ 17, diện tích 2.140m^2, đất có tứ cận phía Đông giáp thửa đất 252, 253; phía Tây giáp thửa đất 249, 429 (đất ông D); phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp thửa 251. Khi bà Kim A nhận chuyển nhượng thửa đất 834 tờ bản đồ số 17 của ông S, bà Y thì giữa đất ông S, bà Y và thửa đất số 249, 429 tờ bản đồ số 17 của ông D, bà T7 đã có ranh đất từ trước được phân định là hàng cây keo rào lưới B40. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Kim A nhận đất và quản lý sử dụng. Như vậy, đất có nguồn gốc rõ ràng.

Nguồn gốc các thửa đất ông D, bà T7: Năm 1995, Hợp tác xã A1, xã C giao cho ông D thửa đất số 249, tờ bản đồ số 17, xã C, diện tích 3420m^2, được UBND huyện CưM'gar cấp GCNQSD đất ngày 21/7/1999, cấp đổi GCNQSD đất số BI 551035 ngày 21/02/2012; Năm 1995, ông D nhận chuyển nhượng của ông Thái Văn T8 thửa đất số 429, tờ bản đồ số 17, xã C, diện tích 1000m^2 (nhận chuyển nhượng của ông Thái Văn T8 tách từ thửa 251, giấy chứng nhận cấp ngày 13/4/2007 cho hộ ông Trần Thái T5), ngày 24/8/2011 được UBND huyện C cấp GCNQSD đất số BC 873886 cho ông Phan Minh D, bà Nguyễn Thị T.

Xét kết quả đo đạc Công ty cổ phần M1:

Đối với thửa đất của bà Kim A: Theo GCNQSD đất số CU 413071, thửa đất 834, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.140m^2, diện tích đo đạc thực tế là 2.052,5m^2 (không bao gồm phần đất tranh chấp). Diện tích thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên GCNQS đất.

Đối với 2 thửa đất của ông D, bà T: Theo GCNQSD đất số BC 873886, thửa đất số 429, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.000m^2; diện tích đo thực tế là 1.749,6m^2 bao gồm diện tích đất tranh chấp là 111,8m^2.

Theo GCNQSD đất số BI 551035, thửa đất số 249, tờ bản đồ số 17, diện tích là 3.420 m^2; diện tích đo đạc thực tế là 3.468m^2. Bao gồm diện tích đất tranh chấp là 237,4 m^2.

Xét tổng diện tích theo GCNQSD đất thửa đất số 429 và 249 của ông D, bà T được cấp là 4.420m^2; nhưng diện tích đo đạc thực tế bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp là 5.217,6m^2. Trừ đi phần diện tích đất tranh chấp là 349,2m^2 còn lại là 4.868,4m^2. Như vậy, trên thực tế diện tích đất của ông D,bà T sau khi trừ đi phần diện tích đất tranh chấp vẫn nhiều hơn tổng diện tích được cấp theo GCNQSD đất của hai thửa đất trên.

Xét lời khai thừa nhận của ông D, ông M, Trần T4 và vợ chồng ông S, bà Y đối với phần diện tích tranh chấp. Quá trình sử dụng đất trên thực tế của các thửa đất số 429, 249 của ông Phan Minh D, thửa đất số 834 của bà Nguyễn Thị Kim A: Các đương sự đều thừa nhận và xác định quá trình sử dụng đất từ lúc vợ chồng ông D, bà T chuyển nhượng thửa đất số 834, tờ bản đồ 17 cho ông M từ năm 1997 thì các

bên lấy hàng đá làm ranh, khi ông D giao đất cho ông M không đo đạc diện tích cụ thể, có dư đất thì vẫn đồng ý để ông M sử dụng đến ranh hàng đá, việc xác định ranh giới là hàng keo thì trồng sau năm 1995, đến khi ông S, bà Y canh tác thì hàng keo được xác định hàng ranh giới giữa hai thửa đất, điều này cũng đã được ông D, bà T thừa nhận tại biên bản lấy lời khai (BL113). Từ khi chuyển nhượng với nhau qua nhiều người thì các bên xác định không xảy ra tranh chấp, cả thời điểm năm 2020, ông S, bà Y chuyển nhượng đất cho bà Kim A các bên bàn giao đất có hàng rào cây keo, trên kéo lưới B40 làm ranh phân định giữa các thửa với nhau. Năm 2022, ông D xác nhận là người cắt bỏ hàng keo, tháo dỡ lưới B40 dời mốc xác định ranh giới giữa thửa đất 429, 249 với thửa đất 834, chiếm lại đất trồng cây chuối. Do đó, hành vi của ông D là hành vi lấn chiếm đất. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kim A buộc ông Phan Minh D phải trả toàn bộ phần đất đã lấn chiếm 349.2 m² , nhổ bỏ cây trồng và di dời hàng rào trả lại phần diện tích lấn chiếm cho bà Kim A có căn cứ, phù hợp với quá trình lịch sử sử dụng đất, đúng quy định pháp luật.

Xét lời khai nại của ông D cho rằng, ông chỉ chuyển nhượng cho ông M diện tích 2000m^2, diện tích dôi dư thuộc quyền sử dụng của ông là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Như đã nhận định phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, tại cấp phúc thẩm bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ khác nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Phan Minh D phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

Áp dụng các Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự; Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai;

Tuyên xử:

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A

[1.1]. Buộc ông Phan Minh D, bà Nguyễn Thi T7 phải trả lại 349.2 m² đất đã lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị Kim A; đất có vị trí: Phía Đông giáp thửa đất số 834

(cũ) dài 41.28m, phía Tây giáp thửa đất số 249 dài 28.04m, giáp thửa 429 dài 13.75m; phía Nam giáp đường dài 9.16m; phía Bắc giáp thửa đất số 251 (284 mới) dài 7.90m (có sơ đồ theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần M1 kèm theo). Đất tọa lạc tại thôn A, xã C, huyện C.

[1.2]. Buộc ông Phan Minh D, bà Nguyễn Thị Thu N bỏ toàn bộ cây chuối và di dời hàng rào trên diện tích đất trên.

[2]. Về chi phí tố tụng, án phí:

[2.1] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Phan Minh D, bà Nguyễn Thị T phải chịu chi phí đo đạc là 8.000.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là là 4.000.000 đồng; tổng cộng là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng). Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A được nhận lại số tiền 12.000.000 đồng(mười hai triệu đồng) sau khi thu được từ bị đơn ông Phan Minh D, bà Nguyễn Thị T.

[2.2]. Về án phí: Bị đơn ông Phan Minh D, bà Nguyễn Thị T phải chịu 21.170.000 đồng (hai mươi mốt triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim A được nhận lại 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nọp ngày 20/7/2022, biên lai số: AA/2021/0013554.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội;

Ông Phan Minh D phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông D đã nộp theo biên lai số AA/2023/0007808 ngày 30/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar.

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

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ;

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

Lê Thị Thanh Huyền