

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **279/2024/DS-PT**

Ngày: 06-9-2024

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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 Văn Bằng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê - Thẩm tra viên 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 06 tháng 9 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: 204/2024/TLPT-DS ngày 16/7/2024, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 236/2024/QĐ-PT ngày 02/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 254/2024/QĐ-PT ngày 21/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Xuân B, sinh năm 1950; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Văn H, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Dương Hoàng Phương U, sinh năm 1998; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Thanh S, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1953; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử mặt.

3.2. Vợ chồng ông Dương Đình T, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Xóm N, xã H, huyện N, tỉnh Nghệ An, có đơn xin xét xử mặt.

3.3. Vợ chồng ông Dương Thanh S, sinh năm 1970 và bà Hoàng Thị Kim X, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, bà X có đơn xin xét xử mặt.

3.4. Ông Dương Đình M, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử mặt.

4. *Người kháng cáo:* ông Dương Văn H, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đình Xuân B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn là ông Dương Văn H trình bày:*

Năm 1997 nguyên đơn ông Đình Xuân B nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn M1 01 thửa đất liên kết của Công ty C2 3 (nay là Công ty TNHH MTV C3) với diện tích 1000m² đất cà phê với giá 25 chỉ vàng 97%, đất có hình thù chữ “L” có vị trí tứ cận: Phía Tây giáp đường quốc lộ 27 là 04 hàng cà phê là dài 12m; Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông M1 dài 23m; Phía Nam giáp ông T dài 70; Phía Bắc giáp bà Q (mẹ vợ ông M1 nay được ông bà Liêm C1 là em vợ ông M1 sử dụng) dài 40m và giáp đất ông H1 bà T1 dài khoảng 30m (phần đất lòi ra của hình L có chiều rộng cạnh phía trước là khoảng 07m và cạnh phía sau là 08m). Vì lúc đó đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên hai bên chỉ lập giấy tờ viết tay với nhau, ông M1 làm giấy bán đất ngày 22/02/1997 với ông B, còn ông S con trai ông M1 là người đo và giao đất cho ông B, hai bên dùng thước dây đo thủ công và cắm cọc gỗ làm ranh giới và bàn giao đất cho nhau không có tranh chấp gì với ai.

Sau khi nhận đất thì ông B có trồng 04 cây Chè Xanh làm cận ranh với đất của ông T tại đoạn giữa của thửa đất, còn đoạn phía trước thì để trống, đoạn phía sau thì trồng cây Chè T2 và cũng trong năm 1997 ông B làm nhà ở trên đất.

Năm 2007 ông B chuyển nhượng lại cho ông bà L Cừ phần đất lòi ra ở phía sau có diện tích khoảng 225m² có vị trí tứ cận phía Tây giáp đất ông bà Liêm Cừ dài 07m; Phía Đông giáp đất ông M1 dài 08m; Phía Bắc đất ông B dài khoảng 30m; Phía Nam giáp đất ông H1 bà T1 dài khoảng 30m. Năm 2019 ông B đi kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất còn lại là thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 8, diện tích 560m², trong đó 75m² đất ở và 485m² đất trồng cây lâu năm.

Vào năm 2006 ông T xây nhà thì xây móng đá đã đè lên 04 cây Chè và lấn chiếm sang đất của ông B khoảng 50cm đất ở đoạn giữa, ở phía trên thì đặt 03 tấm bê tông làm tấm chắn nước cửa sổ, ông B có nhờ đội trưởng đội sản xuất cà phê của nông trường là ông M1 giải quyết nhưng không giải quyết được. Từ năm 2007 đến 2009, ông T liên tiếp làm Sân, Nhà bếp và có lấn sang khoảng 50cm đối với phần đất ở đoạn phía trước và phía sau đất của ông B thì ông B cũng có nhờ thôn trưởng là ông D giải quyết nhưng cũng không giải quyết được.

Đến năm 2022 ông S mua lại đất của ông T đã dựng 05 trụ sắt và làm dàn điện

năng lượng mặt trời lặn sang phần đất của B ở trên không khoảng 50cm nên ông B mới làm đơn khởi kiện, hiện nay ông S đã sang tên GCNQSDĐ cho con gái là chị U. Vì vậy, ông Đinh Xuân B khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn là chị U phải trả lại diện tích đất là 22,95m² tại thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 8, cho nguyên đơn và tháo dỡ công trình trên phần đất lấn chiếm.

Sau khi có kết quả đo vẽ hiện trạng 02 thửa đất và phần đất tranh chấp giữa hai bên, nguyên đơn nhận thấy diện tích tranh chấp nguyên đơn khởi kiện là chưa chính xác nên nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, là yêu cầu bị đơn bà Dương Hoàng Phương U phải tháo dỡ các tài sản, công trình kiến trúc trên phần diện tích đất lấn chiếm và trả cho nguyên đơn ông Đinh Xuân B phần diện tích đất lấn chiếm là 17m² trong đó có 2,1m² đất thuộc lộ giới quy hoạch giao thông và 14,9m² nằm trong thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 8, đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Đinh Xuân B.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Dương Hoàng Phương U trình bày:*

Bà U là con gái của ông Dương Thanh S và bà Hoàng Thị Kim X. Vào tháng 12 năm 2020 bà U được bố mẹ tặng cho thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 08, diện tích 441m² theo GCNQSDĐ số CT 405779 được UBND huyện C cấp ngày 15/4/2020 đứng tên ông Dương Thanh S và bà Hoàng Thị Kim X, được chỉnh lý biến động ngày 22 tháng 12 năm 2020 tặng cho bà U.

Nguồn gốc của thửa đất 1936 là do bố mẹ bà U nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Dương Đình T và bà Nguyễn Thị C. Thời gian nhận chuyển nhượng là cuối năm 2019, đầu năm 2020 (không nhớ chính xác ngày tháng). Giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và hai bên đã bàn giao tiền và làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, đồng thời bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất gồm 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 120m² và 01 số cây ăn trái trên thực tế mà ông T đang quản lý sử dụng tại thời điểm nhận chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì bố mẹ bà U quản lý sử dụng và không tranh chấp với ai, thời điểm này bố mẹ bà U có thể chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất này tại ngân hàng hợp tác xã, hiện tại thì bố mẹ bà U đã trả hết nợ cho ngân hàng. Khoảng 04 tháng sau kể từ khi nhận chuyển nhượng thì bố mẹ tặng cho bà U, cũng thời gian này (năm 2020) bà U cùng bố mẹ có xây dựng thêm 30kv điện năng lượng mặt trời, diện tích pin áp mái 120m² tương đương với diện tích ngôi nhà.

Trước đó bà U được biết quá trình ông T sử dụng thì có tranh chấp với ông Đinh Xuân B nhưng đã được hai bên thoả thuận giải quyết tranh chấp xong trước khi ông T sang nhượng cho bố mẹ bà U. Cụ thể tranh chấp như thế nào thì bà U không biết, chỉ có ông S là người trực tiếp giải quyết tranh chấp giữa hai bên mới biết rõ.

Quá trình bà U quản lý sử dụng đất thì không xảy ra tranh chấp với ai, đến năm 2023 thì ông B cho rằng bà U lấn chiếm đất và làm đơn yêu cầu UBND xã E giải quyết tranh chấp nhưng không thành và chuyển đến Tòa án. Nay ông Đinh Xuân B

khởi kiện yêu cầu bà U phải trả lại đất thì bà U không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện uỷ quyền của bị đơn bà Dương Hoàng Phương U, đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh S trình bày:*

Trước đây bố ông S là ông Dương Đình M nhận liên kết của Công ty C2 (nay là Công ty TNHH MTV C3) diện tích đất khoảng 9800m² đất trồng cây cà phê.

Năm 1991, ông M tặng cho ông Dương Đình T (là anh họ của ông S) diện tích 441,8m² thuộc thửa đất 1936 (thực tế thì phải lập giấy sang nhượng viết tay vì là đất liên kết nên không được lập giấy tặng cho) và ông T quản lý, sử dụng từ đó.

Năm 1997 ông M chuyển nhượng cho ông Đình Xuân B diện tích 1.000m², thuộc thửa đất 1935 (là thửa đất liền kề với thửa 1936) có chiều ngang giáp mặt đường Quốc lộ 27 là 4 hàng cà phê = 12m, chiều dài ra sau 22 hàng cà phê = 61m; khúc lồi phía Bắc chiều ngang 3 hàng cà phê = 8,4m, chiều dài 12 hàng cà phê = 33,6m, tổng cộng là 124 gốc cà phê. Giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng, ông S là người được ông M uỷ quyền xác định ranh giới đất và bàn giao đất cho ông B. Hai bên có viết giấy tay với nhau khi giao đất và giao vàng vào ngày 22/02/1997.

Quá trình ông T và ông B sử dụng đất thì có phát sinh tranh chấp ranh giới đất giữa hai bên. Lý do dẫn đến tranh chấp là do có sự thay đổi về mốc giữa 2 hàng cà phê mà ông S đã bàn giao cho ông B trước đó. Khi hai bên xảy ra tranh chấp thì ông S là người đứng ra hòa giải 02 lần mỗi lần cách nhau khoảng gần 2 năm và đã đo đúng tim giữa hai hàng cà phê và bàn giao cho 2 bên, cho đến lần thứ 3 sau đó khoảng hơn 1 năm hai bên lại xảy ra tranh chấp ranh giới và lần này ông B lại vào năn nỉ ông S ra xác minh lại lần cuối, ông S đã ra nhưng lần này cà phê đã phá hết giữa 2 vườn không còn gốc tích để xác định, lúc này ông B mới nói ông S là ông còn có một tờ giấy lúc ông M nhận tiền trong đó có ghi rõ là phía giáp đường Quốc lộ 27 là 4 hàng cà phê = 12m nên ông S chấp nhận để cho ông T chịu thiệt, và đo đủ đất như trong giấy giao đất và giao vàng vào ngày 22/02/1997 mà ông M đã xác nhận, tức là đo đủ 12m chiều ngang giáp đường Quốc lộ 27, chiều dài chạy sâu hình chữ L ra phía sau đủ 1000m² cho ông Đình Xuân B và tiến hành cắm cọc làm mốc ranh giới giữa hai bên.

Sau đó ông T tiến hành xây hàng rào làm ranh giới của hai bên từ sau ra trước, vườn nhà phía sau có xây móng và 3 hàng gạch, trên kéo lưới B40 để nuôi gà, nuôi heo. Năm 2006 ông B lợi dụng lúc ông T vắng nhà ông B đã xây chồng lên bờ sân phía nhà trước, ông T đã báo đội trưởng đội 8 Công ty C3 là ông Phan Văn M2 để giải quyết nhưng do vượt quá thẩm quyền của đội nên đã không giải quyết được và ông B vẫn tiếp tục xây chồng lấn lên đất của ông T 20cm.

Năm 2019 vợ chồng ông T đi làm ăn xa nên đã uỷ quyền cho ông S đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo chủ trương chung của Nhà nước, sau khi làm xong GCNQSDĐ thì năm 2020 vợ chồng ông T, bà C sang nhượng lại cho vợ chồng ông S và bà X với giá 500.000.000 đồng, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 120m²

và 01 số cây ăn trái. Ngày 15/4/2020 vợ chồng ông S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CT 405779 đối với thửa đất 1936, tờ bản đồ số 8, diện tích 441m². Kể từ khi nhận chuyển nhượng từ ông T vợ chồng ông S sử dụng và quản lý thửa đất không tranh chấp với ai. Năm 2020 vợ chồng ông S làm thủ tục tặng cho thửa đất này cho con gái Dương Hoàng Phương U, đồng thời làm thêm 30kv điện năng lượng mặt trời để có nguồn thu nhập từ việc bán điện, diện tích pin áp mái 120m² tương đương với diện tích ngôi nhà, không hề xây lấn sang diện tích đất của ông B.

Vì vậy, đối với việc khởi kiện của ông B thì ông S cũng như chị U đều không chấp nhận. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, nếu có căn cứ gia đình ông S lấn chiếm đất của nguyên đơn thì ông S sẽ tự nguyện tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn.

Tại bản tự khai và đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị V trình bày:

Năm 1997 chồng bà V là ông Đinh Xuân B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Đình M một phần thửa đất, với diện tích 1000m² có kích thước chiều dài mặt đường là 4 hàng cà phê khoảng 12 mét, (mặt đường Q), theo giấy nhận tiền ngày 22/2/1997 với giá là 25 chỉ vàng, ông Dương Đình M đã nhận đủ 25 chỉ vàng của tôi và cam kết sẽ chịu trách nhiệm sang tên cho ông Đinh Xuân B đầy đủ diện tích nêu trên. Năm 1997, ông Đinh Xuân B và ông Dương Thanh S con trai của ông M đã trực tiếp đo đạc cắm mốc xác định ranh giới thửa đất, sau đó ông Đinh Xuân B đã trồng 4 cây Chè tàu để làm cận ranh giới đất giữa ông Đinh Xuân B1 và ông M, thời gian sau ông M chuyển nhượng thửa đất cho cháu là ông Dương Đình T, nay là thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 8, sau đó ông T làm móng xây nhà đề lên 4 cây Chè T2 do ông Đinh Xuân B trồng làm cận ranh giới đất trước đây giữa ông B và ông M. Sau khi ông T xây nhà đã làm tấm chắn cửa sổ lấn sang phần đất của gia đình chúng bà V, sau đó ông B đã làm đơn trình bày với Đội trưởng đội sản xuất thuộc Công ty C3, đã lập biên bản kiểm tra xác nhận thống nhất giải quyết thoả thuận đề sau này khỏi va chạm, lấn chiếm.

Năm 2020 bà U ngang nhiên xây tường rào, trồng trụ mái che năng lượng mặt trời lấn sang phần đất của gia đình bà V khoảng 40 đến 50cm. Theo hồ sơ địa chính:

Hộ ông Đinh Xuân B đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 595583, thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 8, với diện tích 560m², trong đó 75m² đất ở và 485m² đất trồng cây lâu năm, cấp ngày 12/4/2019. Ông Dương Đình T đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 471288, thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 8, với diện tích 441m², trong đó 120m² đất ở và 321m² đất trồng cây lâu năm, cấp ngày 03/3/2020.

Ngày 15/4/2020, ông Dương Đình T3 đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 8, cho ông Dương Thanh S và bà Hoàng Thị Kim X. Ngày 22/12/2020 ông Dương Thanh S và bà Hoàng Thị Kim X tặng cho bà Dương Hoàng Phương U thửa đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 405779, thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 8, cấp ngày 15/4/2020.

Gia đình bà V đã nhiều lần yêu cầu ông S và bà U trả lại phần đất lấn chiếm nhưng đến nay họ vẫn cố tình không trả nên xảy ra tranh chấp. Ngày 07/9/2023 UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đã tổ chức hoà giải tranh chấp đất đai nhưng hoà giải không thành. Ngày 19/9/2023 ông B làm khởi kiện và ngày 13/11/2023 ông B sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, giải quyết xử lý hành vi lấn chiếm đất của bà Dương Hoàng Phương U1 ngang nhiên xây dựng lấn sang phần đất của hộ ông B với chiều dài là: 45,9 m, chiều rộng là 50cm có tổng diện tích bị lấn chiếm là 22.95m²

Bà V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Dương Hoàng Phương U phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và trả lại cho gia đình bà V đủ diện tích của thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 8, với diện tích 560m², trong đó 75m² đất ở và 485m² đất trồng cây lâu năm như Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho hộ ông Đinh Xuân B. Do sức khỏe không được tốt nên bà V đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Tại biên bản lấy lời khai và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Đình M trình bày:*

Năm 1987 ông M nhận liên kết của Công ty C2 3 khoảng 9800m² đất cà phê, ông M canh tác đến năm 1997 thì chuyển nhượng cho ông B diện tích 1.000m², thuộc thửa đất 1935 (là thửa đất liền kề với thửa 1936) có chiều ngang giáp mặt đường Quốc lộ 27 là 4 hàng cà phê = 12m, chiều dài ra sau 22 hàng cà phê = 61m; khúc lồi phía Bắc chiều ngang 3 hàng cà phê = 8,4m, chiều dài 12 hàng cà phê = 33,6m, tổng cộng là 124 gốc cà phê. Giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng, ông Mười u cho con trai là ông S xác định ranh giới đất và bàn giao đất cho ông B. Khi chuyển nhượng do đất chưa được cấp GCNQSDĐ nên hai bên có viết giấy tay với nhau khi giao đất và giao vàng vào ngày 22/02/1997.

Năm 1991 ông M tặng cho ông Dương Đình T 04 hàng cà phê dọc quốc lộ B, chiều dài cũng không xác định mà sử dụng đến đâu thì rào đến đó còn lại là đất của ông M, ông T quản lý, sử dụng sau đó bán lại cho vợ chồng ông S như thế nào thì ông M không biết rõ.

Ngoài ra năm 1995 ông M cũng tặng cho mẹ vợ là bà Phạm Thị T4 (nay đã chết) 03 hàng cà phê dọc Quốc lộ B chiều dài không xác định mà sử dụng đến đâu thì rào đến đó, còn lại là đất của ông M. Sau này bà T4 có mua lại phần đất lồi ra của ông B vì diện tích đất mà ông M bán cho ông B có hình dạng chữ L.

Tổng chiều dài mặt đường thửa đất của ông M lúc đó là 11 hàng Cà phê, khoảng cách mỗi hàng cánh nhau là 2,8m, ông M bán cho ông B 04 hàng cà phê lô ở giữa là 11,2m ngang mặt đường nhưng vì trong giấy ghi 12m nên ông M mới chấp nhận giao cho ông B 12m.

Nay do đã già yếu đi lại khó khăn nên ông M ủy quyền cho ông S tham gia tố tụng cho đến khi vụ án kết thúc và yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, mọi ý kiến và quyết định của ông S cũng là ý kiến và quyết định của ông M.

** Tại biên bản lấy lời khai và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Kim X trình bày:*

Bà X là vợ của ông Dương Thanh S và là mẹ của cháu Dương Hoàng Phương U. Bà X thống nhất với ý kiến của ông S và không bổ sung gì thêm. Do bận công việc nên bà X ủy quyền lại cho ông S tham gia tố tụng và yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt cho đến khi giải quyết vụ án, mọi ý kiến và quyết định của ông S cũng là ý kiến của bà X.

** Tại Văn bản trình bày ý kiến và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Đình T và bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Ông T và bà C là vợ chồng với nhau và không có anh em họ hàng thân thuộc gì với ông Đình Xuân B. Năm 1991 ông Dương Đình M là bác ruột của ông Thao t cho ông T diện tích đất 441,8m² thuộc thửa đất 1936 (nhưng thực tế thì phải lập giấy sang nhượng viết tay vì là đất liên kết nên không được lập giấy tặng cho) và vợ chồng ông T quản lý, sử dụng từ đó.

Quá trình vợ chồng ông T sử dụng đất thì có phát sinh tranh chấp ranh giới giữa hai bên với thửa đất liền kề là thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 8, diện tích 560m² của gia đình ông Đình Xuân B. Lý do dẫn đến tranh chấp là do có sự thay đổi về mốc giữa 2 hàng cà phê. Khi hai bên xảy ra tranh chấp thì em họ là ông Dương Thanh S là người trực tiếp cắt đất đứng ra hòa giải 03 lần mỗi lần cách nhau khoảng gần 02 năm và đã đo đúng tim giữa hai hàng cà phê và bàn giao cho 02 bên sử dụng, cả hai bên đều đồng ý.

Sau đó vợ chồng ông T tiến hành xây hàng rào làm ranh giới của hai bên từ sau ra trước, vườn nhà phía sau có xây móng và 3 hàng gạch, trên kéo lưới B40 để nuôi gà, nuôi heo. Năm 2006 ông B lợi dụng lúc gia đình ông T không có nhà, ông B đã xây chồng lên bờ sân phía nhà trước, ông T đã báo đội trưởng đội 8 Công ty C3 là ông Phan Văn M2 để giải quyết nhưng do vượt quá thẩm quyền của đội nên đã không giải quyết được và ông B vẫn tiếp tục xây chồng lấn lên đất của ông T. Gia đình ông T khi đó cũng chỉ muốn yên ổn làm ăn không muốn kiện cáo tới các cơ quan có thẩm quyền nên biết là đất của gia đình bị lấn chiếm nhưng ông T không muốn làm phức tạp, mất thời gian.

Năm 2019 vợ chồng ông T đi làm ăn xa nên khi Nhà nước có chủ trương làm bìa đỏ thì vợ chồng ông T đã ủy quyền cho ông Dương Thanh S đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, sau khi làm xong thì năm 2020 vợ chồng ông T sang nhượng lại cho vợ chồng ông Dương Thanh S, vợ Hoàng Thị Kim X với giá 500.000.000 đồng, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 120m² và 01 số cây ăn trái. Hai bên đã bàn giao đất và tiền cho nhau không có tranh chấp gì

Nay ông Đình Xuân B khởi kiện yêu cầu bà Dương Hoàng Phương U phải trả lại diện tích đất là 22,95m², có tứ cận phía Bắc giáp thửa 1935, phía Đông giáp 1895, phía Tây giáp đường quốc lộ 27, phía Nam giáp thửa 1936 cho ông B là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Do bận

công việc gia đình và ở xa nên không thể tham gia tố tụng được. Vì vậy, ông T và bà C yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Xuân B về việc yêu cầu bà Dương Hoàng Phương U trả lại diện tích đất lấn chiếm là 17m², trong đó có 2,1m² đất thuộc lộ giới quy hoạch giao thông và 14,9m² đất nằm trong thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 12/6/2024, ông Dương Văn H, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Xuân B có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Xét nội dung đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Văn H là không có căn cứ, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của TAND huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện 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] Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thấy rằng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các đương sự đều xác định: Phần diện tích đất các bên đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là do ông Dương Đình M nhận liên kết của Công ty C2 (nay là Công ty TNHH MTV C3) diện tích đất khoảng 9800m² đất trồng cây cà phê.

[1.1] Đối với phần diện tích đất của nguyên đơn ông Đinh Xuân B đang quản lý sử dụng: Năm 1997 ông M chuyển nhượng cho ông Đinh Xuân B diện tích 1.000m², thuộc thửa đất 1935 (là thửa đất liền kề với thửa 1936) có chiều ngang giáp

mặt đường Quốc lộ 27 là 4 hàng cà phê = 12m, chiều dài ra sau 22 hàng cà phê = 61m; khúc lồi phía Bắc chiều ngang 3 hàng cà phê = 8,4m, chiều dài 12 hàng cà phê = 33,6m, tổng cộng là 124 gốc cà phê. Giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng, ông S là người được ông M ủy quyền xác định ranh giới đất và bàn giao đất cho ông B. Hai bên có viết giấy tay với nhau khi giao đất và giao vàng vào ngày 22/02/1997. Năm 2007 nguyên đơn chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông L bà C1 phần đất lồi ra của chữ “L” ở phía sau có diện tích khoảng 225m², như vậy diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng sẽ là 775m². Năm 2019 ông B đi kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất còn lại là thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 8, diện tích 560m², trong đó 75m² đất ở và 485m² đất trồng cây lâu năm.

[1.2] Đối với phần diện tích đất của bị đơn bà Dương Hoàng Phương U đang quản lý sử dụng có nguồn gốc: Năm 1991, ông M tặng cho ông Dương Đình T (là anh họ của ông S) diện tích 441,8m² thuộc thửa đất 1936 (thực tế thì phải lập giấy sang nhượng viết tay vì là đất liên kết nên không được lập giấy tặng cho) và ông T quản lý, sử dụng từ đó. Năm 2020 ông Dương Đình T và bà Nguyễn Thị C sang nhượng lại cho vợ chồng ông S và bà X với giá 500.000.000 đồng, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 120m² và 01 số cây ăn trái. Ngày 15/4/2020 vợ chồng ông S được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CT 405779 đối với thửa đất 1936, tờ bản đồ số 8, diện tích 441m². Tháng 12 năm 2020 vợ chồng ông S, bà X tặng cho con gái là bà Dương Hoàng Phương U thửa đất trên, được chỉnh lý biến động ngày 22 tháng 12 năm 2020.

[1.3] Căn cứ vào kết quả đo đạc thì nguyên đơn đang thực tế sử dụng là 560,9m² (thừa 0,9 m²), có chiều rộng phía trước là 12,31m (thừa 01cm) và chiều rộng phía sau tiếp giáp với thửa đất số 1895 là 13,54m (thừa 34cm). Như vậy, về diện tích và kích thước chiều rộng của thửa đất đất mà nguyên đơn đang sử dụng thực tế là lớn hơn về diện tích và kích thước đất mà nguyên đơn được Nhà nước cấp GCNQSDĐ. Diện tích đất mà bị đơn được cấp là 441m² nhưng trên thực tế bị đơn hiện chỉ đang sử dụng diện tích 430,6m² là còn thiếu 10,4m² so với GCNQSDĐ được. Mặt khác theo sơ đồ lồng ghép đo đạc thì toàn bộ diện tích đất 14,9m² mà nguyên đơn tranh chấp đều thuộc thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 08, diện tích 441m² đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp GCNQSDĐ số CT 405779, ngày 15/4/2020 cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn H là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên, ông B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho ông B.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Văn H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 27; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Xuân B về việc yêu cầu bà Dương Hoàng Phương U trả lại diện tích đất lấn chiếm là 17m², trong đó có 2,1m² đất thuộc lộ giới quy hoạch giao thông và 14,9m² đất nằm trong thửa đất số 1935, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Về án phí: Nguyên đơn ông Đinh Xuân B được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Xuân B phải chịu 7.360.000 đồng (*Bảy triệu, ba trăm sáu mươi nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc kỹ thuật và định giá tài sản đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin và đã chi phí xong.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị 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:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Bằng