TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **54** /2025/DS-PT
Ngày 17 - 02 – 2025
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 Đinh Thị Tuyết.
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My.
Bà Nguyễn Thị Hằng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk*** tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 410/2024/TLPT-DS ngày 27/11/2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/ DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 440/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Dương Thị Thanh L1, ông Trần Anh V; địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Lê Thị N ; địa chỉ: B L, tổ dân phố B, T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Duy C – Luật sư thuộc Công ty L3 – Chi nhánh tại E; địa chỉ: Số A L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3. Người làm chứng:

3.1. Bà Phạm Thị T; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(vắng mặt).

3.2. Ông Lê Văn C1, bà Mai Thị Giang Đ; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

3.3. Bà Trần Thị L2; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

3.4. Ông Bạch Khương T1; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Dương Thị Thanh L1, ông Trần Anh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L***, bà*** Nguyễn Thị H ***trình bày:***

Tháng 4/2021, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị T thửa đất số 302, tờ bản đồ số 53, diện tích 1.813,7m^2 tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 425158 ngày 10/11/2016 cho ông Lê Văn C1, bà Mai Thị Giang Đ, thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị T ngày 26/7/2017.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, các bên gồm ông Lê Văn C1, bà Dương Thị Thanh L1, bà Phạm Thị T, ông Bạch Khương T1 (cán bộ địa chính xã E) và vợ chồng ông L, bà H cùng tiến hành giao đất, cắm mốc cho bà H, ông L thì bà Dương Thị Thanh L1 phát hiện bà L1 bị thiếu đất.

Ngày 05/4/2021, thửa đất số 302, tờ bản đồ số 53, diện tích 1.813,7m^2 nói trên được thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H.

Khoảng tháng 6/2022, ông L, bà H phát hiện bà L1 dùng dây thép B40 rào sang đất của ông L, bà H. Vì vậy, ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Dương Thị Thanh L1, ông Trần Anh V phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 209,4m^2 tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và tháo dỡ toàn bộ hàng rào B40 trên đất đã lấn chiếm.

Tuy nhiên, ngày 25/5/2023, tại Biên bản về việc tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H thay đổi, rút một phần nội dung khởi kiện đối với 3,03m^2 đất, chỉ yêu cầu vợ chồng bà L1, ông V phải trả lại 206,1m^2 đất lấn chiếm và tháo dỡ toàn bộ hàng rào B40 trên đất đã lấn chiếm có chiều dài 33,25m. Diện tích đất lấn chiếm có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 302 có chiều dài 33,25m; phía Tây giáp thửa đất số 301 có chiều dài 34,46m; phía Nam giáp thửa đất 303 có chiều dài 7,21m; phía Bắc giáp đường liên thôn có chiều dài 5,61m.

Bị đơn bà Dương Thị Thanh L1***, ông*** Trần Anh V ***và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư*** Phạm Duy C ***trình bày:***

Ngày 17/01/2017 , ông Trần Anh V, bà Dương Thị Thanh L1 có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Lê Văn C1, bà Mai Thị Giang Đ 01 quyền sử dụng đất tại thửa số 301, tờ bản đồ số 53, diện tích 1.256,2m^2, tọa lạc tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 425156 ngày 10/11/2016 cho ông Lê Văn C1, bà Mai Thị Giang Đ. Thửa đất có vị trí tứ cận:

Phía Đông: Giáp thửa đất số 302, 303 có cạnh dài 81,9m.

Phía Tây: Giáp thửa đất số 300 có cạnh dài là 85,6m.

Phía Nam: Giáp thửa đất số 250 có cạnh dài là 15m.

Phía Bắc: Giáp đường liên thôn có cạnh dài là 15m.

Bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng đã thực hiện toàn bộ các thủ tục hành chính cũng như thực hiện quyền và nghĩa vụ với nhà nước. Hiện nay thửa đất số 301, tờ bản đồ số 53, GCNQSDĐ số CE 425156 đã thay đổi cơ sở pháp lý trang IV sang tên cho ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1 theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông C1 và bà L1 đã tiến hành giao đất, cắm mốc, sau đó gia đình ông V, bà L1 đã rào lại thửa đất này vào ngày 17/01/2017 để tránh xảy ra tranh chấp. Từ khi được bàn giao đất, gia đình ông V, bà L1 đã canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp với bất kỳ ai và tuân thủ mọi quy định của nhà nước.

Ông Trần Anh V, bà Dương Thị Thanh L1 không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H về việc buộc gia đình ông V, bà L1 phải trả lại phần diện tích lấn chiếm là 206,1m^2 tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 302 có chiều dài 33,25m; phía Tây giáp thửa đất số 301 có chiều dài 34,46m; phía Nam giáp thửa đất 303 có chiều dài 7,21m; phía Bắc giáp đường liên thôn có chiều dài 5,61m,

Người làm chứng ông Lê Văn C1 ***trình bày:***

Ngày 27/5/2013, mẹ ông C1 là bà Cao Thị K (đã chết) được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 721081, thửa đất số 248, tờ bản đồ số 53, diện tích 6.558,6m^2 tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 24/8/2016, bà K tách thửa đất số 248, tờ bản đồ số 53, diện tích 6.558,6m^2 thành 04 thửa, gồm: Thửa đất số 301 diện tích 1.256,2m^2, thửa đất số 302 diện tích 1.813,7m^2, thửa đất số 303 diện tích 2.876,7m^2, tờ bản đồ số 53 với tổng diện tích là 5.946,6m^2 rồi tặng cho vợ chồng ông Lê Văn C1, bà Mai Thị Giang Đ và sang nhượng cho bà Trần Thị L2 diện tích 612m^2, thửa đất số 300, tờ bản đồ số 53, bà Trần Thị L2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 425159 ngày 10/11/2016.

Sau khi được tặng cho, ông C1, bà Đ sang nhượng thửa số 301, tờ bản đồ số 53, diện tích 1.256,2m^2 cho bà Dương Thị Thanh L1, ông Trần Anh V, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 17/01/2017; sang nhượng thửa đất số 302 diện tích 1.813,7m^2 cho bà Phạm Thị T, thay đổi cơ sở pháp lý ngày 26/7/2017, sau đó bà T sang nhượng lại cho bà H, ông L (ông C1 không biết có đo đạc cắm mốc trên thực địa hay không). Tất cả việc sang nhượng cho bà T, ông V, bà L1 chỉ sang nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ranh giới, tứ cận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có việc bàn giao đất trên thực địa và không có tranh chấp, đất sang nhượng vẫn là đất trống, bà L1 chưa có quây hàng rào B40 như bây giờ. Đến khoảng năm 2021, bà H, ông L và bà L1, ông V cùng nhau tiến hành đo đạc diện tích đất thì xảy ra tranh chấp, bà L1 mới quây hàng rào B40.

Việc sang nhượng giữa ông C1, bà Đ cho bà T và bà L1, ông V là đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng các bên đã sử dụng sai vị trí đất được cấp nên xảy ra tranh chấp. Nay bà H, ông L khởi kiện yêu cầu bà L1, ông V trả lại diện tích đất bị lấn chiếm, ông C1 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng bà Trần Thị L2 ***trình bày:***

Khoảng năm 2015, bà L2 có nhận sang nhượng của bà Cao Thị K (hiện nay đã chết) một thửa đất có chiều ngang 12m theo đường đất của xóm, sâu hết đất. Sau đó ngày 10/11/2016 bà Trần Thị L2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 425159, thửa đất số 300, tờ bản đồ số 53 với diện tích 612m^2. Đối với sơ đồ thửa đất ghi tứ cận: Phía Bắc có chiều dài 60,08m + 27,0m; Phía Nam có chiều dài 85,60m; Phía Đông có chiều dài 12m; Phía Tây có chiều dài 12m so với diện tích 612m^2 ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai do địa chính xã E, huyện E, nhưng chưa có điều kiện đăng ký biến động lại. Bà L2 không biết việc các bên sang nhượng đất, bà chỉ biết tại thời điểm các bên sang nhượng với nhau, trên đất chỉ có mấy cây Điều, chưa có hàng rào B40. Chỉ đến khoảng năm 2021 khi các bên xảy ra tranh chấp thì ông V, bà L1 mới rào hàng rào B40 như bây giờ. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Anh V, bà Dương Thị Thanh L1 thì bà L2 không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Phạm Thị T ***trình bày:***

Khoảng tháng 7/2017 (không nhớ rõ ngày tháng), bà T có nhận sang nhượng của ông Lê Văn C1 và bà Mai Thị Giang Đ thửa đất số 302, tờ bản đồ sốdiệ, diện tích 1.813,7m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 425158 ngày 10/11/2016, toạ lạc tại thôn A, xã E, huyện E. Ngày 26/7/2017 thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T. Khi nhận sang nhượng thì bà T không biết thửa đất 301, tờ bản đồ số 53 của ông C1, bà Đ đã sang nhượng cho ông Trần Anh V, bà Dương Thị Thanh L1. Tuy nhiên, khi bà T sang nhượng thửa đất 302, tờ bản đồ số 53 cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Ngọc L thì diện đất bên cạnh (của nhà ông V, bà L1 bây giờ) vẫn là đất trống, trên đất chỉ có mấy cây Điều, chưa có hàng rào B40.

Khi bà T nhận sang nhượng đất từ ông C1, bà Đ thì bà T chỉ nhận sang nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứ không giao đất trên thực địa. Sau đó, khi bà T sang nhượng lại cho ông L và bà H xong, hai bên tiến hành giao đất trên thực địa thì xảy ra tranh chấp giữa bên ông L, bà H và ông V, bà L1, lúc tranh chấp đất vẫn chưa có hàng rào B40.

Bà T không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Anh V, bà Dương Thị Thanh L1, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Bạch Khương T1 ***(Công chức địa chính*** xã E***) trình bày:*** Trong quá trình tách thửa đất số 300, tờ bản đồ số 53 cho Trần Thị L2 có sai sót về mặt kỹ thuật, cấp sai diện tích đất nên dẫn đến đất của ông C1 có sai sót. Còn việc ông C1 chuyển nhượng cho bà T, bà T chuyển nhượng lại cho bà H như thế nào thì ông T1 không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 166, 169, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 1 Điều 12, Điều 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 5, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1 phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H diện tích 206,1m^2 đất đã lấn chiếm có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 302 có chiều dài 33,25m (từ điểm 1 + 7 + 16); phía Tây giáp thửa đất số 301 có chiều dài 34,46m (từ điểm 14 +15); phía Nam giáp thửa đất 303 có chiều dài 7,21m (từ điểm 15 + 16); phía Bắc giáp đường liên thôn có chiều dài 5,61m (từ điểm 1 + 14).

Buộc ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1 phải tháo dỡ 01 hàng rào B40 có chiều dài 33,25m (từ điểm 1 + 7 + 16) do bà L1 và ông V xây dựng.

(*Kích thước, vị trí, số đo diện tích đất được thể hiện tại Bản vẽ hoàn công của* Công ty cổ phần Đ1*, bút lục số 61).*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định.

Ngày 17/8/2024, bị đơn ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1 - Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk **.** Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ea Kar giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

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, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1 được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn và nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của bà Cao Thị K (đã chết). Ngày 27/5/2013, bà K được UBND huyện E cấp giấy CNQSD đất số BI 721081, đối với thửa đất số 248, tờ bản đồ số 53, có diện tích 6.558,6m^2 tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 24/8/2016, bà K tách thửa đất 248, tờ bản đồ số 53, diện tích 6.558,6m^2 thành 04 thửa, gồm các thửa đất số 300, 301, 302 và thửa 303, cụ thể:

+ Thửa đất số 300, tờ bản đồ số 53 bà Cao Thị K chuyển nhượng cho bà Trần Thị L2 diện tích 612m^2. Bà L2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 425159 ngày 10/11/2016.

+ Còn 03 thửa đất số 301, 302, 303 có tổng diện tích 5.946,6m^2 bà K tặng cho con là vợ chồng ông Lê Văn C1, bà Mai Thị Giang Đ. Ngày 10/11/2016, ông C1, bà Đ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy CNQSD đất lần lượt số CE 425156, CE 425157 và CE 425158.

Sau khi được tặng cho, tháng 01/2017, ông C1, bà Đ sang nhượng bà Dương Thị Thanh L1, ông Trần Anh V thửa số 301, diện tích 1.256,2m^2 theo Giấy

CNQSD đất số CE 425156. Ngày 17/01/2017 đăng ký biến động sang tên cho bà Dương Thị Thanh L1, ông Trần Anh V;

Tháng 07/2017, ông C1, bà Đ sang nhượng thửa đất số 302, diện tích 1.813,7m^2 theo Giấy CNQSD đất số CE 425157. Ngày 26/7/2017 đăng ký biến động sang tên cho bà Phạm Thị T;

Còn thửa đất số 303, diện tích 2.876,7m^2 theo Giấy CNQSD đất số CE 425158 vẫn do ông Lê Văn C1, bà Mai Thị Giang Đ quản lý, sử dụng.

Tháng 4/2021, bà T sang nhượng đất lại cho ông L, bà H và được đăng ký biến động sang tên bà H, ông L ngày 05/4/2021;

Quá trình ông C1, bà Đ chuyển nhượng QSD đất cho ông V, bà L1 và bà T, các bên thừa nhận chỉ sang nhượng theo Giấy CNQSD đất chứ không có việc bàn giao đất trên thực địa. chỉ đến năm 2021, bà T sang nhượng lại thửa đất số 302 cho bà H, ông L, lúc này các bên tiến hành đo đạc diện tích đất thì bà L1 phát hiện đất của bà L1 bị thiếu, nên bà L1 mới quây hàng rào B40 lại thì hai bên xảy ra tranh chấp. Nên ông L, bà H khởi kiện yêu cầu bà L1, ông V trả lại diện tích đất bị lấn chiếm.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế xác định:

+ Thửa đất số 301 của bà L1, ông V thực tế đang sử dụng có diện tích 1.151,2m^2, còn theo giấy CNQSD đất số CE 425158 thì diện tích là 1.256,2m^2. Tức thiếu 105m^2 so với giấy CNQSD đất.

+ Thửa đất số 302 của ông L, bà H thực tế đang sử dụng có diện tích 1.732,5 m^2 (trong đó có 337,1m^2 nằm trong hành lang giao thông) theo giấy CNQSD đất số CE 425156 thì diện tích là 1.813,7m^2 (đã trừ hành lang giao thông). Tức thiếu 418,3m^2 so với giấy CNQSD đất.

Qua đo đạc lồng ghép trên giấy CNQSD đất với thực tế các bên đang sử dụng thì thấy:

Việc cấp giấy CNQSD đất cho các thửa đất 300, 301, 302 và thửa 303 không đúng với hiện trạng thực tế các bên đang sử dụng, cụ thể: Bà L1, ông V được cấp giấy CNQSD đất là thửa đất 301 nhưng diện tích đất thực tế bà L1, ông V sử dụng đất nằm trong giấy CNQSD đất của 03 thửa số 301, 302, 303. Một phần thửa đất số 301 trong giấy CNQSD đất của bà L1, ông V thì bà Trần Thị L2 đang sử dụng. Hơn nữa, so với giấy CNQSD đất được cấp bà L1, ông V còn thiếu 105m^2.

Ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H được cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 302, diện tích 1.813,7m^2 nhưng thực tế sử dụng diện tích 1.395.4m^2 là còn thiếu 418,3m^2. Khi lồng ghép đất thực tế đang sử dụng với giấy CNQSD đất, phần đất bị thiếu của bà H, ông L đang do ông C1, bà Đ và bà L1, ông V quản lý, sử dụng.

Xét thấy, việc ông V, bà L1 và bà T nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn C1, bà Mai Thị Giang Đ là nhận chuyển nhượng theo giấy CNQSD đất, không bàn giao đất trên thực địa. Đến năm 2021, bà T sang nhượng đất lại cho bà H, ông L các bên cùng nhau tiến hành đo đạc để bàn giao thực địa mới phát hiện thiếu đất nên xảy ra tranh chấp. Các bên có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc ông Trần Anh V, bà Dương Thị Thanh L1 phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H diện tích 206,1m^2 đất lấn chiếm là không có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1 là có cơ sở để chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm 40/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, để bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận nên ông L, bà H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc kỹ thuật bằng máy là 11.237.000 đồng (Đã chi phí xong).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do không được chấp nhận đơn khởi kiện nên nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Điều luật áp dụng: Căn cứ các Điều 164, 175, 176, 197, 199 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 12, 22, 166, 167, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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.

[3] **Tuyên xử:**

[3.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H về việc:

+ Buộc ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1 phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H diện tích 206,1m^2 đất lấn chiếm có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 302 có chiều dài 33,25m (từ điểm 1 + 7 + 16); phía Tây giáp thửa đất số 301 có chiều dài 34,46m (từ điểm 14 +15); phía Nam giáp thửa đất 303 có chiều dài 7,21m (từ điểm 15 + 16); phía Bắc giáp đường liên thôn có chiều dài 5,61m (từ điểm 1 + 14).

+ Buộc ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1 phải tháo dỡ 01 hàng rào B40 có chiều dài 33,25m (từ điểm 1 + 7 + 16) do ông V, bà L1 xây dựng.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H phải chịu 11.237.000 đồng (Mười một triệu hai năm ba mươi bảy nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc kỹ thuật; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản (Đã chi phí xong).

[3.3] Về án phí:

[3.3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông V và bà L1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.Trả lại cho ông ông Nguyễn Ngọc L và bà Nguyễn Thị H số tiền 4.200.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 60AA/2021/0006056 ngày 20/4/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện EaKar.

[3.3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Trần Anh V và bà Dương Thị Thanh L1 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số AA/2023/0000603 và số AA/2023/0000604 cùng ngày 20/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[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 Ea Kar;*
- *Chi cục THADS huyện Ea Kar;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đinh Thị Tuyết