**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 164/2023/DS-PT
Ngày: 25 - 4 - 2023
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:* Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Nguyễn Thị Nhung.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Cao Huế - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:*** Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 09/2023/DS-PT ngày 06/01/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DSST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2023/QĐ-PT ngày 06/3/2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Ông Nguyễn G - Sinh năm 1965 (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị Thục Đ (vắng mặt).

Địa chỉ: A Quang T, TT. E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

**2. Bị đơn:**

- Ông Đặng Văn M (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: B Quang T, TT.E, huyện , tỉnh Đắk Lắk.

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

+ Ông Hà Quang Đ1 - Sinh năm 1966 (vắng mặt).
+ Bà Nguyễn Thị D - Sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khối 4, TT.E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Lê Quang L - Sinh năm 1960 (vắng mặt).
+ Bà Ngô Thị M (vắng mặt).

Địa chỉ: Khối 3A, TT.E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Y K - Sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn E, TT.E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn G và bà Nguyễn Thị Thục Đ trình bày:***

Vợ chồng ông, bà có 01 thửa đất diện tích 7.735 $m^2$ thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 19, địa chỉ buôn E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 287500 ngày 22/12/2003. Thửa đất có vị trí tứ cận, phía đông giáp đất ông Ama Tâm, phía tây giáp đường 49, phía nam giáp đất H Yam, phía bắc giáp đất Ami Mnhar. Nguồn gốc đất do vợ chồng ông G, bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông Y Tân Buôn Yă vào năm 2003. Từ khi nhận chuyển, gia đình ông G sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Từ năm 2003 đến năm 2014 gia đình ông G cho ông Y Yum mượn đất canh tác. Trong thời gian này vợ chồng ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị H (người có đất giáp ranh phía bắc của thửa đất 75) đã tự ý múc hàng cây Muồng đen, cây Mít là ranh giới giữa hai nhà và chôn trụ, rào lưới B40 lấn sang thửa đất số 75, diện tích lấn chiếm 47 $m^2$, có tứ cận phía tây giáp đường nhựa Tỉnh lộ 3 dài 1,3m, phía nam giáp thửa đất số 76 của vợ chồng ông G dài 78,3 m, phía bắc giáp thửa đất số 76 của ông M dài 78,81 m.

Nay vợ chồng ông G, bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng ông M, bà H phải trả lại 47 $m^2$ đất lấn chiếm, tháo dỡ trụ bê tông và hàng rào trên phần đất lấn chiếm.

**** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Vợ chồng ông M, bà H có 01 thửa đất diện tích 7.135 $m^2$, thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 19, địa chỉ buôn E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 270345 ngày 11/4/2006 mang tên ông Y K. Nguồn gốc thửa đất trước đây của ông Y Klắp Buôn Yă, đến năm 2006 ông Y K chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Quang L và bà Ngô Thị M, đến năm 2007 thì vợ chồng ông L chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông M, bà H. Việc chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay cho nhau, chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay vợ chồng ông M, bà H sử dụng đất ổn định, ranh giới đất giữa hai nhà vẫn còn nguyên. Vợ chồng ông M, bà H không lấn chiếm đất nên đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Quang Đ1 trình bày:***

Gia đình ông Đ1 có thửa đất số 49, tờ bản đồ số 19, giáp ranh cạnh phía bắc thửa đất số 76 của vợ chồng ông M, bà H. Do ranh giới giữa hai nhà không thẳng nên năm 2016 gia đình ông Đ1 và gia đình ông M đã thỏa thuận đổi đất cho nhau, cụ thể từ phần đầu đường chạy xuống cột tường thì gia đình ông Đ1 lùi vào 40 cm, từ cột tường xuống cuối đất thì gia đình ông M lùi vào phần rộng nhất là 01 m, 50 cm, 10 cm. Hàng rào bằng tường xây do gia đình ông Đ1 xây dựng, phần tường rào lưới B40 do gia đình ông M xây dựng.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y K trình bày.***

Năm 2006 ông chuyển nhượng thửa đất số 76 cho vợ chồng ông L, bà Mười, sau này vợ chồng ông L chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông M, ông không còn liên quan. Ranh giới giữa thửa đất số 75 và 76 là hàng cây Muồng đen và cây Mít cách 01 m giữa đất của ông Y K và ông Y Tân, nhưng hiện nay không còn nên không xác định được.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang L và bà Ngô Thị M trình bày:***

Năm 2007 vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng thửa đất số 76 từ ông Y K. Sau đó vợ chồng ông L chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông M. Vợ chồng ông không còn liên quan.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Y Y trình bày:***

Ông mượn đất của vợ chồng ông G canh tác 02 vụ năm 2003 và 2004, sau đó bỏ không làm nữa. Ranh giới giữa thửa đất 75 và 76 là hàng cây Mít, cây Bơ. Thời điểm ông mượn đất của ông G thì hàng cây này vẫn còn. Trong thời gian ông mượn đất thì ông không rõ việc có việc lấn chiếm đất giữa ông G và ông M hay không.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DSST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar đã quyết định:**

"Áp dụng Điều 115, 116 Bộ luật dân sự; Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2003. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn G và bà Nguyễn Thị Thục Đ. Buộc ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn G và bà Nguyễn Thị Thục Đ phần diện tích đất lấn chiếm là 47 $m^2$".

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 27/9/2022 bị đơn ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị Huệ kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:** Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, theo trình bày của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng thì ranh giới giữa hai thửa đất số 75 và 76 là hàng cây Muồng đen và cây Mít, hàng cây này cách hàng rào hiện tại 01 m về phía đất nhà bị đơn. Năm 2015 bị đơn đã chặt bỏ hàng cây này nên không xác định được. Như vậy, có căn cứ xác định bị đơn có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn. Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất bị đơn lấn chiếm là 47 $m^2$. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị H.

**** Đối với thửa đất số 75, tờ bản đồ số 19, diện tích 7.735 $m^2$ của ông Nguyễn G và bà Nguyễn Thị Thục Đ.***

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 287500 ngày 22/12/2003 và bản đồ địa chính, thửa đất số 75 có diện tích 7.735 $m^2$, tứ cận phía đông giáp đất ông Y Đrôc Mlô dài 76,25 m, phía tây giáp đường nhựa dài 91,31 m, phía nam giáp đường đi dài 83 m, phía bắc giáp thửa 76 dài 113,55 m.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2021 và kết quả đo đạc tại Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 20/9/2021 của Công ty Cổ phần đo đạc tư vấn Vạn An, thửa đất số 75 có diện tích 7.603,3 $m^2$, tứ cận phía đông giáp đất ông Y Đrốc Mlô dài 72,49 m, phía tây giáp đường nhựa dài 90,01 m, phía nam giáp đường đi dài 81,94 m, phía bắc giáp thửa 76 dài 111,76 m.

Như vậy, so sánh và đối chiếu giữa giấy chứng nhận quyết sử dụng đất và hiện tại thì cạnh dài phía tây của thửa đất số 75 thiếu 1,3 m (90,01 m - 91,31 m).

**** Đối với thửa đất số 76, tờ bản đồ số 19, diện tích 7.135 $m^2$ của ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị H.***

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 270345 ngày 11/4/2006 và bản đồ địa chính, thửa đất số 76 có diện tích 7.135 $m^2$, tứ cận phía đông giáp đất

ông Y Đrốc Mlô dài 58,38 m, phía tây giáp đường nhựa dài 59,01 m, phía nam giáp thửa 75 dài 108,71 m, phía bắc giáp thửa 49 dài 130,89 m.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2021 và kết quả đo đạc tại Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 20/9/2021 của Công ty Cổ phần đo đạc tư vấn Vạn An, thửa đất số 76 có diện tích 6.829,2 $m^2$, có tứ cận phía đông giáp đất ông Y Đrốc Mlô dài 62,81 m, phía tây giáp đường nhựa dài 61,98 m, phía nam giáp thửa 75 dài 111,76 m, phía bắc giáp thửa 49 dài 134,44 m.

Như vậy, so sánh và đối chiếu giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện tại cạnh dài phía tây của thửa đất số 76 thừa 2,97 m (61,98 m - 59,01 m).

*** Theo kết quả lồng ghép vị trí các cạnh của thửa đất số 75 và thửa đất số 76 từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ địa chính và hiện trạng sử dụng đất thì thấy:**

- Thửa đất số 75: Vị trí cạnh phía nam trên giấy chứng nhận và hiện tại trùng khớp. Vị trí cạnh phía bắc giáp với thửa 76 trên giấy chứng nhận và hiện tại không trùng khớp, thiếu 1,3 m.

- Thửa đất số 76: Vị trí cạnh phía nam giáp thửa 75 trên giấy chứng nhận và hiện tại không trùng khớp, thừa 1,3 m. Vị trí cạnh phía bắc giáp thửa 49 trên giấy chứng nhận và hiện tại không trùng khớp, thừa 1,67 m. Do cạnh phía nam thửa đất số 76 vị trí xê dịch về phía thửa đất 75 nên dẫn đến cạnh phía tây của thửa đất số 76 thừa 1,3 m.

Theo lời khai của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang L, bà Ngô Thị M, ông Y K và người làm chứng ông Y Y thì ranh giới giữa hai thửa đất số 75 và số 76 có trồng hàng cây Muồng đen và cây Mít, ranh giới này được các chủ sử dụng đất trước đây tạo lập, thỏa thuận. Do vậy, có căn cứ xác định đây là ranh giới giữa hai nhà thỏa thuận theo Điều 175 Bộ luật Dân sự. Năm 2003 ông G, bà Đ nhận chuyển nhượng thửa đất số 75, năm 2007 ông M, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 76 thì hàng cây này vẫn còn. Đến năm 2015 bị đơn đã chặt bỏ hàng cây này và xây dựng hàng rào lấn sang phần đất của thửa đất 75 khi chưa có sự thỏa thuận, đồng ý của nguyên đơn là đã vi phạm Điều 176 Bộ luật Dân sự. Như vậy, bị đơn ông M, bà H đã thực hiện hành vi lấn chiếm thửa đất số 75 của nguyên đơn ông G, bà Đ, diện tích đất lấn chiếm là 47 $m^2$. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự.

Bị đơn ông M, bà H cho rằng trước đây nguyên đơn đã xây dựng hàng rào trụ bê tông, lưới B40 làm ranh giới giữa hai nhà, sau này nguyên đơn tự phá bỏ.

Đến năm 2015 bị đơn làm hàng rào mới đúng vào vị trí hàng rào cũ mà nguyên đơn đã xây dựng. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình. Đối với ảnh chụp hàng rào do bị đơn cung cấp, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn trình bày ảnh này được bị đơn chụp vào năm 2014, trước khi bị đơn xây dựng hàng rào mới, đoạn hàng rào cũ này cách đường khoảng 70m, không phải là hàng rào do nguyên đơn xây dựng trước khi nguyên đơn phá bỏ. Như vậy, không có căn cứ để xác định vị trí hàng rào hiện tại là ranh giới giữa thửa đất số 75 và số 76 như bị đơn trình bày.

[3]. Từ những phân tích đánh giá chứng cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do ông M là người cao tuổi nên được miễn 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 bị đơn ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DSST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Áp dụng Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; Điều 166, 179 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn G và bà Nguyễn Thị Thục Đ.

- Buộc ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn G và bà Nguyễn Thị Thục Đ phần diện tích đất lấn chiếm là 47 $m^2$ thuộc thửa đất số 75, tờ bản đồ số 19, địa chỉ buôn E, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 287500 ngày 22/12/2003 đứng tên ông Nguyễn G và bà Nguyễn Thị Thục Đ. Phần diện tích đất 47 $m^2$ có tứ cận phía tây giáp đường nhựa Tỉnh lộ 3 dài 1,3 m, phía nam giáp thửa đất số 76 của vợ chồng ông G dài 78,3 m, phía bắc giáp thửa đất số 76 của ông M dài 78,81 m.

- Buộc ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ hàng rào trụ bê tông, lưới B40 trên diện tích đất lấn chiếm để trả lại cho ông G, bà Đ.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng.

[3.1]. Về án phí.

- Ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị H phải chịu 8.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 20238 ngày 06/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Đặng Văn M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Trả lại cho ông Nguyễn G và bà Nguyễn Thị Thục Đ 1.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 36542 ngày 05/10/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ông Đặng Văn M và bà Nguyễn Thị H phải chịu 9.291.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 2.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên ông M, bà H có nghĩa vụ thanh toán 11.291.000 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn G và bà Nguyễn Thị Thục Đ.

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

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;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu: HSVA, HCTP, VT.

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

**Nguyễn Thị Hạnh Vân**