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

Bản án số: 265/2023/DS-PT
Ngày 18 – 8 - 2023
V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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: Ông Y Phi Kbuôr
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung và ông Vũ Văn Tú

- Thư ký phiên toà: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 18 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 176/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2023/QĐ-PT ngày 21/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tri K, sinh năm 1948 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1949; cùng địa chỉ: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tri D, sinh năm 1974; địa chỉ: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Ngọc C, thuộc Văn phòng Luật sư T tại P - Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; (vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Minh Tây N, sinh năm 1973. Địa chỉ: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Trung S, sinh năm 1958 và bà Bùi Thị Hồng V; địa chỉ: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Quang T1; nơi ĐKNKTT: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Văn Đ; địa chỉ: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.4. Bà Phan Thị N1, sinh năm 1978; địa chỉ: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Tô H; địa chỉ: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân xã T, huyện K; địa chỉ: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn M, chức vụ: Công chức địa chính xã T, huyện K; địa chỉ: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

3.7. Ủy ban nhân dân huyện K; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Xuân L, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện K; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tri D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tri D trình bày:***

Ông Nguyễn Tri K là chủ sử dụng thửa đất số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 2020m^2 (mục đích đất: Khu dân cư), tọa lạc tại xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) số C 761706 được UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Tri K vào ngày 03/01/1994. Sau khi được cấp đất thì ông K cùng gia đình đã làm nhà ở và canh tác ổn định trên diện tích đất này.

Ngày 30/7/2010, ông K có đơn xin tách thửa đất 153 thành 04 thửa: Thửa số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 506m^2; Thửa số 153a, tờ bản đồ số 06, diện tích 948m^2; Thửa số 153b, tờ bản đồ số 06, diện tích 480m^2; Thửa số 153c, tờ bản đồ số 06, diện tích 225m^2. Đồng thời ông K xin đăng ký biến động diện tích đất tăng thêm từ 2020m^2 lên 2159m^2.

Sau đó ông Nguyễn Tri K và bà Nguyễn Thị T (vợ ông K) đã chuyển nhượng cho các ông, bà sau:

- Ngày 02/8/2010, ông K và bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ thửa đất số 153a, tờ bản đồ số 06, diện tích 948m^2 (trong đó: đất ở 75m^2, đất vườn 873m^2). Đất có tứ cận: Phía Đông giáp tỉnh lộ 9 dài 12m; Phía Tây giáp đường dân sinh, dài 12m; Phía Nam giáp đường đi cá nhân của gia đình ông K dài 80m; Phía Bắc giáp đất bán cho ông Nguyễn Quang T1, dài 80m. Ông Nguyễn Văn Đ đã được cấp GCNQSD đất số BA 740318 vào ngày 12/8/2010.

- Ngày 03/8/2010, ông K và bà T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T1, bà Lê Thị T2 thửa đất số 153b, tờ bản đồ số 06, diện tích 480m^2 (trong đó: đất ở 75m^2, đất vườn 405m^2). Đất có tứ cận: Phía Đông giáp tỉnh lộ 9 dài 6m; Phía Tây giáp đường dân sinh, dài 6m; Phía Nam giáp đất bán cho ông Nguyễn Văn Đ, dài 80m; Phía Bắc giáp đất còn lại của gia đình ông K và đất bán cho ông S, dài 80m. Ông Nguyễn Quang T1, bà Lê Thị T2 đã được cấp GCNQSD đất số BA 740319 vào ngày 12/8/2010.

- Ngày 03/8/2010, ông K và bà T chuyển nhượng cho ông Trần Minh Tây N, bà Phan Thị N1 thửa đất số 153c, tờ bản đồ số 06, diện tích 225m^2 (trong đó: đất ở 75m^2, đất vườn 150m^2). Đất có tứ cận: Phía Đông giáp tỉnh lộ 9 dài 5m; Phía Tây giáp thửa đất 153 của gia đình ông K dài 5m; Phía Nam giáp đất còn lại của gia đình ông K dài 45m; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Hồng P, dài 45m. Ông Trần Minh Tây N, bà Phan Thị N1 đã được cấp GCNQSD đất số BA 740320 vào ngày 12/8/2010.

Đối với diện tích đất còn lại 506m^2 (trong đó: đất ở 175m^2, đất vườn 331m^2) thuộc thửa đất số 153, tờ bản đồ số 06 thì được UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Tri K và bà Nguyễn Thị T vào ngày 12/8/2010 theo GCNQSDĐ số BA 740321. Đến ngày 14/9/2010, ông Nguyễn Tri K tiếp tục có đơn xin tách thửa số 153 thành 02 thửa: thửa số 153d, tờ bản đồ số 06, diện tích 232m^2 (trong đó: đất ở 75m^2, đất nông nghiệp 157m^2) và thửa số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 274m^2 (trong đó: đất ở 100m^2, đất nông nghiệp 174m^2) và chuyển nhượng như sau:

- Ngày 16/9/2010, ông Nguyễn Tri K và bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng thửa đất số 153d, tờ bản đồ số 06, diện tích 232m^2 cho ông Nguyễn Trung S và bà Bùi Thị Hồng V. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp tỉnh lộ 9 dài 6m; Phía Tây giáp thửa đất 153 (thửa của gia đình ông K), dài 4,3m; Phía Nam giáp đất bán cho ông Nguyễn Quang T1, dài 45m; Phía Bắc giáp đất còn lại của gia đình ông K, dài 45m. Sau đó ông S, bà V đã được cấp GCNQSD đất số BA 740803 vào ngày 05/10/2010.

- Đối với thửa số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 274m^2 còn lại thì được UBND huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Tri K và bà Nguyễn Thị T vào ngày 05/10/2010 theo GCNQSDĐ số BA 740804.

Sau khi tách chuyển nhượng cho ông S, bà V vào ngày 16/9/2010 thì ông K, bà T có chừa lại một diện tích đất nằm giữa thửa đất đã chuyển nhượng cho ông S, bà V và ông N, bà N1 vào ngày 03/8/2010 để sau này làm một con đường đi ra tỉnh lộ 9 cho thuận tiện, có vị trí như sau: Phía Đông giáp tỉnh lộ 9 dài 2,2m; Phía Tây giáp đất thửa 153 của gia đình ông K và bà T, dài 2m; Phía Nam giáp đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung S, dài 45m; Phía Bắc giáp đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Minh Tây N, dài 45m. Tổng diện tích là 94,5m^2. Diện tích này ông K, bà T chưa đăng ký biến động để điều chỉnh sơ đồ bổ sung vào giấy chứng nhận của diện tích đất còn lại 274m^2.

Năm 2015, ông Trần Minh Tây N nhận chuyển nhượng lại các phần đất mà ông K, bà T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung S, bà Bùi Thị Hồng V và ông Nguyễn Quang T1, bà Lê Thị T2. Sau đó thì ông N làm nhà, làm quán và sân trùm lên luôn toàn bộ phần diện tích đất mà ông K, bà T chừa lại để làm đường đi nêu trên.

Qua đo đạc thực tế gia đình ông N đã sử dụng dư diện tích so với nguồn gốc nhận chuyển nhượng của mình (19,2m so với 17m dọc tỉnh lộ 9; 9,3m so với 11,3m giáp đất còn lại của gia đình bà T), ông K, bà T đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông N khắc phục, giải quyết nhưng gia đình ông N không hợp tác. Do đó ông K, bà T yêu cầu ông N trả lại cho ông K và bà T diện tích đất đã lấn chiếm là 83,8m^2, có tứ cận: Phía Đông giáp tỉnh lộ 9 dài 2,2m; Phía Tây giáp đất thửa 153 của gia đình ông K dài 2m; Phía Nam giáp đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung S (nay là của gia đình ông N) dài 38,15m; Phía Bắc giáp đất đã chuyển nhượng cho gia đình ông N dài 38,08m. Đồng thời buộc ông Trần Minh Tây N phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất 83,8m^2 mà ông đã lấn chiếm. Trường hợp không trả lại đất thì có thể thương lượng, trả cho ông K, bà T bằng tiền giá trị tương ứng với giá thị trường.

**** Bị đơn ông Trần Minh Tây N trình bày:***

Ngày 03/8/2010, ông N, bà N1 nhận chuyển nhượng của ông K, bà T thửa đất số 153c, tờ bản đồ số 06, diện tích 225m^2, đến ngày 12/8/2010 ông bà đã được UBND huyện K cấp GCNQSD đất số BA 740320.

Năm 2015, ông N, bà N1 tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 153b, tờ bản đồ số 06, diện tích 480m^2 của ông Nguyễn Quang T1, bà Lê Thị T2 và thửa đất số 153d, tờ bản đồ số 06, diện tích 232m^2 của ông Bùi Đình C1 (ông C1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung S, bà Bùi Thị Hồng V). Nguồn gốc các thửa đất này đều là của ông K, bà T tách từ thửa 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 2020m^2 để chuyển nhượng lại cho các ông, bà.

Tại thời điểm ông N nhận chuyển nhượng đất của ông C1 thì ranh giới giữa thửa đất 153c với thửa đất 153d không chừa lại con đường nào, GCNQSD đất cũng không thể hiện có con đường nào ở giữa. Do đó việc ông K, bà T cho rằng sau khi tách thửa chuyển nhượng cho ông S, bà V vào ngày 16/9/2010 thì ông K, bà T có chừa lại một diện tích đất nằm giữa thửa đất đã chuyển nhượng cho ông N, bà N1 vào ngày 03/8/2010 và ông S, bà V để sau này làm một con đường đi ra tỉnh lộ 9 cho thuận tiện là hoàn toàn không có cơ sở. Ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSD đất, đơn xin tách thửa, đơn xin đăng ký biến động đất đai của chủ sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, biên bản xác định ranh giới đất mà ông Nguyễn Tri K đã xác lập với những người nhận chuyển nhượng đất của ông để có cơ sở cho việc xem xét giải quyết vụ án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N1 trình bày:*** Bà là vợ của ông Trần Minh Tây N, bà đồng ý với ý kiến của ông N.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang T1 trình bày:***

Ngày 03/8/2010, vợ chồng ông T1, bà T2 (hiện bà T2 đã chết) có nhận chuyển nhượng của ông K, bà T thửa số 153b, tờ bản đồ số 06, diện tích 480m^2 (trong đó: đất ở: 75m^2, đất vườn 405m^2) được tách từ quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số C 761706, đã được UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Tri K vào ngày 03/01/1994, đất có tứ cận: Phía Đông giáp tỉnh lộ 9; Phía Tây giáp đường dân sinh; Phía Nam giáp đất bán cho ông Nguyễn Văn Đ; Phía Bắc giáp đất còn lại của gia đình ông K và đất đã bán cho ông S. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông đã được cấp GCNQSDĐ số BA 740319 vào ngày 12/8/2010.

Đến năm 2015, vợ chồng ông đã làm thủ tục tách thửa 153b và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Minh Tây N diện tích 240m^2, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tô H diện tích 240m^2. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và vợ chồng ông cũng đã bàn giao đất cho ông N, ông H. Họ cũng đã xây dựng nhà cửa, làm sân vườn, sinh sống ổn định cho đến nay, hai bên không có tranh chấp gì.

Hiện nay ông K, bà T khởi kiện tranh chấp đất đai liên quan đến phần diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông N thì ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Uỷ ban nhân dân huyện K là ông Phan Xuân L và Ủy ban nhân dân xã T là ông Trần Văn M trình bày:***

- Về nguồn gốc đất thửa số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 2020m^2 (mục đích đất: Khu dân cư); tọa lạc tại xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Tri K vào ngày 03/01/1994:

Ngày 15/11/1993, ông Nguyễn Tri K có đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 2020m^2 cùng với một số thửa đất khác của gia đình ông. Cùng ngày 15/11/1993, Hội đồng đăng ký ruộng đất xã T cũng đã lập Biên bản kiểm tra xác minh thực địa đối với một số thửa đất khác của gia đình ông K.

Ngày 25/12/1993, UBND xã T đã có tờ trình số 01/TT-UB gửi UBND huyện K về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 03/01/1994, UBND huyện K đã có Quyết định số 02/QĐ-UB về việc cấp GCNQSD đất trong đó có ông Nguyễn Tri K. Theo GCNQSD đất số C 761706, thửa số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 2020m^2 (mục đích đất: Khu dân cư); tọa lạc tại xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Được UBND huyện K cấp cho ông Nguyễn Tri K vào ngày 03/01/1994.

- Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Tri K thì thửa đất số 153, tờ bản đồ số 6, diện tích 2020m^2 của gia đình ông có cạnh phía Bắc giáp với thửa đất số 152, cạnh phía Nam giáp với đường đi (đường liên thôn nối với đường tỉnh lộ 9), cạnh phía Đông giáp với đường tỉnh lộ 9, cạnh phía Tây giáp với đường liên thôn. Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì ông K không có ý kiến gì về diện tích, ranh giới đất đã được cấp cho ông.

Qua kiểm tra đối chiếu lại tất cả hồ sơ giấy tờ liên quan đến việc cấp GCNQSD đất của ông Nguyễn Tri K và bà Nguyễn Thị T, các thủ tục hồ sơ liên quan đến việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông bà để ông bà chuyển nhượng cho người khác thì: Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Tri K ngày 03/01/1994: thửa đất số 153, tờ bản đồ 06, diện tích: 2020m^2, mục đích sử dụng: Khu dân cư; Sau khi kiểm tra thực địa và đối chiếu với hồ sơ địa chính, diện tích có thay đổi do quá trình tính diện tích bằng phương pháp thủ công nên có sai sót, diện tích tính được sau khi kiểm tra tăng 139m^2 so với giấy chứng nhận được cấp thành 2159m^2. Thửa đất có tứ cận: Cạnh phía đông giáp tỉnh lộ 9 dài 29 mét; cạnh phía tây giáp đường liên thôn dài 26 mét; cạnh phía nam giáp đường nội thôn dài 79 mét; cạnh phía bắc giáp đất ông Nguyễn Hồng P dài 81 mét. Thửa đất số 153, tờ bản đồ số 06 cấp cho ông Nguyễn Tri K có cạnh phía Nam giáp đường nội thôn dài 79 mét. Đường nội thôn thời điểm này chiều ngang đường cạnh tiếp giáp với tỉnh lộ 9 rộng 5,5 mét; chiều ngang giáp đường liên thôn rộng 3,2 mét (Theo bản đồ địa chính đo năm 1987).

- Ngày 30/7/2010, ông K đến UBND xã T lập thủ tục đề nghị tách thửa đất số 153, tờ bản đồ 06, diện tích 2159m^2 thành 04 thửa đất để chuyển nhượng. Cụ thể: Thửa 153a, tờ bản đồ 06, diện tích: 948m^2 (chiều ngang 12m, chiều dài từ tỉnh lộ 9 đến cuối vườn dài theo thửa đất) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ; Thửa 153b, tờ bản đồ 06, diện tích: 480m^2 (chiều ngang 6m, chiều dài từ tỉnh lộ 9 đến cuối vườn dài theo thửa đất) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T1; Thửa 153c, tờ bản đồ 06, diện tích: 225m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 45m; thửa đất có cạnh tiếp giáp tỉnh lộ 9) chuyển nhượng cho ông Trần Minh Tây N; Thửa đất số 153, tờ bản đồ 06, diện tích: 506m^2 có chiều ngang theo tỉnh lộ 9 rộng 6m, chiều ngang theo đường liên thôn rộng 8m (khoản giữa thửa đất phần tiếp giáp với cạnh phía nam thửa đất 153c rộng 4.3m) ông K có đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại và được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số BA 740321 ngày 17/8/2010.

Tiếp tục ngày 14/9/2010, ông Nguyễn Tri K đến UBND xã lập thủ tục tách thửa đất 153, tờ bản đồ 06, diện tích 506m^2 thành 02 thửa: Thửa 153d, diện tích 232m^2 (chiều ngang cạnh tiếp giáp tỉnh lộ 9 rộng 6m, tiếp giáp với thửa đất còn lại rộng 4,3m, chiều dài 45m) để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung S và bà Bùi Thị Hồng V; Thửa số 153, diện tích 274m^2 (cạnh chiều ngang tiếp giáp thửa đất số 153c và 153d rộng: 9,3m, chiều ngang tiếp giáp đường liên thôn rộng 8m; chiều dài phần còn lại sau khi tách thửa 153d). Như vậy: Cạnh phía đông tiếp giáp với tỉnh lộ

9 có chiều dài rộng 29m đã chuyển nhượng cho: ông Nguyễn Văn Đ 12m; ông Nguyễn Quang T1 06m; ông Trần Minh Tây N 05m; ông Nguyễn Trung S và bà Bùi Thị Hồng V 06m; Cạnh phía Tây giáp đường liên thôn có chiều dài rộng 26m đã chuyển nhượng 18m cho các ông bà sau: Ông Nguyễn Văn Đ 12m; ông Nguyễn Trung S và bà Bùi Thị Hồng V 06m. Chiều ngang còn lại 08m của ông Nguyễn Tri K.

Theo hiện trạng sử dụng hiện nay và đo thực tế thì:

+ Thửa 153a (nay là thửa 63), tờ bản đồ 06 của ông Nguyễn Văn Đ, có diện tích đo thực tế 923,8m^2 (chưa trừ 65,2m^2 đất nằm trong quy hoạch giao thông). Trong đó đất có cạnh giáp tỉnh lộ 9 rộng 12,07m, giáp đường liên thôn dài 12,16m.

+ Thửa 153b, 153c, 153d (nay nhập thành 1 thửa là thửa 62) tờ bản đồ 06 của ông Trần Minh Tây N, có tổng diện tích đo thực tế 674,3m^2 (chưa trừ 92,6m^2 đất nằm trong quy hoạch giao thông). Trong đó: cạnh phía đông giáp tỉnh lộ 9 dài 18,95m; cạnh phía tây một phần giáp đất ông K dài 11,12m và một phần giáp đất ông H dài 6,03m; cạnh phía bắc giáp đất ông Phong dài 37,92m; cạnh phía nam giáp đất ông Đ dài 36,07m.

+ Thửa 199 (nay là thửa 64), tờ bản đồ số 06, diện tích đo thực tế 237,6m^2 hiện quyền sử dụng đất này đang được gia đình ông Nguyễn Tô H sở hữu, quản lý, sử dụng.

+ Thửa 153 (nay là thửa 65), tờ bản đồ 06 của ông Nguyễn Tri K, có diện tích đo thực tế 375m^2. Trong đó: cạnh phía đông giáp đất ông N dài 11,12m; cạnh phía tây tiếp giáp đường liên thôn dài 8,96m; cạnh phía bắc giáp đất ông Phong dài 37,61m; cạnh phía nam giáp đất ông H dài 37,14m.

Như vậy, đối với kích thước các cạnh thửa đất so với hiện trạng sử dụng đất của ông Nguyễn Tri K hiện nay: cạnh tiếp giáp tỉnh lộ 9 rộng 31,02m tăng 2,02 mét so với giấy chứng nhận được cấp; Cạnh tiếp giáp với đường liên thôn rộng 27,39m tăng 1,39m so với giấy chứng nhận được cấp.

- Về đường đi (đường nội thôn) tiếp giáp với cạnh phía bắc của thửa đất 153 của ông Nguyễn Tri K (nay là thửa 153a (thửa 63) của ông Nguyễn Văn Đ): Theo bản đồ địa chính đo năm 1987 thì chiều ngang đường cạnh phía đông tiếp giáp với tỉnh lộ 9 rộng 5,5m; chiều ngang cạnh phía tây giáp đường liên thôn rộng 3,2m. Tuy nhiên, theo hiện trạng thực tế hiện nay thì chiều ngang đường cạnh phía đông tiếp giáp với tỉnh lộ 9 rộng chỉ còn 3,2m giảm đi 2,2m so với bản đồ địa chính; chiều ngang cạnh phía tây giáp đường liên thôn rộng chỉ còn 2,3m giảm đi 0,9m so với bản đồ địa chính. Như vậy: Kích thước cạnh phía đông giáp tỉnh lộ 9 và cạnh phía Tây giáp đường liên thôn của thửa đất của ông Nguyễn Tri K đều tăng so với kích thước đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 761706. Lý do tăng: là do khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ thì ông K đã tự ý lấy một phần diện tích đất của đường đi tại cạnh phía Nam giáp với thửa đất của gia đình ông để ông chuyển nhượng cho ông Đ. Việc ông K cho rằng ông có chừa lại diện tích

94,5m^2 đo thực tế 71,6m^2 (đã trừ 12,2m^2 đất nằm trong quy hoạch giao thông) giữa 02 thửa đất 153d và 153c để làm đường đi là không có cơ sở. Do đó đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu chứng cứ được thu thập để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung S, bà Bùi Thị Hồng V, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Tô H:*** Các ông bà đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 175; khoản 1, khoản 2 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tri K, bà Nguyễn Thị T đối với ông Trần Minh Tây N, về việc: Buộc ông Trần Minh Tây N phải trả lại cho ông Nguyễn Tri K, bà Nguyễn Thị T diện tích đất 83,8m^2 đo đạc thực tế (đã bao gồm 12,2m^2 đất nằm trong đất quy hoạch giao thông) mà ông Trần Minh Tây N đã lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Tri K, bà Nguyễn Thị T. Đồng thời buộc ông Trần Minh Tây N phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình ông Nguyễn Tri K, bà Nguyễn Thị T.

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

Ngày 22/5/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tri D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định. Người đại diện của Ủy ban nhân dân xã T, huyện K có mặt tại phiên tòa phúc thẩm vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

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, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật

Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tri D trong hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét thấy, ngày 03/01/1994, ông Nguyễn Tri K được UBND huyện K cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) số C 761706 đối với thửa đất số 153, tờ bản đồ số 06, diện tích 2020m^2 đất khu dân cư tại xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa 152, phía Nam giáp đường đi (đường liên thôn nối với đường Tỉnh lộ 9), phía Đông giáp Tỉnh lộ 9 và phía Tây giáp đường liên thôn.

Sau khi được cấp quyền sử dụng đất, gia đình ông K bà T đã làm nhà trên đất, sinh sống ổn định, ông bà không có ý kiến gì về ranh giới, diện tích đất được cấp và cũng không tranh chấp với ai.

Đến tháng 7/2010, ông K bà T điều chỉnh diện tích thửa 153, từ diện tích 2.020m^2 thành 2.159m^2, đồng thời tách làm 04 thửa để chuyển nhượng cho người khác vào tháng 8/2010:

- Thửa 153a, diện tích 948m^2 (chiều ngang 12m, chiều dài từ tỉnh lộ 9 đến cuối vườn dài hết thửa đất) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ;
- Thửa 153b, diện tích 480m^2 (chiều ngang 6m, chiều dài từ tỉnh lộ 9 đến cuối vườn dài hết thửa đất) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T1;
- Thửa 153c, diện tích 225m^2 (chiều ngang 5m, chiều dài 45m; thửa đất có cạnh tiếp giáp tỉnh lộ 9) chuyển nhượng cho ông Trần Minh Tây N;
- Thửa đất số 153, diện tích 506m^2 (chiều ngang theo tỉnh lộ 9 rộng 6m, chiều ngang theo đường liên thôn rộng 8m, khoảng giữa thửa đất phần tiếp giáp với cạnh phía nam thửa đất 153c rộng 4,3m). Tháng 9/2010, ông K bà T tiếp tục tách thửa đất này thành 02 thửa là:

+ Thửa 153d, diện tích 232m^2 (chiều ngang cạnh tiếp giáp tỉnh lộ 9 rộng 6m, tiếp giáp với thửa đất còn lại rộng 4,3m, chiều dài 45m) để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung S và bà Bùi Thị Hồng V;

+ Thửa số 153, diện tích 274m^2 (cạnh chiều ngang tiếp giáp thửa đất số 153c và 153d rộng: 9,3m, chiều ngang tiếp giáp đường liên thôn rộng 8m; chiều dài phần còn lại sau khi tách thửa 153d) còn lại được cấp cho hộ ông K, bà T.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng, sau khi tách để chuyển nhượng thửa 153c cho ông N, bà N1 vào ngày 03/8/2010 và thửa 153d ông S, bà V vào ngày 16/9/2010 thì ông bà có chừa lại một diện tích đất nằm giữa hai thửa đất này để làm một con đường đi ra tỉnh lộ 9 cho thuận tiện, có vị trí: Phía Đông giáp tỉnh lộ 9 dài 2,2m; Phía Tây giáp đất thửa 153 của gia đình ông K và bà T, dài 2m; Phía Nam giáp đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung S, dài 45m; Phía Bắc giáp đất đã chuyển nhượng cho ông Trần Minh Tây N, dài 45m; Tổng diện tích 94,5m^2 là không có căn cứ. Bởi lẽ, tính đến thời điểm năm 2010, thửa đất 153, diện tích 2159m^2 của ông K, bà T đã chuyển nhượng tổng cộng 1885m^2 (948m^2 + 480m^2 + 225m^2 + 232m^2), còn lại diện tích 274m^2 là đúng với diện tích thửa 153 mà ông K, bà T đang quản lý, sử dụng. Theo hồ sơ địa chính thì cạnh phía đông thửa đất 153 tính theo mặt đường Tỉnh lộ 9 có tổng chiều dài là 29m, sau khi chuyển nhượng cho ông Đ 12m, ông T1 6m, ông N 5m, ông S 6m thì đã hết phần diện tích mặt đường. Tại biên bản xác định ranh giới sử dụng đất (BL 29, 32) được ông K ký xác nhận nhưng không thể hiện có lối đi hay có để lại diện tích đất dôi dư giữa hai thửa đất 153c và 153d. Trong GCNQSD đất số BA 740804 do UBND huyện K cấp ngày 05/10/2010 cho hộ ông K, bà T đối với thửa đất số 153, diện tích 274m^2 cũng không có con đường nào. Tại thời điểm được cấp đổi GCNQSD đất, ông K, bà T cũng không có ý kiến gì về ranh giới đất.

[2.3] Nguyên đơn xác định, vào năm 2015, khi ông N nhận chuyển nhượng lại diện tích đất của ông S, bà V và ông T1, bà T2 đã lấn chiếm diện tích đất ông bà dự định làm đường đi là 83,8m^2, thì thấy toàn bộ diện tích đất của ông N hiện nay là hợp nhất từ các thửa: thửa 153c, diện tích 225m^2 nhận chuyển nhượng của ông K, bà T năm 2010; thửa 153d, diện tích 232m^2 ông K, bà T chuyển nhượng cho ông S, bà V sau đó ông S, bà V chuyển nhượng tiếp cho ông Bùi Đình C1, ông C1 chuyển nhượng cho ông N; thửa 153b, diện tích 240m^2 nhận chuyển nhượng của ông T1. Tổng diện tích là 697m^2. Các thửa đất qua các lần biến động đều không có sự thay đổi về ranh giới, diện tích đất. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thì thấy toàn bộ diện tích đất trên của ông N nay là thửa 62 có diện tích thực tế là 674,3m^2, ít hơn diện tích được cấp là 22,7m^2. Trong khi đó, thửa đất 153, diện tích 274m^2 của ông K, bà T (sau khi đã chuyển nhượng) có diện tích thực tế là 375m^2, nhiều hơn diện tích được cấp là 101m^2.

Ngoài ra, kết quả đo đạc cũng thể hiện kích thước các cạnh của thửa đất 153 ban đầu so với hiện trạng sử dụng đất hiện nay đã có sự xê dịch, cụ thể là: Cạnh phía đông tiếp giáp tỉnh lộ 9 dài 31,02m tăng 2,02m so với giấy chứng nhận được cấp (29m); Cạnh phía tây tiếp giáp với đường liên thôn dài 27,39m tăng 1,39m so với

giấy chứng nhận được cấp (26m); Còn đường đi nối giữa đường liên thôn với Tỉnh lộ 9 đã bị thu hẹp dần: Theo bản đồ địa chính đo năm 1987 thì chiều ngang đường cạnh phía đông tiếp giáp với tỉnh lộ 9 rộng 5,5m, nay còn 3,2m (giảm 2,2m); chiều ngang cạnh phía tây giáp đường liên thôn rộng 3,2m, nay còn 2,3m (giảm 0,9m) là phù hợp với ý kiến của UBND xã T và UBND huyện K.

[2.4] Như vậy, ngoài lời khai của nguyên đơn về việc có chừa lại một diện tích đất giữa hai thửa 153c và 153d để làm lối đi từ thửa 153 ra Tỉnh lộ 9 thì nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh; kết quả xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là đủ cơ sở khẳng định diện tích đất 83,8m^2 mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả là không có căn cứ. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận mà cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm đã tuyên.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông Nguyễn Tri K, bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tri D, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tri K, bà Nguyễn Thị T đối với ông Trần Minh Tây N, về việc buộc ông Trần Minh Tây N phải trả lại cho ông Nguyễn Tri K, bà Nguyễn Thị T diện tích đất 83,8m^2 đo đạc thực tế (đã bao gồm 12,2m^2 đất nằm trong đất quy hoạch giao thông) và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tri K, bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Trần Minh Tây N phải tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tri K, bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo thửa đất với tổng số tiền là 9.700.000 đồng, được khấu trừ xong số tiền ông Nguyễn Tri D đã nộp.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Tri K, bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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 tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- CCTHADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đã ký

Y Phi Kbuôr