| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 244/2023/DS-PT
Ngày: 07-9-2023
*V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa*: ông **Đinh Phước Hòa**
*Các Thẩm phán*: ông **Nguyễn Văn Tào**
ông **Đặng Kim Nhân**

***- Thư ký phiên tòa:*** bà Bùi Thị Hồng Phượng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 82/2023/TLPT- DS ngày 22 tháng 5 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/HC-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2988/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Đinh Công V; địa chỉ: F H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Phạm Công H; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Quốc V1; địa chỉ: F H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

01. Ông Đinh Văn T; địa chỉ: A SW A T., BURIEN, WA 98146, WASHINGTON STATE, USA. Vắng mặt

02. Chị Đinh Thị Mỹ S, anh Đinh Quốc C; cùng địa chỉ: F H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của ông* T*, chị* S*, anh* C*:* Ông Phạm Công H; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt

03. Bà Lê Thị L; địa chỉ: F H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

04. Ngân hàng TMCP S2 - Chi nhánh Đ - Phòng G; địa chỉ: 3 L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN**:

**** Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông*** Phạm Công H ***trình bày:***

Ông Đinh Công V là con trai ông Đinh Văn T và bà Võ Thị T1. Năm 1985, ông T, bà T1 được Ủy ban nhân dân phường T (nay là Ủy ban nhân dân phường T) cấp 01 thửa đất, nay thuộc tổ liên gia 6, tổ dân phố H, phường T, thành phố B. Sau khi được cấp đất, gia đình ông T sử dụng thửa đất để ở. Năm 2007, hộ ông T, bà T1 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 545307, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44, diện tích 553,7m$^2$ trong đó 150m$^2$ đất ở đô thị; 403,7m$^2$ đất trồng cây lâu năm. Năm 2008, gia đình ông T xin chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất nên được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 675233, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44, diện tích 553,7m$^2$ trong đó 300m$^2$ đất ở đô thị; 253,7m$^2$ đất trồng cây lâu năm. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các hộ liền kề đã ký giáp ranh. Thửa đất số 13 do bà Nguyễn Thị L1 sử dụng sau đó được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc V1.

Năm 2018, ông T, bà T1 đi làm việc tại Hoa Kỳ đã giao lại toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất cho ông V trực tiếp quản lý, sử dụng, trông coi. Thời điểm giao nhà đất cho ông V sử dụng thì thửa đất số 16 và thửa đất số 13 được ngăn cách bằng hàng rào chè tàu. Trên thửa đất số 13 lúc này chỉ xây dựng một căn nhà cấp 4 giáp đường H để cho thuê. Năm 2020, ông V1 là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 13 bắt đầu xây nhà trên đất, khi đào móng nhà thì gia đình ông V1 đã phá bỏ hàng rào chè tàu, đến khi đổ trụ thì lấn sang đất của gia đình ông V nên ông V có yêu cầu dừng lại và báo sự việc lên Ủy ban nhân dân phường T và ủy ban có yêu cầu ông V1 dừng việc xây dựng, tuy nhiên ông V1 vẫn cố tình xây dựng.

Diện tích đất gia đình ông V1 lấn chiếm của gia đình ông V khoảng 26m$^2$, có hình tam giác, tứ cận: Phía đông bắc giáp đất nhà ông V1; Phía tây nam giáp phần đất còn lại nhà ông V; Phía tây bắc giáp phần đất nhà ông T2.

Tuy nhiên, theo trích đo hiện trạng thửa đất (đo diện tích đất tranh chấp theo chỉ dẫn của nguyên đơn) thì diện tích đất tranh chấp là 9,9m$^2$ có vị trí tứ cận: Phía đông bắc giáp đất nhà ông V1 dài 16,64m; Phía tây nam giáp phần đất còn lại nhà ông V dài 16,51m; Phía tây bắc giáp phần đất nhà ông T2 dài 1,20m. Diện tích đất tranh chấp có sự chênh lệch so với đơn khởi kiện do đã được đo đạc chính xác nên ông Đinh Công V xin thay đổi yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Quốc V1 phải trả lại cho gia đình ông V diện tích đất đã lấn chiếm 9.9m$^2$ thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44, diện tích 553,7m$^2$ tại tổ L, tổ dân phố H, phường T, thành phố B.

Năm 2019, bà Võ Thị T1 chết tại Hoa Kỳ, hàng thừa kế thứ nhất của bà T1 gồm chồng là ông Đinh Văn T, các con là Đinh Công V, Đinh Thị Mỹ S,

Đinh Quốc C, ngoài ra không còn ai khác thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà T1, cha mẹ đẻ của bà T1 đã chết từ lâu.

**** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông*** Nguyễn Quốc V1 ***trình bày:*** Nguồn gốc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 44, tại F H, phường T, thành phố B là do vợ chồng tôi (Nguyễn Quốc V1 và Lê Thị L) nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1 vào năm 2016. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chúng tôi đã thực hiện đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi theo quy định của pháp luật. Thời điểm nhận chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà nhỏ xây gần đường, còn lại là đất trống. Cạnh hướng Tây nam của thửa đất giáp với đất của ông Định Văn T3, Đinh Công V được ngăn cách bởi bức tường nhà bà L1 đã xây trước đó để lại, nối tiếp bức tường nhà bà L1 là hàng rào chè tàu kéo dài ra sau thửa đất. Hướng Đông bắc thửa đất của gia đình tôi giáp với đất trống của bà Trần Thị C1. Nguyên từ ban đầu bà L1 có 01 thửa đất sau đó chuyển nhượng cho 03 người, tính từ hẻm A tỉnh lộ 8 về phía nhà ông T3 lần lượt là đất của ông S1 (nay ông S1 đã cho con là ông Võ Thành T4) đến đất nhà bà C1 và tiếp đến là đất nhà tôi. Gia đình tôi là người mua đất sau cùng, khi mua bà L1 đã tách thửa chuyển nhượng cho ông S1, bà C1. Giữa đất của tôi và đất của bà C1 không có hàng rào ranh giới, nên khi nhận chuyển nhượng phần đất còn lại của bà L1 thì tôi cùng ông S1, bà C1 qua gặp ông T3 đề nghị ông xác định ranh giới để tôi xây cửa hàng. Lúc này ông T3 xác định ranh giới thửa đất là bức tường căn nhà bà L1, nối tiếp là hàng chè tàu đến hết thửa đất. Năm 2016, tôi phá căn nhà của bà L1 để làm móng xây cửa hàng giáp với đất ông T3 thì gia đình ông T3 không có ý kiến gì. Cửa hàng có chiều dài tính từ đường tỉnh lộ 8 ra sau khoảng 10m. Đến năm 2020, tôi tiến hành xây dựng nhà ở nối tiếp cửa hàng, thợ xây cũng đã qua gặp ông V (vì lúc này ông T3 đã qua nước ngoài sinh sống) xin dọn hàng chè tàu để tiện xây dựng, thì ông V đồng ý. Lúc dọn hàng chè tàu, đào móng bên đất của gia đình tôi thì ông V không có ý kiến gì. Nhưng khi chúng tôi bắt đầu xây móng nhà (cách thời điểm đào móng khoảng một tháng) thì ông V cho rằng gia đình tôi lấn đất và yêu cầu dừng việc xây dựng. Chúng tôi có nhờ Ủy ban nhân dân phường T xuống kiểm tra, một thời gian sau thì bên Ủy ban nói chúng tôi xây đúng phần đất, cho phép gia đình chúng tôi tiếp tục xây dựng, tuy nhiên Ủy ban không lập biên bản gì. Hiện tại phần đất trồng hàng chè tàu bị đào gốc vẫn còn bên đất nhà ông V. Gia đình tôi xây dựng nhà ở trên đúng thửa đất của mình nên việc ông V cho rằng chúng tôi lấn đất là không có căn cứ. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông V, gia đình tôi không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết đúng quy định của pháp luật.

**** Quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà*** Lê Thị L ***trình bày:***Tôi là vợ ông Nguyễn Quốc V1, Quá trình chuyển nhượng và sử dụng đất của gia đình đúng như trình bày của ông V1. Tôi không có ý kiến gì bổ sung. Gia đình tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

**** Quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông*** Đinh Văn T***, chị*** Đinh Thị Mỹ S***, anh*** Đinh Quốc C ***là ông*** Phạm Công H ***đều thống nhất trình bày:*** Trong quá

trình sử dụng đất gia đình ông V1 xây dựng nhà ở lấn sang phần diện tích đất của gia đình ông nên ông đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận đơn khởi kiện của anh Đinh Công V.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*** Ngân hàng TMCP S2 - Chi nhánh Đ - phòng G không đến làm việc và cũng không có văn bản trình bày ý kiến, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

**** Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/3/2023, người làm chứng ông*** Nguyễn Văn H1 ***trình bày:***

Vào năm 2020 tôi có nhận thầu xây dựng công trình nhà ở cho ông Nguyễn Quốc V1 tại địa chỉ: F H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, do có quan hệ quen biết nhau nên chúng tôi không lập hợp đồng xây dựng mà chỉ thỏa thuận miệng về các công việc để xây dựng nhà ở cho ông V1. Khi tôi đến thửa đất của ông V1 để xem xét hiện trạng thửa đất trước khi xây dựng thì tôi thấy thửa đất có địa hình dốc về phía sau tính từ mặt đường H, giữa thửa đất nhà ông V và ông V1 có hàng rào chè tàu làm ranh giới. Do hàng rào cao và thửa đất dốc nên các cây chè tàu mọc nghiêng về phía thửa đất nhà ông V1, sau khi khảo sát thì tôi và ông V1 có qua nhà ông V nói chuyện xin được cắt tỉa hàng rào chè tàu cho gọn để tiện cho việc xây dựng công trình nhưng vẫn để gốc hàng rào lại, ông V đồng ý và tự mình xác định ranh giới 02 thửa đất và chỉ cho tôi cột dây làm mốc xây dựng. Sau đó tôi có cắt tỉa hàng rào như đã nói và cho máy múc đất để đào móng thi công công trình, tôi cho đào móng trên phần đất của ông V1, không đào lên gốc chè tàu, toàn bộ quá trình thực hiện công việc này ông V đều biết và không có ý kiến gì.

Khi tôi bắt đầu làm xong phần móng công trình và đổ hàng trụ tầng hầm xong thì ông V lúc này mới nói chúng tôi làm lấn sang phần đất nhà ông, nhưng lúc này sợi dây ông Văn c để tôi cột làm mốc ban đầu và gốc hàng rào chè tàu vẫn đang còn. Ông V1 và ông V có nói chuyện nhưng ông V không đồng ý, yêu cầu ông V1 dừng xây dựng công trình để nhờ cơ quan chức năng xác định lại ranh giới thửa đất nên tôi đã dừng thi công công trình trong 30 ngày để hai bên giải quyết. Theo tôi được biết ông V1 đã mời địa chính phường và Sở T7 xuống kiểm tra, xác định lại ranh giới thửa đất, lúc này các cơ quan đều xác định việc xây dựng của tôi không vi phạm gì nên tôi được tiếp tục thi công công trình nhưng do ông V vẫn không đồng ý nên tôi đã phải dừng việc xây dựng lần thứ 2, lần này cơ quan chức năng vẫn xuống làm việc và xác định việc xây dựng là đúng nhưng ông V vẫn cố tình gây khó khăn, cản trở việc xây dựng, nên tôi có nói chuyện với ông V có gì thì hai bên gia đình nói chuyện với nhau không nên gây khó khăn cho người xây dựng công trình như tôi. Khi cơ quan chức năng xuống làm việc thì tôi không biết có lập biên bản làm việc hay không. Sau đó, tôi đã hoàn tất việc xây dựng công trình nhà ở cho ông V1 vào khoảng tháng 8/2020. Lúc này hiện trạng thửa đất giữa ông V và ông V1 có gốc hàng rào chè tàu vẫn còn và đang mọc lên lại. Sau khi hoàn tất và bàn giao công trình cho ông V1 đến nay thì tôi không rõ hiện trạng thửa đất hiện nay như thế nào. Sau này ai đào gốc hàng rào chè tàu đi thì tôi không biết.

*** Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/11/2022, người làm chứng bà** Nguyễn Thị L1 **trình bày**: Khoảng năm 1996, gia đình tôi có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đinh Văn T5 diện tích đất khoảng 500m$^2$ tại phường T (trước đây là phường T), thành phố B. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng thửa đất cho tôi thì ông T5 có làm giấy xác nhận việc đất được Ủy ban nhân dân phường cấp để đưa cho vợ chồng tôi. Khi nhận chuyển nhượng hiện trạng thửa đất có tứ cận: Cạnh hướng Đông Nam giáp đất ông Đinh Văn T (con là ông Đinh Công V), ranh giới 02 thửa đất được ngăn cách bởi hàng rào chè tàu do gia đình ông T trồng; hướng Đông Bắc giáp hẻm A tỉnh lộ 8; hướng Đông giáp tỉnh lộ 8; hướng Tây giáp đất các hộ dân khác. Khi nhận đất tôi không đo lại tứ cận thửa đất nhưng chiều rộng thửa đất tính theo mặt đường tỉnh lộ 8 dài khoảng 20m. Gia đình tôi đã làm một căn nhà nhỏ trên đất để ở. Sau đó vào khoảng năm 2003, gia đình tôi đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho bà Trần Thị C1 và một phần đất cho gia đình ông S1 (không nhớ họ tên cụ thể) với tổng chiều rộng theo mặt đường tỉnh lộ 8 là 10m. Phần đất chuyển nhượng giáp đường hẻm, phần đất còn lại giáp đất nhà ông T, tôi xây một căn nhà giáp hàng rào ranh giới đất của gia đình ông T để ở.

Sau khi gia đình tôi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S1, bà C1 (mỗi người nhận chuyển nhượng thửa đất có chiều rộng mặt trước và sau đều là 05m), sau đó địa phương mở rộng đường H tỉnh lộ 8 và lấn vào đất của chúng tôi 02m, nên giữa tôi ông S1 và bà C1 có thống nhất lại gia đình tôi chịu 01m, ông S1, bà C1 cùng chịu 01m, như vậy đất của ông S1, bà C1 có tổng chiều rộng còn 09m (mỗi người còn 4,5m). Vài năm sau, bà C1 là người làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1, ông S1 (tôi không biết trên giấy chứng nhận thì đất của hai người này có chiều rộng là bao nhiêu, nhưng trước đó các bên đã thống nhất trên thực tế đất của mỗi người chỉ có chiều rộng 4,5m), đối với phần đất còn lại của gia đình tôi thì bà C1 cũng làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Mặc dù đã mua đất của tôi nhưng bà C1 và ông S1 đều chưa sử dụng và cũng không làm hàng rào ranh giới giữa các thửa đất này.

Đến năm 2016, tôi đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại của gia đình cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc V1 và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi cho ông V1 tự sang tên. Khi bàn giao đất cho vợ chồng ông V1 thì chúng tôi không đo đạc lại diện tích thực tế, nhưng thửa đất có chiều rộng mặt đường tỉnh lộ 8 rộng hơn so với phía sau thửa đất (thửa đất có dạng hình thang). Thời điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V1 thì giữa đất của tôi và đất nhà ông T vẫn còn hàng chè tàu là ranh giới giữa hai thửa đất, còn giữa đất của tôi và đất của bà C1 thì không có hàng rào ranh giới. Sau khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V1 thì tôi chuyển nhà đi nơi khác sinh sống, do đó tranh chấp giữa nhà ông T và ông V1 thì tôi không biết lý do.

Đối với biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất do Ủy ban nhân dân phường T lập đối với thửa đất của ông Đinh Văn T, tôi xác nhận chữ ký trong biên bản là của tôi. Tôi không biết bên địa chính phường có đến đo đạc cụ thể để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T hay không vì tôi không chứng kiến, chỉ nghe bên phường nói ký biên bản xác nhận là người có đất liền kề thì tôi ký với tư cách là chủ đất liền kề, không xác nhận số đo

trong bản vẽ vì thực tế có xem cũng không hiểu. Tôi không biết số đo tứ cận thửa đất nhà ông T là bao nhiêu.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

"*Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 266 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 97, Điều 166, Điều 168, Điều 169 Luật đất đai năm 2013; Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự;*

*Áp dụng Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.*

*Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông* Đinh Công V *về việc:*

*Buộc ông* Nguyễn Quốc V1 *phải trả diện tích 9.9m$^2$ đất tọa lạc tại* Tổ dân phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk*, có tứ cận: phía Đông Bắc giáp đất nhà ông* Nguyễn Quốc V1 *dài 16.64m, phía Tây Nam giáp phần đất còn lại của nhà ông* Đinh Công V *dài 16.51m, phía Tây Bắc giáp đất ông* Nguyễn Văn T6 *rộng 1.20m. (Vị trí thửa đất theo kết quả trích đo hiện trạng thửa đất của* Công ty TNHH Đ1 *ngày 12/12/2022)*"

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và công bố quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/4/2023, ông Đinh Công V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng có ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Công V là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông V.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại điện cho nguyên đơn, bị đơn đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Đây là phiên tòa mở lần thứ 2, các đương sự đều có lời trình bày trong hồ sơ vụ án nên sự xét xử vắng mặt các bên đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các bên đương sự.

[2] Ông Đinh Công V khởi kiện vụ án dân sự vì cho rằng khi xây dựng nhà, ông Nguyễn Quốc V1 đã lấn chiếm 9,9m$^2$ đất của gia đình ông V. Hiện nay, gia đình ông V và gia đình ông V1 đều đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để có cơ sở giải quyết vụ án thì cần phải làm rõ gia đình ông V có thiếu đất và gia đình ông V1 có thừa đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không.

[3] Xét thửa đất của ông Đinh Công V, thấy:

[3.1] Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44 thì thửa đất mà ông T, bà T1 đang sử dụng có 553,7m$^2$ nằm ngoài quy hoạch đường tỉnh lộ 8 và 146,2m$^2$ nằm trong quy hoạch đường tỉnh lộ 8. Tổng diện tích đất đang sử dụng là 553,7+ 146,2 = 699,9m$^2$ (bl 64).

Ngày 21/9/2007, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 545307 cho vợ chồng ông Đinh Văn T, bà Võ Thị T1 thửa đất số 16, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại phường T, với diện tích 553,7m$^2$. (bl 61)

Theo "*Trích đo hiện trạng thửa đất*" ngày 12/12/2022 do Công ty TNHH Đ2 lập thì thửa đất ông Đinh Công V đang sử dụng là 661m$^2$, trong đó diện tích thuộc quy hoạch giao thông 148,6m$^2$, diện tích còn lại 512,4m$^2$ (bl 102).

Do đó, ông V (nguyên đơn) đang sử dụng thiếu 41,3m$^2$ (553,7m-512m). Tòa án cấp sơ thẩm lại so sánh giữa 553,7m$^2$ (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với 661m$^2$ (theo Trích đo hiện trạng đã bao gồm cả diện tích trong quy hoạch đường) để từ đó nhận định "*nguyên đơn sử dụng với diện tích nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp*" là không đúng.

[3.2] Cạnh thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đinh Công V thì: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đinh Văn T, bà Võ Thị T1 thì cạnh phía sau thửa đất dài 22,06m. Trong khi đó, theo Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 12/12/2022, thì cạnh phía sau thửa đất (hướng T) chưa bao gồm thửa đất tranh chấp là 20,71m. Như vậy, cạnh sau thửa đất của nguyên đơn thiếu 1,35m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.3] Như vậy, thửa đất mà nguyên đơn ông Đinh Công V đang sử dụng thiếu 41,3m$^2$ và bề ngang thửa đất thiếu 1,35m.

[4] Xét thửa đất của bị đơn ông Nguyễn Quốc V1.

[4.1] Xét diện tích thửa đất:

Ngày 11/7/2008, bà Nguyễn Thị L1 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số AL 571492 đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 44, có diện tích **382,2m$^2$**. Diện tích đất này nằm ngoài quy hoạch đường tỉnh lộ 8. Tứ cận thửa đất giáp tỉnh lộ 8, giáp hẻm A tỉnh lộ 8 và giáp đất ông T (bl 69).

Sau đó, bà L1 có đơn xin tách thành 3 thửa đất.

Ủy ban nhân dân thành phố B đã tách thửa cho bà L1 thành 3 thửa gồm: thửa đất số 47 có diện tích 106,6m$^2$ (bl 68); thửa số 46 có diện tích 112,2m$^2$ (bl 67) và thửa đất số 13 có diện tích 163,4m$^2$ (thửa đất đang có tranh chấp).

Sau đó, bà L1 đã chuyển nhượng thửa đất số 47, 46 cho ông S1, bà C1 và thửa số 13 cho ông Nguyễn Quốc V1.

Theo Trích đo hiện trạng ngày 12/12/2022, thì hiện nay thửa đất số 13 có diện tích 139,8m$^2$ (chưa tính diện tích tranh chấp 9,9m$^2$), thửa đất số 46 có diện

tích 90m$^2$, thửa đất số 47 có diện tích 107m$^2$. Tổng diện tích của 3 thửa là **327m$^2$** đất.

Như vậy, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L2 thì 3 thửa đất hiện nay đang thiếu 55,2m$^2$ đất (382,2m$^2$ - 327m$^2$)

[4.2] Xét cạnh phía sau của các thửa đất (hướng T):

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa 13 có độ dài 4,69m, thửa đất số 46 có độ dài 4,5m, thửa đất số 47 có độ dài 4,5m. Tổng độ dài là **13,69m**

Theo Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 12/12/2022, thì thửa đất số 13 có độ dài 3,59m (chưa bao gồm phần đất tranh chấp), thửa đất số 46 có độ dài 4,27m, thửa đất số 47 có độ dài 4,11m. Tổng độ dài của 3 thửa đất là **13,3m.**

So với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L2 thì độ dài cạnh phía sau thửa đất thiếu **0,39m** (13,69-13,3).

[5] Khi so sánh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp năm 2008 với diện tích đất thực tế đang sử dụng thì thửa đất mà ông V, ông V1 đang sử dụng đều thiếu diện tích.

Tuy nhiên, tại "*Biên bản lấy lời khai*" ngày 04/11/2022, bà Nguyễn Thị L1 cho biết "*Sau khi gia đình tôi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông* S1*, bà* C1 *(mỗi người nhận chuyển nhượng với chiều rộng mặt trước và sau đều 5m) thì địa phương có mở rộng đường* hẻm A tỉnh lộ 8 *và lấn vào đất của chúng tôi 02m, nên giữa tôi, ông* S1*, bà* C1 *có thống nhất, gia đình tôi chịu 01m, gia đình ông* S1 *và bà* C1 *cùng chịu 01m- nghĩa là đất của ông* S1*, bà* C1 *còn 9m*" (bl 54). Lời khai của bà L1 phù hợp với thửa đất của ông C1, bà S1 vì: hiện nay chiều rộng của thửa đất số 46, 47 đều giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5.1] Trường hợp Nhà nước thu hồi 2m chiều rộng thửa đất của bà L1 để làm đường hẻm A, tỉnh lộ 8 thì diện tích bị thu hồi sẽ là 2 x 25,44 (cạnh giáp đường hẻm của thửa đất số 47) = 50,88m$^2$. Lúc đó, thửa đất số 13, 46 và 47 đủ diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định "*Sơ đồ lồng ghép hiện trạng thửa đất thể hiện, diện tích đất tranh chấp nằm hoàn toàn trong thửa đất số 13, tờ bản đồ số 44 mà* Ủy ban nhân dân thành phố B *đã cấp cho bà* Nguyễn Thị L1-*chuyển nhượng lại cho ông* Nguyễn Quốc V1. *Mặc dù trên thực tế chiều rộng phía sau thửa đất của bị đơn đang sử dụng nhiều hơn Giấy chứng nhận đã cấp, nhưng tịnh tiến về hướng* hẻm A tỉnh lộ 8*, không lấn sang thửa đất số 16 của gia đình nguyên đơn*" là chưa đủ cơ sở.

Do nguyên đơn và bị đơn đều thiếu đất nên để giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật thì cần phải làm rõ có việc Nhà nước thu hồi đất để mở rộng hẻm A, tỉnh lộ 8 không? nếu có thì thu hồi bao nhiêu m$^2$, những vấn đề này không thể thu thập ở phiên tòa phúc thẩm nên cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, nên ông Đinh Công V không phải nộp án dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Công V.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đinh Công V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông V 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0002106 ngày 25/4/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đăk Lăk.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án

***Nơi nhận:***
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đăk Lăk (giao kèm theo HSVA);
- VKSND tỉnh Đăk Lăk;
- Cục THADS tỉnh Đăk Lăk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

**Đinh Phước Hòa**