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

Bản án số: 39/2025/DS-PT
Ngày 20 - 01 – 2025
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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn và ông Nguyễn Ngọc Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 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: 281/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2024/DS-PT ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2024/QĐ-PT ngày 05/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2024/QĐ-PT ngày 05/3/2024 giữa các đương sự:

*** *Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Đăng K, sinh năm 1983; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

*** *Bị đơn:*** Bà Đinh Thị T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến T1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1991; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà Trần Thị T2, sinh năm 1989; địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Vương Thành N, sinh năm 1978 và bà Vũ Thị H1, sinh năm 1984; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà Giản Thị S, sinh năm 1986 và ông Phan Văn T3, sinh năm 1986; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Kim Y; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Nguyễn Văn T4, sinh năm 1961; ông Nguyễn Anh T5, sinh năm 1991; bà Nguyễn Thị Thanh X, sinh năm 1995; cùng địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

* ***Người làm chứng:*** Bà Lưu Thị M, sinh năm 1955; ông Trương Ngọc S1, sinh năm 1970; ông Nguyễn Lâm S2, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Ông Trương Ngọc S1 có mặt; bà Lưu Thị M và ông ông Nguyễn Lâm S2 vắng mặt)

Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm: 1964; địa chỉ: Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đinh Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Về nguồn gốc đất: Năm 1987 vợ chồng bà Nguyễn Thị H (nguyên đơn) và ông Hoàng Đăng D (ông D chết năm 2013) làm hợp đồng nhận khoán với Ủy ban nhân dân (UBND) xã H, sau khi thực hiện chính sách giao đất cho những người được nhận khoán trong đó có gia đình nguyên đơn (giao đúng vị trí tứ cận đã nhận khoán) đến năm 2009 chồng nguyên đơn thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), nhưng đến năm 2018 mới được UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSDĐ số CH-10702 ngày 15/6/2018, cụ thể: thửa đất số 45, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk diện tích 1681,5m^2.

Đầu năm 2022 nguyên đơn chuyển nhượng một phần diện tích đất ngang 5m, dài 30m (bao gồm cả mốc lộ giới) cho ông N bà H1 giá trị chuyển nhượng 800.000.000đồng, đến ngày 13/7/2022 đất được chỉnh lý biến động cho vợ chồng bà H1 cụ thể là thửa 136, tờ bản đồ số 5, diện tích 132,3m^2; các bên đã giao vị trí đất, nhưng do bà H1 chưa có nhu cầu sử dụng nên nhờ nguyên đơn quản lý trông coi. Diện tích đất còn lại của nguyên đơn được cấp đổi thành thửa 135, tờ bản đồ số 5, diện tích 1549,2 m^2 theo GCNQSDĐ số CM-507141. Khi chuyển nhượng cấp đổi giữa các hộ lân cận đều ký giáp ranh và không tranh chấp.

Quá trình sử dụng đất: Gia đình nguyên đơn thường đi vắng nên gia đình bà T (bị đơn) là chủ sở hữu thửa đất số 44 có tứ cận giáp đất phía Đông của nguyên đơn lấn chiếm bằng hình thức trồng chè tàu và làm hàng rào lấn mỗi lần một ít như hiện trạng hiện nay. Cụ thể tháng 4 năm 2021 nguyên đơn sửa nhà và đo lại đất để làm hàng rào cho đúng vị trí nên yêu cầu bị đơn trả lại đất lấn nguyên hiện trạng ban đầu là đường thẳng từ trước ra sau nhưng bị đơn không đồng ý nên nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án.

Theo đơn khởi kiện ban đầu ngày 16/6/2022 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích lấn chiếm khoảng 295,767m^2, quá trình tố tụng tại Bản án sơ thẩm số 25/2023/DS-ST, ngày 15/3/2023 nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất là 92,5 m^2 là theo kết quả đo vẽ kỹ thuật do Tòa án thông báo, nhưng sau khi Bản án bị hủy gia đình bị đơn về đo đạc lại đất vẫn thấy diện tích thiếu theo đơn khởi kiện ngày 16/6/2022 là đúng. Vì vậy nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án đo vẽ lại các thửa đất và vị trí tranh chấp để giải quyết vụ án buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào, giao trả lại đất lấn chiếm khoảng 295,767m^2 cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Qua đo vẽ kỹ thuật và công khai chứng cứ nguyên đơn được biết thửa đất 44 của bị đơn đã tách ra thành nhiều thửa 95, 97, 124 và 119 (đã chuyển nhượng), còn thửa 127, 128, 129, 130, 123 hiện nay bị đơn đang quản lý sử dụng. Như vậy căn cứ vào diện tích đất lồng ghép cũng như vị trí sử dụng ban đầu nguyên đơn xác định bị đơn lấn của nguyên đơn 177.5m^2, đối với diện tích đất còn thiếu đang do chủ sở hữu các thửa đất 95, 124, 119 quản lý nên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này mà đã khởi kiện và đang được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Về hàng rào có 17 cọc bê tông và lưới B40 do bị đơn tạo dựng, 02 cọc cuối thửa đất 123, 124 là do nguyên đơn làm để bò khỏi vào vườn chuối của nguyên đơn.

Về kết quả đo vẽ kỹ thuật, định gía tài sản nguyên đơn đồng ý và không có ý kiến gì. Về chi phí tố tụng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Hiện tại nguyên đơn là người cao tuổi đề nghị Tòa án miễn án phí theo quy định.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nguyên đơn không đồng ý, tại phiên tòa bị đơn rút yêu cầu phản tố nguyên đơn không có ý kiến gì.

*** Bị đơn bà Đinh Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Tiến T1 trình bày:**

Về nguồn gốc đất: Nguyên thửa đất của gia đình bị đơn đang sử dụng là do bà Nguyễn Thị T6 (mẹ bị đơn) được UBND xã H, thị xã B xác nhận tại "Giấy giao đất" ngày 04/02/1991 thay cho quyết định giao đất thông qua kết quả đấu thầu ngày 25/01/1991 đồng thời mẹ bị đơn đã đóng số tiền đấu thầu đất cho UBND xã H bằng Phiếu thu tiền số 03 với số tiền 2.000.000 đồng vào ngày 04/02/1991. Trong "Giấy giao đất" ngày 04/02/1991 có sơ đồ giao đất kèm theo có tổng diện tích khoảng 0.3

ha có chiều rộng 30m, chiều dài 100m, thửa đất có hai đường thẳng song song, hai đầu chiều rộng đều 30m, phía Đông giáp nhà nguyên đơn, phía Tây giáp đường làng, phía Nam giáp suối (hồ), phía Bắc giáp đường làng (đúng như hình vẽ giải thửa). Khi UBND xã H, thị xã B (nay là phường T, TP. B) giao đất tại thực địa có ranh giới sử dụng là hàng chè tàu với đất của gia đình nguyên đơn.

Quá trình sử dụng đất: Năm 2010 mẹ bị đơn tặng cho toàn bộ diện tích 3000m^2 cho bị đơn và ranh giới vẫn giữ nguyên ổn định giữa hai gia đình, không ai lấn chiếm của ai, ngày 26/5/2014 được cấp GCNQSDĐ số BP 219804 (lần đầu) thửa 44 diện tích 2656.1m^2, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk. Quá trình sử dụng năm 2017 bị đơn đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác và được tách thành các thửa 95, 96, 124, 119. Hiện nay bị đơn đang đứng tên trên GCNQSDĐ, quản lý và sử dụng các thửa 123, 127-130 tờ bản đồ số 5 tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có tổng diện tích đất của 05 thửa là: 1.756,3m^2 cụ thể:

- Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 5, diện tích 114,3m, đất đã Sở TN&MT tỉnh Đăk Lăk cấp GCNQSDĐ số CW 494290, ngày 07/08/2020

- Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 5, diện tích 115,3m, đất đã Sở TN&MT tỉnh Đăk Lăk cấp GCNQSDĐ số CV 699994, ngày 22/10/2020.

- Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 5, diện tích 116,3m, đất đã Sở TN&MT tỉnh Đăk Lăk cấp GCNQSDĐ số CV 699993, ngày 22/10/2020.

- Thửa đất số 128, tờ bản đồ số 5, diện tích 117,4m, đất đã Sở TN&MT tỉnh Đăk Lăk cấp GCNQSDĐ số CV 699992, ngày 22/10/2020.

-Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.293m, đất đã UBND thành phố Buôn Ma Thuột cấp GCNQSDĐ số CY 255789, ngày 08/03/2021.

Tại thời điểm cấp GCNQSDĐ thửa 44, tờ bản đồ số 05 ngày 26/5/2014 bị đơn không biết diện tích đất thực tế sử dụng nhiều hơn GCNQSDĐ nên không khiếu nại cũng như kiến nghị gì. Sau khi nguyên đơn khởi kiện đo đạc bị đơn mới biết; Nhưng bị đơn xác định mốc giới các bên sử dụng ổn định như đã trình bày ở trên. Vì vậy việc nguyên đơn làm hồ sơ cấp đất sau bị đơn và có chữ ký giáp ranh là không đúng nên bị đơn kiến nghị yêu cầu UBND hủy GCNQSDĐ của nguyên đơn để cấp đúng hiện trạng nguyên đơn sử dụng, yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình tố tụng bị đơn đã làm đơn khởi kiện phản tố yêu cầu, buộc nguyên đơn phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm của bị đơn là 113.3m^2. Nay bị đơn rút yêu cầu này vì diện tích đất này bị đơn đang quản lý sử dụng, sau này bị đơn sẽ yêu cầu cơ quan Nhà nước chỉnh lý biến động để xác định diện tích thực tế bị đơn đang sử dụng theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Tài sản trên đất tranh chấp trong các biên bản thẩm định, định giá có khác nhau, nay nguyên đơn xác định chỉ có 17 trụ bê tông giăng thép B40 và 09 cây cau, 02 cây mãng cầu là do bị đơn tạo dựng và quản lý.

Về kết quả đo vẽ kỹ thuật, định giá, thẩm định bị đơn không có ý kiến gì. Bị đơn là người cao tuổi nên đề nghị Tòa án miễn nộp án phí theo quy định.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Nguyễn Văn T4, ông Nguyễn Anh T5, bà Nguyễn Thị Thanh X trình bày: Thống nhất như nội dung bị đơn trình bày, không bổ sung gì thêm.

- Bà Nguyễn Thị L, bà Trần Thị T2, ông Vương Thành N, vợ chồng bà Giản Thị S, ông Phan Văn T3, vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Trần Lê T7 trình bày: Có nhận chuyển nhượng thửa đất của nguyên đơn và bị đơn, hiện nay đang sử dụng đúng vị trí do người bán xác định ranh giới. Không đồng ý với việc các đương sự khởi kiện mà ảnh hưởng đến diện tích họ đã nhận chuyển nhượng và đang quản lý.

*** Trình bày của những người làm chứng:**

- *Bà Lưu Thị M, ông Trương Ngọc S1 trình bày:* Ông S1, bà M là hàng xóm của nguyên đơn và bị đơn, các đương sự tranh chấp bao nhiêu diện tích thì chúng tôi không biết nhưng biết ranh giới giữa hai gia đình là bờ chè tàu.

- Ông Nguyễn Thanh H2 trình bày: Trước đây ông là gười trực tiếp vẽ sơ đồ, đo đạt, cắm mốc để thực hiện việc giao đất cho bà Nguyễn Thị T6. Ranh giới trên sơ đồ và hiện trạng giao đất trên thực tế là chính xác và trùng khớp nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết mâu thuẫn của hai bên hợp tình hợp lý, đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-PT ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 579, Điều 580 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai.

Căn cứ Điều 12, Điều 26 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: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

- Buộc bị đơn bà Đinh Thị T trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H diện tích đất 177.5 m^2 (thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 5, diện tích 1549,2 m2 theo GCNQSDĐ số CM-507141 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cho bà Nguyễn Thị H; địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B).

- Diện tích đất 177.5 m^2 có tứ cận thuộc phía Tây thửa đất 135 của bà H giáp phía Đông của các thửa đất 127, 123, 128, 129, 130 của bà Tuyết; cụ thể giáp các cạnh như sau:

+ Thửa đất 127 diện tích 94.6m^2, cạnh dài phía Đông 0.24m+42.91m, phía Nam giáp thửa đất 128 cạnh dài 3.32m.

+ Thửa đất 128 diện tích 17.2m^2, cạnh dài phía Đông 5.0m, phía Nam giáp thửa 129 cạnh dài 3.58m.

+ Thửa đất 129 diện tích 18.5m^2, cạnh dài phía Đông 5.0m, phía Nam giáp thửa 130 cạnh dài 3.83m.

+ Thửa đất 130 diện tích 19.7m^2, cạnh dài phía Đông 5.0m, phía Nam giáp thửa 123 cạnh dài 4.08m.

+ Thửa đất 123 diện tích 21.0m^2, cạnh dài phía Đông 5.0m, phía Nam giáp thửa 124 cạnh dài 4.33m.

(Kèm theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 22/3/2024 của Công ty đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Đinh Thị T về việc buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 113,3m^2

- Bà Nguyễn Thị H được nhận, quản lý sử dụng 09 cây cau, 02 cây mãng cầu và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên diện tích đất tranh chấp cho bà Đinh Thị T số tiền là 811.400đồng.

- Buộc bà Đinh Thị T di dời 17 trụ bê tông và hàng rào lưới B40 trên diện tích tranh chấp để trả lại hiện trạng đất cho bà H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản, tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 24/7/2024, bị đơn bà Đinh Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn/người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:**

- *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 xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh

Thị T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 117/2024/DS-PT ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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: Bị đơn bà Đinh Thị T làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Về nguồn gốc đất:

- Đối với thửa đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H: Ngày 15/6/2018 vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Đăng D (ông D chết năm 2013) được UBND thành phố cấp GCNQSDĐ đối với thửa 45, tờ bản đồ số 05 tại phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột diện tích 1681.5m^2. Ngày 03/6/2022 bà nhận thừa kế và được chỉnh lý biến động có cạnh: Phía Bắc giáp đường có cạnh dài 13.23m; phía Nam có cạnh dài 11.57; phía Đông giáp thửa 46 có cạnh dài 114.94m; Phía Tây giáp thửa 95, 96, 81 có cạnh 25, 77.58, 15.07m.

Ngày 13/7/2022 nguyên đơn chuyển nhượng cho ông N và bà H1 diện tích 132,3m^2 (nay là thửa 136); diện tích còn lại của nguyên đơn được cấp đổi là thửa 135, tờ bản đồ số 5, diện tích 1549,2 m^2 theo GCNQSDĐ số CM-507141.

- Đối với thửa đất của bị đơn bà Đinh Thị T: Ngày 26/02/2014 bà T có đơn đề nghị cấp đổi lại GCNQSDĐ thửa đất 44, tờ bản đồ số 5, diện tích 2656,1m^2. Ngày 16/5/2014 bà T được UBND thành phố ban hành Quyết định 2856 về việc cấp GCNQSDĐ. Đến ngày 26/5/2014 bà T được cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 44, tờ bản đồ số 5, tại phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột, diện tích 2656,1m^2 theo sơ đồ phía Bắc giáp đường liên khối có cạnh dài 29.63 m, Phía Nam giáp thửa 81 có cạnh dài 5.21, 10.33, 5.54, 11.75m; Phía Đông giáp thửa 45 có cạnh dài 102.58m; Phía Tây giáp đường liên khối có cạnh dài 44.58, 82.09m.

Ngày 30/5/2017 bà T chuyển nhượng cho ông T3, bà S diện tích đất 172.5m^2 (ngày 01/6/2017 được cấp số thửa 95). Ngày 03/8/2017 bà T chuyển nhượng cho ông T7, bà Y diện tích đất 295.6m^2 (ngày 07/8/2017 được cấp số thửa 97), diện tích đất còn lại của thửa 44 là 2188m^2. Sau đó bị đơn đã tách ra thành các thửa mang tên bị đơn và bị đơn đang quản lý là: Thửa 127 diện tích 129.3 m^2, thửa 128 diện tích 117.4 m^2, thửa 129 diện tích 116.3 m^2, thửa 130 diện tích 115.3 m^2, thửa 123 diện tích 114.3 m^2. Riêng thửa 124 và 119 đã chuyển nhượng cho bà L và bà T2 (hiện nay đang được giải quyết bằng một vụ án khác).

Như vậy, thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự nhận GCNQSDĐ mà không có ý kiến gì với cơ quan cấp đất để điều chỉnh diện tích cho phù hợp thực tế và trong quá trình quản lý sử dụng đất, bị đơn, nguyên đơn đều đã nhiều lần thực hiện việc tách thửa, chuyển nhượng đất cho người khác sử dụng mà không có ý kiến gì.

[2.2] Về diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng:

Theo kết quả đo vẽ kỹ thuật, kết quả thẩm định diện tích theo GCNQSDĐ so sánh với diện tích vị trí các thửa đất do nguyên đơn, bị đơn và người liên quan đang thực tế quản lý, sử dụng thì thửa đất 135 của nguyên đơn đang sử dụng bị thiếu 340.8m^2 so với GCNQSDĐ và theo kết quả lồng ghép tờ bản đồ và thực tế sử dụng thì bị đơn chỉ đang quản lý diện tích thừa so với GCNQSDĐ là 181.3 – 3.8 (của thửa 95) = 177.5 m^2 (từ thửa 123,127-130), từ đó có căn cứ xác định bị đơn đã lấn đất của nguyên đơn diện tích 177.5 m^2.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 295,767m^2, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện vì cho rằng diện tích đất còn thiếu ngoài diện tích 177.5 m^2 hiện nay đang trong các thửa 95, 124, 119 nguyên đơn đã khởi kiện bằng vụ án khác và đang được giải quyết theo quy định pháp luật nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn diện tích 177.5 m^2 (từ thửa 123,127-130) theo kết quả đo vẽ kỹ thuật là phù hợp.

[2.3] Về tài sản trên diện tích đất tranh chấp:

Đối với 17 trụ bê tông và hàng rào B40 do bị đơn tạo dựng thuộc trường hợp di dời được nên án sơ thẩm buộc bị đơn di dời trả lại hiện trạng cho nguyên đơn là phù hợp.

Đối với 09 cây cau, 02 cây mãng cầu do bị đơn tạo dựng giao cho nguyên đơn, nên án sơ thẩm tuyên nguyên đơn phải trả thanh toán giá trị theo kết quả định giá là 811.400 đồng cho bị đơn, là phù hợp.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị T mà cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đinh Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

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 bà Đinh Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2024/DS-PT ngày 11/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 579, Điều 580 BLDS năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 12, Điều 26 nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc:

Buộc bị đơn bà Đinh Thị T trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H diện tích đất 177.5 m^2 (thuộc thửa đất số 135, tờ bản đồ số 5, diện tích 1549,2 m2 theo GCNQSDĐ số CM-507141 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột cho bà Nguyễn Thị H; địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B) có tứ cận thuộc phía Tây thửa đất 135 của bà H, giáp phía Đông của các thửa đất 127, 123, 128, 129, 130 của bà Tuyết; cụ thể giáp các cạnh như sau:

- Thửa đất 127 diện tích 94.6m^2, cạnh dài phía Đông 0.24m+42.91m, phía Nam giáp thửa đất 128 cạnh dài 3.32m.
- Thửa đất 128 diện tích 17.2m^2, cạnh dài phía Đông 5.0m, phía Nam giáp thửa 129 cạnh dài 3.58m.
- Thửa đất 129 diện tích 18.5m^2, cạnh dài phía Đông 5.0m, phía Nam giáp thửa 130 cạnh dài 3.83m.
- Thửa đất 130 diện tích 19.7m^2, cạnh dài phía Đông 5.0m, phía Nam giáp thửa 123 cạnh dài 4.08m.
- Thửa đất 123 diện tích 21.0m^2, cạnh dài phía Đông 5.0m, phía Nam giáp thửa 124 cạnh dài 4.33m.

(Kèm theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 22/3/2024 của Công ty đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk).

[2.2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Đinh Thị T về việc buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 113,3m^2.

[2.3] Bà Nguyễn Thị H được nhận, quản lý sử dụng 09 cây cau, 02 cây mãng cầu và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên diện tích đất tranh chấp cho bà Đinh Thị T số tiền là 811.400đồng.

Buộc bà Đinh Thị T di dời 17 trụ bê tông và hàng rào lưới B40 trên diện tích tranh chấp để trả lại hiện trạng đất cho bà H.

[2.4] Về án phí: Bà Nguyễn Thị H, bà Đinh Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

[2.5] Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản:

Bà Đinh Thị T phải chịu số tiền 6.201.000 đồng, bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền nêu trên sau khi thu được của bà Đinh Thị T.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 10.751.000 đồng đối với yêu cầu thẩm định, đo vẽ kỹ thuật và định giá lại, khấu trừ số tiền bà đã tạm ứng nộp và chi phí xong.

Trong trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, 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, Điều 7 và Điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS./.

[3] 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 Tp. BMT;*
- *Chi cục THADS Tp. B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thu Trang