

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 134/2022/DS-PT

Ngày 01-8-2022

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: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Duy Thuần.

2. Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Nam - Thư ký Tòa 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 01 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2022/TLPT-DS ngày 19/5/2022, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS - ST ngày 07/4/2022, của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2021/QĐ-PT ngày 24/6/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* - Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1951. Vắng mặt.

- Bà Lê Thị C, sinh năm 1953. Có mặt.

Đều trú tại: Thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Võ Văn H, sinh năm 1980; trú tại: thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T: Ông Hoàng Văn C1 – Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Công N, sinh năm 1966; trú tại: thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

- Ông Huỳnh Xuân T2, sinh năm 1969; trú tại: Thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà Hoàng Thị T3, sinh năm 1970; trú tại: thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Anh Trần Công C2, sinh năm 1990; anh Trần Công L, sinh năm 1992; anh Trần Công L1, sinh năm 1996; cùng trú tại: thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đều Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Minh Đ – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Vũ Đình P (Võ Đình P), sinh năm 1959; trú tại: thôn P1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Lê Văn Đ1, sinh năm 1959; trú tại: thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị N1, sinh năm 1959; trú tại : thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Văn H trình bày:

Năm 2005 ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C nhận chuyển nhượng 01 thửa đất từ ông Vũ Đình P (Võ Đình P) và vợ là bà Lê Thị Minh Y diện tích 440m², thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/8/1996 thửa đất tại thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí thửa đất:

Phía Bắc giáp đường QL 26, dài 11,2m

Phía Nam giáp đất ông Nguyễn D dài 11,4m

Phía Đông giáp đất ông Huỳnh Xuân T2 dài 39m

Phía Tây giáp đất ông Trần Công N dài 39m.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng có sự chứng kiến và ký giáp ranh thửa đất của ông Nguyễn D, ông Huỳnh Xuân T2 và ông Trần Công N vào ngày 22/4/2005.

Ngày 15/6/2005 ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T diện tích 440m², thửa số 25, tờ bản đồ 12.

Năm 2009 gia đình ông T xây dựng 01 căn nhà cấp 4 có chiều rộng khoảng 9m trên thửa đất. Thời điểm gia đình ông T xây nhà thì không xây hết phần diện tích đất được cấp phía Tây giáp đất ông N do đây là mương thoát nước.

Năm 2016 ông Trần Công N tiến hành xây dựng, sửa lại nhà đã xây lần sang phần đất mà gia đình ông T được cấp, gia đình ông T có ngăn cản nhưng ông N

vẫn tiếp tục xây dựng. Việc ngăn cản ông N xây dựng là do ông T, bà C qua ngăn cản, nói chuyện chứ không trình báo với chính quyền địa phương. Mặc dù gia đình ông T đã nhiều lần yêu cầu ông N tháo dỡ trả lại phần đất đã lấn chiếm nhưng không được. Diện tích đất lấn chiếm theo yêu cầu khởi kiện là khoảng 27,3m², có vị trí tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường QL 26, dài 0,7m

Phía Nam giáp đất bà Đỗ Thị N1 dài 0,45m (Theo đơn khởi kiện 0,7m)

Phía Đông giáp đất còn lại của gia đình ông T dài 39m

Phía Tây giáp đất ông Trần Công N dài 39m.

Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Nông Lâm Nghiệp Đắk Lắk do nguyên đơn chỉ thì phần diện tích đất lấn chiếm là 13,6m² đã trừ quy hoạch giao thông có các cạnh cụ thể: phía Bắc giáp lộ giới giao thông dài 0,62m, phía Nam giáp đất bà N1 dài 0,45m, phía Đông giáp đất ông T dài 25,7m, phía Tây giáp đất ông N dài 25,75m.

Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản thì nguyên đơn đồng ý và không có ý kiến gì.

Nay ông T, bà C khởi kiện yêu cầu ông Trần Công N phải tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại 13,6m² đất đã trừ quy hoạch giao thông lấn chiếm của gia đình ông T.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Công N trình bày: Năm 1990 Nông trường cà phê P2 (Nay là Công ty Cổ phần cà phê P2) đã cấp cho ông N một thửa đất tại thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vị trí thửa đất:

Phía Bắc giáp đường QL 26

Phía Nam giáp đất ông Nguyễn D

Phía Đông giáp đất nhà ông P (Nay ông T, bà C)

Phía Tây giáp đường liên thôn.

Cùng thời điểm đó ông Vũ Đình P (Võ Đình P) cũng được Nông trường cà phê P2 cấp cho một thửa đất liền kề thửa đất của nhà ông N về phía Đông. Ranh giới giữa hai thửa đất là có mương nước chảy qua, phần đất của ông N là bên này mương nước, còn phần đất của ông P là có cả phần mương nước.

Năm 1990 gia đình ông N xây nhà cấp 4 trên đất và do ranh giới 02 thửa đất giữa gia đình ông N và gia đình ông P có mương nước chảy qua nên gia đình ông N xây tường bằng đá làm ranh giới giữa hai bên và để ngăn không cho nước làm xói mòn đất. Trước khi xây thì đã được sự thống nhất, đồng ý giữa gia đình ông P và gia đình ông N cùng sự chứng kiến của đại diện Công ty Cổ phần cà phê P2 là ông Nguyễn Tiến T4 (Phó giám đốc, hiện nay ông T4 sinh sống ở nơi khác ông N không cung cấp được địa chỉ) nên các bên không xảy ra tranh chấp gì.

Khoảng năm 1996 gia đình ông N sang nhượng lại cho vợ chồng bà Đỗ Thị N1, ông Huỳnh Thành C3 (Đã chết) 10m đất ở phía sau nhưng đến năm 2005 mới đi làm hợp đồng để gia đình bà N1, ông Công được cấp GCN QSD đất và gia đình bà N1, ông Công đã xây dựng nhà hết trên phần đất mà gia đình ông N đã sang nhượng. Phần đất còn lại của gia đình ông N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 978310, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12, diện tích 288m² do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 06/10/2005 mang tên Hộ ông Trần Công N.

Đối với phần đất của gia đình ông P chỉ đổ đất chứ chưa xây dựng gì trên đất. Năm 2005 ông P chuyển nhượng lại cho gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C thì ông N không rõ, sau này mới biết. Năm 2009 gia đình ông T cũng đã xây dựng nhà trên phần đất chuyển nhượng và chừa lại đường mương nước giáp ranh với nhà ông N.

Năm 2016 gia đình ông N dỡ bỏ ngôi nhà cũ xây dựng lại nhà mới. Khi xây dựng, phần giáp ranh với thửa đất của ông T thì ông N xây dựng lên trên phần móng ông N đã xây dựng làm ranh giới từ năm 1990 và đường mương nước vẫn như cũ, ông N không xây dựng lấn chiếm qua đường mương nước như lời trình bày phía nguyên đơn. Quá trình xây dựng thì ông T, bà C không có ý kiến gì về việc gia đình ông N xây dựng. Tuy nhiên, quá trình xây dựng ông N có để một số vật liệu xây dựng lên trên đường mương nước và ông T không đồng ý nên ông N đã di dời các vật liệu xây dựng đó đi.

Nay ông T, bà C khởi kiện cho rằng gia đình ông N xây dựng nhà lấn chiếm sang thửa đất được cấp cho gia đình ông T, bà C theo đơn thay đổi nội dung khởi kiện đối với phần diện tích đất lấn chiếm là 13,6m² đã trừ quy hoạch giao thông thì ông N không đồng ý bởi vì gia đình ông N khi xây dựng lại nhà chỉ xây lên trên phần móng đá làm ranh giới giữa hai thửa đất từ năm 1990 chứ không lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông T.

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

Bà Hoàng Thị T3 trình bày: Bà T3 và ông Trần Công N lấy nhau vào năm 1990. Cùng năm thì vợ chồng bà T3, ông N được Nông trường cà phê P2 (Nay là Công ty Cổ phần cà phê P2) cấp cho 01 thửa đất (không đo đạc cụ thể diện tích) tại thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Cùng thời điểm đó, gia đình ông Vũ Đình P (Võ Đình P) cũng được Nông trường cà phê P2 cấp 01 lô đất liền kề lô đất của gia đình bà T3, ông N.

Năm 1990 gia đình bà T3, ông N xây nhà trên đất và do ranh giới 02 thửa đất giữa gia đình bà T3, ông N và gia đình ông P có mương nước chảy qua nên gia đình bà T3, ông N xây tường bằng đá làm ranh giới giữa hai bên và để ngăn không cho nước làm xói mòn đất. Trước khi xây tường thì đã được sự thống nhất và đồng ý giữa gia đình ông P và gia đình bà T3, ông N nên các bên không xảy ra tranh chấp gì.

Quá trình sử dụng đất thì ông P chỉ đổ đất chứ chưa xây dựng gì trên phần đất của ông P. Khoảng năm 2005 thì gia đình ông P chuyển nhượng lại cho gia đình ông T, bà C. Năm 2009 thì gia đình ông T, bà C xây dựng nhà nghỉ trên thửa đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông P. Kể từ khi gia đình ông T, bà C nhận chuyển nhượng đến năm 2019 thì không xảy ra tranh chấp gì.

Về thửa đất của gia đình bà T3, ông N: Năm 1996 gia đình bà T3, ông N chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đỗ Thị N1, ông Huỳnh Thành C3 (Đã chết) 01 phần thửa đất phía sau lô đất của gia đình bà T3, ông N có chiều ngang 10m, chiều dài từ đường liên thôn đến phần tường bằng đá ranh giới với đất ông P. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà N1, ông Công đã xây dựng nhà trên phần đất chuyển nhượng từ năm 1996 cho đến nay cũng không xảy ra tranh chấp với ai. Phần đất còn lại của gia đình bà T3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 978310, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 12, diện tích 288m² do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 06/10/2005 mang tên Hộ ông Trần Công N.

Năm 2016 gia đình bà T3, ông N xây dựng lại nhà và sửa lại quán. Khi xây dựng, gia đình bà T3, ông N cũng chỉ xây dựng nâng cao phần móng đã xây dựng từ năm 1990 lên làm tường nhà và tường của quán chứ không xây dựng lấn sang phần đất của gia đình ông P (Nay là ông T, bà C).

Hiện nay, ông T, bà C khởi kiện ông Trần Công N cho rằng gia đình ông N sử dụng lấn chiếm đất của gia đình ông T, bà C thì bà T3 hoàn toàn không đồng ý, vì gia đình bà T3, ông N không có lấn chiếm.

Quá trình tham gia tố tụng ông Huỳnh Xuân T2 trình bày: Năm 1992 ông T2 sinh sống tại thôn T1, xã E và được Nông trường cà phê P2 (Nay là Công ty cổ phần Cà phê P2) giao cho 01 thửa đất nay đã được cấp GCN QSD đất. Thửa đất của ông T2 giáp ranh phía Tây là đất của nhà ông P (Nay là đất nhà ông T, bà C). Phần giáp ranh đất nhà ông T2 với nhà ông T, bà C thì ông T đã xây tường giữa hai bên và không có tranh chấp gì.

Đối với việc tranh chấp đất giữa gia đình ông T, bà C với ông N như thế nào thì ông T2 hoàn toàn không biết. Ông T2 xác định không có liên quan gì đến tranh chấp giữa gia đình ông T, bà C với ông N và cũng không chứng kiến được sự việc tranh chấp giữa các bên. Do đó, ông T2 xin từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

Quá trình tham gia tố tụng – người đại diện theo ủy quyền cho Ủy ban nhân dân huyện K ông Đặng Minh Đ trình bày:

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Công N: Năm 1995 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk phê duyệt bản đồ địa chính Nông trường P2 tại xã E. Tháng 04/2005 hộ ông Trần Công N đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 24, tờ bản đồ số 12, diện tích 408m² và được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 387852, thửa số 24, tờ bản đồ số 12, diện tích 408m², cấp ngày 08/4/2005.

Ngày 18/7/2005, hộ ông Trần Công N lập hợp đồng chuyển nhượng 120m² trong tổng 408m² của thửa số 24, tờ bản đồ số 12 cho hộ ông Huỳnh Thành C3. Hợp đồng được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã E.

Ngày 06/10/2005 hộ ông Trần Công N được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 978310 thửa số 24, tờ bản đồ số 12, diện tích 288m². Hộ ông Huỳnh Thành C3 được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 978309 thửa số 428, tờ bản đồ số 12, diện tích 120m². Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Công N là căn cứ theo đơn xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Công N, căn cứ theo hiện trạng, căn cứ theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã E, căn cứ theo bản đồ địa chính đã được phê duyệt, căn cứ theo quy định của Luật đất đai 2003. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Công N là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T: Ngày 22/8/1996 Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 100158, thửa số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 440m² tại xã E cho ông Võ Đình P. Hiện nay hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Đình P nêu trên bị thất lạc nên không thể xác định nguyên nhân chênh lệch diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích trên Bản đồ địa chính Nông trường P2(460m²).

Ngày 05/4/2005, ông Võ Đình P làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 440m² cho hộ ông Nguyễn Văn T. Hợp đồng được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã E.

Ngày 15/6/2005, hộ ông Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941063, thửa số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 440m².

Như vậy, căn cứ vào hồ sơ lưu trữ thì Ủy ban nhân dân huyện K thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai đối với hộ ông Nguyễn Văn T và hộ ông Trần Công N là đúng với trình tự, thủ tục tại thời điểm thực hiện các thủ tục trên. Tuy nhiên, việc thành lập bản đồ và trích lục trước đây do đo đạc thủ công nên có thể dẫn đến sai sót. Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T và ông Trần Công N thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng anh Trần Công C2, anh Trần Công L, anh Trần Công L1 trình bày: Chúng tôi là con của ông Trần Công N và bà H Thị T3. Theo như chúng tôi được biết thì vào năm 1990 gia đình chúng tôi được Nông trường cà phê P2 cấp cho 01 thửa đất (không đo đạc cụ thể diện tích) tại thôn T1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Lúc đó chúng tôi mới sinh và còn nhỏ nên không biết được việc gia đình chúng tôi cấp đất như thế nào và cũng không biết ranh giới đất giữa gia đình chúng tôi với gia đình ông P (Sau này là gia đình ông T, bà C).

Quá trình sử dụng đất thì gia đình chúng tôi có xây dựng tường bằng đá làm ranh giới giữa gia đình chúng tôi và gia đình ông P (Sau này là gia đình ông T, bà C), còn xây dựng bờ tường đó năm nào thì chúng tôi không biết và xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất. Năm 2009 thì gia đình ông T, bà C xây dựng nhà nghỉ trên thửa đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông P. Kể từ khi gia đình ông T, bà C nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà nghỉ cho đến năm 2019 thì không xảy ra tranh chấp gì.

Năm 2016 gia đình chúng tôi xây dựng lại nhà và sửa lại quán. Khi xây dựng, gia đình chúng tôi cũng chỉ xây dựng nâng cao phần móng đã xây dựng từ trước đó lên làm tường nhà và tường của quán chứ không xây dựng lấn sang phần đất của gia đình ông T, bà C.

Hiện nay, ông T, bà C khởi kiện ông Trần Công N cho rằng gia đình ông N sử dụng lấn chiếm đất của gia đình ông T, bà C thì chúng tôi hoàn toàn không đồng ý, vì quá trình sử dụng đất, các bên đã xây dựng nhà ở ổn định đều không xảy ra tranh chấp gì. Chúng tôi xin cam đoan lời trình bày trên là hoàn toàn sự thật, nếu sai chúng tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật và xin được giải quyết vắng mặt.

Quá trình tham gia tố tụng những người làm chứng trình bày:

Ông Vũ Đình P (Võ Đình P) trình bày: Ông P không có mối quan hệ họ hàng gì với gia đình ông T, bà C, gia đình ông Trần Công N và cũng không có mâu thuẫn gì.

Nguyên trước đây ông P là Hiệu trưởng trường Tiểu học N2 thuộc xã E, huyện K. Năm 1990 ông P được Nông trường Cà phê P2 (Nay là Công ty Cổ phần Cà phê P2) cấp cho 01 lô đất tại thôn T1, xã E giáp đường Quốc lộ 26. Cùng thời điểm này ông Trần Công N cũng được Nông trường cấp cho 01 lô đất giáp ranh thửa đất của ông P. Vị trí thửa đất của ông P: Phía Bắc giáp đường QL 26, phía Nam giáp nhà ông D, bà Hạnh, phía Đông giáp nhà ông Huỳnh Xuân T2, phía Tây giáp nhà ông Trần Công N.

Sau khi được Nông trường cấp đất thì giữa ông P và ông N đã đi đo đạc và phân chia ranh giới giữa hai bên và cắm mốc là cọc gỗ. Việc phân chia là đều hai bên, nhưng mỗi người được bao nhiêu mét chiều ngang thì ông P không nhớ, ông P chỉ nhớ ranh giới thửa đất của nhà ông P là qua mương nước và phần mương nước này nằm trong thửa đất của ông P. Sau đó thì nhà ông N có xây dựng nhà tạm thì bờ tường nhà tạm là ranh giới giữa đất ông N với đất nhà ông P.

Năm 1996 thì ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng năm này ông N bán 01 phần diện tích đất phía sau nhà ông N cho gia đình bà Đỗ Thị N1, vị trí đất gia đình bà N1 mua là phía trước giáp đường liên thôn, phía sau giáp đất nhà ông P. Sau đó bà N1 xây nhà, phía tường sau nhà bà N1 thì ông P xác định là ranh giới với đất nhà ông P.

Năm 2005 do cần tiền để lo công việc nên ông P đã sang nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T, giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), khi mua bán ông P đã chỉ ranh giới rõ ràng cho gia đình ông T được biết. Trong đó có chỉ ranh giới đất với nhà ông N như ông P đã trình bày ở trên. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng đầy đủ theo quy định của pháp luật và gia đình ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó nhà ông T đã xây nhà nghỉ và các bên sử dụng đất ổn định không ai có ý kiến tranh chấp gì. Hiện nay ông P được biết gia đình ông T khởi kiện ông Trần Công N cho rằng gia đình ông N sử dụng đất lấn chiếm sang phần đất mà ông P đã bán cho gia đình ông T thì ông P đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Văn Đ1 trình bày: Ông Đ1 không có mối quan hệ họ hàng gì với gia đình ông T, bà C, gia đình ông Trần Công N mà chỉ là hàng xóm với nhau và cũng không có mâu thuẫn gì.

Từ năm 1980 ông Đ1 về làm phó phòng bảo vệ của Nông trường cà phê P2(Nay là Công ty Cổ phần cà phê P2). Sau đó ông Đ1 nghỉ hưu về làm thôn phó thôn T1 và hiện nay làm Trưởng xóm 1, thôn T1. Quá trình sinh sống ở địa phương thì ông Đ1 có biết được năm 1990 ông Trần Công N và ông Vũ Đình P mỗi người đều mua 01 thửa đất của Nông trường cà phê P2 (Nay là Công ty Cổ phần cà phê P2), hai thửa đất liền kề tại thôn T1, xã E. Sau khi mua thì ông N đã xây nhà và làm hàng rào ranh giới giữa đất ông N và đất ông P, lúc này thì ông P vẫn chưa xây dựng gì trên đất. Sau đó ông Đ1 được biết gia đình ông T, bà C mua lại thửa đất của ông P để xây dựng nhà nghỉ.

Kể từ khi ông N xây nhà và tường thì giữa gia đình ông N và gia đình ông P không xảy ra tranh chấp gì. Sau này ông P chuyển nhượng lại thửa đất cho gia đình ông T, bà C thì cũng không xảy ra tranh chấp gì, các bên cũng không có đơn từ gì để hòa giải giữa hai bên và cũng không thấy ai có ý kiến gì với ông Đ1 về việc tranh chấp đất. Tuy nhiên, hiện nay gia đình ông T, bà C khởi kiện cho rằng gia đình ông N lấn chiếm đất của gia đình ông T thì ông Đ1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Đỗ Thị N1 trình bày: Bà N1 không có mối quan hệ họ hàng gì với gia đình ông T, bà C, gia đình ông Trần Công N mà chỉ là hàng xóm với nhau và cũng không có mâu thuẫn gì.

Năm 1996 bà Đỗ Thị N1, ông Huỳnh Thành C3 có nhận chuyển nhượng 01 phần thửa đất của gia đình ông Trần Công N. Lô đất có vị trí phía sau lô đất hiện nay của gia đình ông N, có chiều ngang phía trước giáp đường liên thôn dài 10m, chiều dài hết đất đến phần ranh giới đất với gia đình ông P.

Khi gia đình bà N1 nhận chuyển nhượng thì gia đình ông N đã xây tường bằng đá làm ranh giới giữa gia đình ông N với gia đình ông P. Sau khi nhận chuyển nhượng cùng năm 1996 bà N1, ông Công xây dựng nhà ở. Khi xây dựng nhà thì phần phía sau nhà, gia đình bà N1 xây dựng chồng lên phần tường bằng đá ranh

giới mà ông N đã xây dựng từ trước. Quá trình xây dựng và sinh sống từ năm 1996 cho đến nay thì không xảy ra tranh chấp gì. Gia đình ông P và hiện nay là gia đình ông T, bà C (người nhận chuyển nhượng lại thửa đất của gia đình ông P) cũng không có khiếu nại, tranh chấp gì.

Nay gia đình ông T, bà C khởi kiện cho rằng gia đình ông N sử dụng đất lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông T, bà C thì bà N1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Phần đất tranh chấp mà ông T, bà C yêu cầu không nằm trong phần đất của bà N1 nhận chuyển nhượng của gia đình ông N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2022/DS-ST ngày 07/4/2022, của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 12, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Áp dụng Điều 197, Điều 199 Bộ luật dân sự 2015. Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C về việc buộc ông Trần Công N phải tháo dỡ công trình xây dựng trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 13,6m² (đã trừ quy hoạch giao thông).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/4/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông N, bà T3 phải trả lại cho ông diện tích đất đã lấn chiếm là 13,6m².

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

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.

Tại phiên tòa Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông N, bà T3 phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm là 13,6m².

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 tụng 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.

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T nộp trong thời hạn luật định và ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của Nguyễn Văn T buộc ông N, bà T3 phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 13,6m², Hội đồng xét xử xét thấy:

Năm 1990 gia đình ông P và ông N đều được Nông trường cà phê P2(Nay là Công ty Cổ phần cà phê P2) giao đất liền kề nhau (thửa đất 24 giao cho ông N và thửa đất 25 giao cho ông P). Ranh giới giữa đất ông N và ông P có một con mương nước chảy qua. Phần đất của gia đình ông N tính từ ngoài đường liên thôn đến giáp phần mương nước, phần đất của ông P là phần còn lại có cả mương nước. Năm 1990 gia đình ông N xây bờ tường bằng đá làm ranh giới giữa hai thửa đất và xây nhà cấp 4 lên trên phần tường bằng đá, khi đó được sự đồng ý của gia đình ông P, ông P cũng thừa nhận ranh giới này.

Ngày 08/4/2005 ông N được UBND huyện K cấp GCNQSD đất đối với thửa 24, tờ bản đồ số 12, diện tích 408m². Ngày 18/7/2005 gia đình ông N chuyển nhượng một phần đất phía sau có diện tích 120m² cho gia đình bà N1, ông Công (đã chết). Phần diện tích còn lại 288m² hộ ông N được Ủy ban nhân dân huyện K cấp GCNQSD đất số AC 978310, thửa số 24, tờ bản đồ số 12 cho hộ ông Trần Công N ngày 06/10/2005. Năm 2016, ông N đập nhà cấp 4 để xây lại nhà cấp 4 khác trên nền móng của nhà cũ. Quá trình sử dụng đất từ năm 1990 khi ông N xây tường bằng đá làm ranh giới giữa hai thửa đất cho đến nay thì giữa gia đình ông N với gia đình ông P, sau này là gia đình ông T đều không xảy ra tranh chấp gì. Như vậy, ông N đã sử dụng đất ổn định theo ranh giới cũ từ năm 1990 cho đến nay không có hành vi lấn chiếm đất.

Ngày 05/4/2005 ông Võ Đình P chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 25 cho hộ ông Nguyễn Văn T. Ngày 15/6/2005, hộ ông Nguyễn Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941063, thửa số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 440m². Ông T cho rằng, ông N và P đều được cấp diện tích đất như nhau nhưng đất của ông N có diện tích nhiều hơn là do lấn chiếm đất của ông T là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất hộ ông N sử dụng là 539m², trong đó diện tích trong quy hoạch giao thông là 171,3m², diện tích còn lại

là 367,7m² (tăng 79,7m² so với GCNQSD đất). Diện tích đất thực tế hộ ông T sử dụng là 494,9m², trong đó diện tích trong quy hoạch giao thông là 84,4m², diện tích còn lại là 410,5m² (giảm 29,5m² so với GCNQSD đất). Tuy nhiên, theo ông P và ông N đều xác định năm 1990 khi được giao đất thì các bên đã đi cắm mốc bằng cọc gỗ chứ không đi đo đạc cụ thể diện tích bao nhiêu.

Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã E, cũng như lời trình bày của Đại diện cơ quan cấp đất là Ủy ban nhân dân huyện K thể hiện, việc đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đo đạc bằng thủ công nên việc sai số giữa diện tích thực tế sử dụng và diện tích được cấp là rất cao. Người làm chứng ông Lê Văn Đ1 khai, ông chứng kiến và biết được việc gia đình ông N, ông P sinh sống trên thửa đất đang tranh chấp, từ năm 1990 ông N xây tường bằng đá ranh giới giữa đất ông N và đất ông P cho đến nay các bên đều sử dụng đúng hiện trạng, không thay đổi gì.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định từ trước đến nay hộ ông Trần Công N đã sử dụng ổn định, đúng mốc giới, ranh giới, vị trí tứ cận của thửa đất và không có hành vi lấn chiếm đất của gia đình ông T. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà C là có căn cứ đúng pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Văn T là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T – Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. 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.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T 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 năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 07/4/2022, của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C về việc buộc ông Trần Công N phải tháo dỡ công trình xây dựng trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 13,6m² (đã trừ quy hoạch giao thông).

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự 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.

[5]. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- CCTHADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Văn Công Dân