

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 113/2025/DS-PT

Ngày: 27-3-2025

V/v: *Tranh chấp về 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 toà: Ông Nguyễn Duy Thuần

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quốc Hà và bà Đinh Thị Tuyết

- 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: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 3 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: 05/2025/TLPT-DS, ngày 06/01/2025, về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DSST, ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 104/2025/QĐ-PT, ngày 28/02/2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Tạ Hữu C, sinh năm 1957; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1947 và bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Xã M, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; ông T có mặt, bà H vắng mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Thị T1, sinh năm 1964; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

* *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đình T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Tạ Hữu C trình bày:**

Ngày 01/02/2002, hộ ông Tạ Hữu C được Ủy ban nhân dân huyện K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 187211, thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 7 với

diện tích 180m² tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến ngày 27/02/2023, thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận chuyển quyền theo thỏa thuận phân chia cho ông Tạ Hữu C và bà Phan Thị T1 và sử dụng ổn định. Đến tháng 7/2023 thì gia đình ông T xây 01 tường gạch và mái tôn lán chiếm của ông Tạ Hữu C là 1,5m² đất tại xã E, huyện K, diện tích đất lán chiếm và mái tôn có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông T, bà H có chiều dài 30,55m; phía Tây giáp đất ông C có chiều dài 30,54m; phía Nam giáp đường liên xã là 0m; phía Bắc giáp đất nhà ông C có chiều dài 0.10m

Vì vậy, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà H phải tháo dỡ bức tường xây gạch không tô (tường lửng) có chiều rộng 10cm, chiều cao 2,88m, chiều dài 14,85m, tháo dỡ diện tích mái tôn là 1,5m², trả lại diện tích đất chiếm là 1,5m², tại thôn 8, xã E, huyện K, diện tích mái tôn và diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông T, bà H có chiều dài 30,55m; phía Tây giáp đất ông C có chiều dài 30,54m; phía Nam giáp đường liên xã là 0m; phía Bắc giáp đất nhà ông C có chiều dài 0.10m.

*** Bị đơn ông Nguyễn Đình T trình bày:**

Ngày 10/02/1992, ông T mua của ông Phan Đình X diện tích 272,5m² tại xã E, huyện K, với chiều dài thửa đất là 37,5 và chiều rộng theo đường là 7m. Đến ngày 01/02/2002, hộ ông Nguyễn Đình T (gồm ông T và vợ là bà Nguyễn Thị H) được Ủy ban nhân dân huyện K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 187669, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 7 với diện tích 210m² tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đến ngày 21/6/2022, ông T có làm giấy thỏa thuận đổi đất với ông Phan Mạnh H1. Địa chỉ: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông T đổi 05m phía đường liên xã cho ông H1 và ông H1 đổi 0,5m phía sau cho ông T nhằm mục đích cho đất ông T phía Nam giáp đường liên xã có chiều dài 6,5m và phía Bắc có chiều dài 6,5m. Việc đổi đất này chỉ có giấy viết tay, chưa làm đăng ký biến động theo quy định của pháp luật. Việc sử dụng đất này ổn định cho đến tháng 7/2023 xây tường gạch lửng có chiều rộng 10cm, chiều cao 2,88m, chiều dài 14,85m và mái tôn nhằm chắn nước mưa (tường gạch không liên quan đến kết cấu căn nhà) thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông Tạ Hữu C.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T và bà H phải tháo dỡ bức tường xây gạch không tô có chiều rộng 10cm, chiều cao 2,88m, chiều dài 14,85m và mái tôn có diện tích 1,5m² (có tứ cận như diện tích đất tranh chấp) để trả lại diện tích đất chiếm là 1,5m², tại xã E, huyện K, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông T, bà H có chiều dài 30,55m; phía Tây giáp đất ông C có chiều dài 30,54m; phía Nam giáp đường liên xã là 0m; phía Bắc giáp đất nhà ông C có chiều dài 0.10m, trả lại đất cho ông C và bà T2 thì ông T và bà H không đồng ý. Vì ông T cho rằng không lán chiếm đất của ông C, ông T và bà T2 vẫn sử dụng đúng diện tích từ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002 đến nay, không có tranh chấp với ai. Đồng

thời ông T không đồng ý kết quả đo đạc và yêu cầu được đo đạc lại diện tích đất tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DSST, ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 166, Điều 169, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 6, khoản 1 Điều 12, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 5 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Hữu C.

[1.1] Buộc ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Tạ Hữu C và bà Phan Thị T1 diện tích 1,5m² đất đã lấn chiếm. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 26 của ông T, bà H có chiều dài 30,55m (từ điểm 4 + 7); phía Tây giáp thửa đất số 26a của ông C, bà T2 có chiều dài 30,54 (từ điểm 3 + 7); phía Nam giáp đường liên xã có chiều dài 0m (là điểm số 7); phía Bắc giáp đất ông C có chiều dài 0,10m (từ điểm 3 + 4).

[1.2] Buộc ông T và bà H phải tháo dỡ 01 tường xây gạch không tô có chiều rộng 10cm, chiều cao 2,88m, chiều dài 14,85m trên diện tích đất lấn chiếm và 01 mái tôn diện tích 1,5m², có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 26 của ông T, bà H có chiều dài 30,55m (từ điểm 4 + 7); phía Tây giáp thửa đất số 26a của ông C, bà T2 có chiều dài 30,54 (từ điểm 3 + 7); phía Nam giáp đường liên xã có chiều dài 0m (là điểm số 7); phía Bắc giáp đất ông C có chiều dài 0,10m (từ điểm 3 + 4) trên diện tích đất lấn chiếm.

(Kích thước, vị trí, số đo diện tích đất được thể hiện tại Bản vẽ hoàn công của công ty cổ phần đo đạc tư vấn DB, bút lục số 66).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, chi phí thu thập tài liệu chứng cứ, án phí và tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án và thỏa thuận thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/9/2024, bị đơn là ông Nguyễn Đình T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn là ông Nguyễn Đình T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

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: 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 cho rằng kháng cáo của ông Nguyễn Đình T là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DSST, ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

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, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đình T đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2.1] Về nguồn gốc đất của nguyên đơn và bị đơn:

Ngày 01/02/2002, hộ ông Tạ Hữu C được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 187211, thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 7 với diện tích 180m² tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 01/02/2002, hộ ông Nguyễn Đình T (gồm ông T và vợ là bà Nguyễn Thị H) được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 187669, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 7 với diện tích 210m² tọa lạc tại thôn 8, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Về diện tích đất tranh chấp:

Diện tích đất các bên đang tranh chấp là 1,5m²; có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 26 của ông T, bà H có chiều dài 30,55m; phía Tây giáp thửa đất số 26a của ông C, bà T2 có chiều dài 30,54; phía Nam giáp đường liên xã có chiều dài 0m; phía Bắc giáp đất ông C có chiều dài 0,10m. Trên diện tích đất tranh chấp là 01 tường xây gạch không tô có chiều rộng 10cm, chiều cao 2,88m, chiều dài 14,85m và 01 mái tôn có diện tích 1,5m² (có tứ cận như diện tích đất tranh chấp). Diện tích đất tranh chấp và tài sản trên diện tích đất tranh chấp này nằm trong thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 7, diện tích 180m² tại thôn 8, xã E, huyện K.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế xác định: Diện tích đất tranh chấp và tài sản trên diện tích đất tranh chấp này nằm trong thửa đất số 26a, tờ bản đồ số 7, diện tích 180m², tại thôn 8, xã E, huyện K đã được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 187211 ngày 01/02/2022 cho hộ ông Tạ Văn C.

Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận vào năm 2023 bị đơn ông Nguyễn Đình T xây tường gạch lửng có chiều rộng 10cm, chiều cao 2,88m, chiều dài 14,85m và mái tôn nhằm chắn nước mưa trên diện tích đất tranh chấp trên.

Như vậy, Tòa án sơ thẩm xác định vợ chồng ông T, bà H đang sử dụng phần đất đã được cấp cho cho hộ ông Tạ Hữu C với diện tích 1,5m² và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Đình T là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi và sau khi xét xử sơ thẩm ông T, bà H đã có đơn xin miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm; do đó, cần sửa án phí dân sự sơ thẩm theo hướng miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông T, bà H theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Đình T phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông T được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Đình T – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DSST, ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 169, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, khoản 1 Điều 12, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Hữu C.

Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Tạ Hữu C, bà Phan Thị T1 diện tích 1,5m² đất đã lấn chiếm. Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 26 của ông T, bà H có chiều dài 30,55m (từ điểm 4 + 7); phía Tây giáp thửa đất số 26a của ông C, bà T2 có chiều dài 30,54 (từ điểm 3 + 7); phía Nam giáp đường liên xã có chiều dài 0m (là điểm số 7); phía Bắc giáp thửa đất ông C có chiều dài 0,10m (từ điểm 3 + 4).

Buộc ông T và bà H tháo dỡ 01 tường xây gạch không tô có chiều rộng 10cm, chiều cao 2,88m, chiều dài 14,85m trên diện tích đất lấn chiếm và 01 mái tôn diện tích 1,5m², có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 26 của ông T, bà H có chiều dài 30,55m (từ điểm 4 + 7); phía Tây giáp thửa đất số 26a của ông C, bà T2 có chiều dài 30,54 (từ điểm 3 + 7); phía Nam giáp đường liên xã có chiều dài 0m (là điểm số 7); phía Bắc giáp thửa đất ông C có chiều dài 0,10m (từ điểm 3 + 4) trên diện tích đất lấn chiếm.

(Kích thước, vị trí, số đo diện tích đất được thể hiện tại Bản vẽ hoàn công của công ty cổ phần đo đạc tư vấn Duy Bình, bút lục số 66).

[2.2] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Tạ Hữu C đã tạm ứng số tiền chi phí tố tụng là 10.400.000 đồng, đã chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc bằng máy, chi phí định giá tài sản, chi phí thu thập tài liệu chứng cứ tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K hết 10.400.000 đồng. Nay yêu cầu của ông C được Tòa án chấp nhận nên ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Tạ Hữu C số tiền chi phí tố tụng là 10.400.000 đồng.

[3] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Đình T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Duy Thuấn