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

Bản án số: **263**/2024/DS-PT
Ngày 26 – 8 – 2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Hà và ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khắc Anh - Thư ký TAND 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 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2024/TLPT-DS, ngày 24/4/2024 về việc *:* "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 218/2024/QĐXX-PT ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nông Văn C, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Long N, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số A L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Duy C1, sinh năm 1991.

Luật sư thuộc Công ty L1 – Chi nhánh tại E – Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Số A L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Ông Bùi S, sinh năm 1957

Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung S1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số A N (nối dài), phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị Huyền M, sinh năm 1991

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Long N, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số A L, Thị trấn E, huyện E, Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Duy C1, sinh năm 1991. Vắng mặt.

Luật sư thuộc Công ty L1 – Chi nhánh tại E – Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Số A L, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Bùi Thị B, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số nhà G, tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số H đường M, tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

4. Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1988 và ông Phan Văn T1, sinh năm 1980 (Đều vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Hẻm E P, thành phố B, Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà Đỗ Thị Huyền M là ông Trịnh Long N trình bày: Ngày 22/4/2015 ông Nông Văn C có nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn T1 và bà Lê Thị Kim T quyền sử dụng đất có diện tích 202.6m^2, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 62, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 15/6/2015 ông C được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 987400.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C cho ông Nguyễn Văn M1 thuê thửa đất để làm vườn ươm, vì ông M1 cũng là người nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị B thửa đất số 87 (liền kề thửa đất số 88 của ông C), nên ông M1 thuê đất để cho có mặt bằng rộng rãi. Năm 2016, ông C đi xuất khẩu lao động tại Hàn Quốc, đến ngày 18 tháng 03 năm 2021 mới trở về.

Đầu năm 2020, Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu gia đình ông C ký giáp ranh thửa đất của ông C và ông Bùi S do ông S đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này, ông C phát hiện ông S lấn chiếm đất của gia đình ông C tại thửa đất số 88, diện tích lấn chiếm khoảng 100m^2 nên ông C không đồng ý ký giáp ranh và yêu cầu làm rõ, giải quyết dứt điểm việc này để trả lại đất cho ông C. Sau đó Ủy ban nhân dân phường T đã làm việc nhiều lần với ông C và cho rằng đất nhà ông C bị sai hướng bản đồ, ông S không lấn chiếm đất nhà ông C trong khi hiện trạng ông S lấn mất một nửa diện tích đất nên ông C không đồng ý ký giáp ranh. Cho đến nay, Ủy ban nhân dân phường T vẫn không có Văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền cho rằng đất của ông C bị sai lệch bản đồ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhận thấy, việc làm của ông S đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của gia đình ông C. Ủy ban nhân dân phường T đang cố tình tạo điều kiện cho ông S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi đất nhà ông C chỉ còn một nửa diện tích. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu ông S phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 100m^2 tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 62, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông C. Theo

như kết quả đo đạc kỹ thuật thửa đất thì phần diện tích đất lấn chiếm là 111,3m^2. Vì vậy ông C yêu cầu ông S phải trả lại cho ông C phần diện tích đất lấn chiếm là 111,3m^2, là có căn cứ, bởi lẽ:

Thứ nhất: Theo Biên bản lấy lời khai của bà Bùi Thị B ngày 16/6/2021, bà B khai rằng "Lý do có tranh chấp là vào năm 2009, tôi có làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho toàn bộ thửa đất của tôi (thửa đất số 11, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.290,3m^2) thì có cả diện tích đất đã tặng cho ông Bùi S vào năm 2004. Đến năm 2010, tôi đã tách quyền sử dụng đất của tôi thành nhiều thửa đất khác nhau để tặng cho và chuyển nhượng cho người khác, trong đó có thửa đất mà ông C đang tranh chấp với ông S". Như vậy có thể xác định toàn bộ phần diện tích đất cấp cho bà B bao gồm phần diện tích mà hiện nay các bên đang tranh chấp. Theo Biên bản tách/nhập thửa đất ngày 15/12/2009 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.290,3m^2 của bà B, thì thửa đất số 11 này được tách thành 05 thửa đất cụ thể: Thửa đất số 89, diện tích 327.2m^2; Thửa đất số 88, diện tích 181.5m^2; Thửa đất số 87, diện tích 162.3m^2; Thửa đất số 86, diện tích 202.6m^2; Thửa đất số 11, diện tích 416.6m^2. Tổng diện tích 05 thửa là 1290.2m^2, vừa khớp hoàn toàn với diện tích thửa ban đầu đã tách là 1.290,3m^2.

Việc bà B khai rằng diện tích đất đã tặng cho ông Bùi S mà ông S sử dụng nằm hoàn toàn vào thửa đất số 11, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.290,3m^2. Nhưng khi bà B tách thành 05 thửa đất khác nhau thì diện tích trùng khớp với nhau (1.290,3m^2 và 1290.2m^2). Như vậy, bà B không còn đất cho ông S. Hơn nữa nguồn gốc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.290,3m^2 này là do bà B, ông S, ông Bùi Lại n thừa kế của mẹ là bà Phạm Thị B1 (mất năm 2001). Năm 2004, ông Bùi S sử dụng phần diện tích mà các bên hiện nay đang tranh chấp, nhưng đến năm 2006 ông S, ông Bùi L đã thống nhất phần diện tích mà ông S đang sử dụng để lại cho chị gái là bà B và các bên thống nhất không được tranh chấp hoặc khiếu nại gì (Theo biên bản họp gia đình này 2/8/2006). Như vậy có thể khẳng định bà B không còn đất để tặng cho ông S và ông S không còn đất để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 62, mang tên ông C, bà H là hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai, hơn nữa từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất này không có tranh chấp với bất kì ai. Trong hồ sơ giải quyết vụ án cũng như trong tất cả các công văn của Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai thành phố B và Ủy ban nhân dân phường T đều không có công văn nào nói về việc Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông C, bà H là sai. Như vậy có thể thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà H là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Thứ ba: Theo kết quả đo đạc kỹ thuật thửa đất ngày 02/7/2021 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D – chi nhánh Đ, nhận thấy sơ đồ lồng ghép ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 62, địa chỉ thửa đất Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có sự sai lệch cũng như cho thấy ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 88 có hai vị trí khác nhau chứng tỏ thửa đất số 88 sẽ có hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại các Biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T đều cho rằng vì lý do trong quá trình đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính có sự sai lệch về vị trí hướng thửa đất là không có căn cứ

vì thực tế ông S không còn đất để cấp giấy chứng nhận và bà B cũng không còn đất để cho ông S.

Ông C không đồng ý với ý kiến các hộ liền kề cùng nhau làm đơn yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc thực tế để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ hiện trạng đang sử dụng.

2. Nguyên đơn ông Nông Văn C trình bày: Tôi đồng ý với trình bày của ông Trịnh Long N và không bổ sung gì thêm**.**

3. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Trung S1 trình bày: Ngày 18/8/2004, ông S được bà Bùi Thị B (chị gái ông S) tặng cho 01 thửa đất có diện tích khoảng 180m^2 (chiều ngang 7m x chiều dài 25m) nay thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Theo kết quả đo đạc kỹ thuật thửa đất có diện tích là 285,7m^2). Vị trí thửa đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp đường liên khối, phía Tây giáp đất ông Nông Văn C, phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H1, phía Nam giáp đường liên khối. Việc tặng cho quyền sử dụng đất được hai bên lập văn bản bằng giấy viết tay và có các thành viên trong hộ gia đình bà B đồng ý. Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà B, gần cuối năm 2004 gia đình ông S đã xây dựng nhà kiên cố và sinh sống ổn định cho đến nay. Tháng 06/2019, ông S đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện diện tích đất và nhà đang sử dụng đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị B vào ngày 20/10/2009 (thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.290,3m^2). Ngày 08/02/2010, bà Bùi Thị B tách thửa đất số 11, tờ bản đồ 62 thành nhiều thửa đất rồi chuyển nhượng cho nhiều người trong đó có ông Nông Văn C, ông Nguyễn Văn M1. Hiện nay vị trí thửa đất và nhà của ông S trên hệ thống bản đồ địa chính có một phần diện tích đất đã cấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 987400) và ông Nguyễn Văn M1 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 372433). Sau khi phát hiện các thửa đất giáp ranh của 02 hộ là ông C, ông M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hình thể thửa đất bị cấp chồng lên hình thể thửa đất thực tế của ông S đang sử dụng, ông S đã làm đơn gửi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khiếu nại và yêu cầu 02 hộ gia đình ông C, ông M1 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng hiện trạng thực tế của các thửa đất nhưng ông C không đồng ý. Nay ông C khởi kiện yêu cầu ông S trả lại phần diện tích 100m^2 đất lấn chiếm nhưng thực tế ông S không lấn chiếm đất của ông C mà do hình thể thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C được cấp không đúng với hình thể hiện trạng thửa đất trên thực tế đang sử dụng. Vì vậy, ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C vì thực tế ông S không lấn chiếm đất của các hộ liền kề, đồng thời ông S yêu cầu ông C làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hình thể thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng khớp với hình thể hiện trạng thửa đất trên thực tế.

Ông S đồng ý với ý kiến là các hộ liền kề cùng nhau làm đơn yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đúng với hiện trạng mà các hộ đang sử dụng.

4. Bị đơn ông Bùi S trình bày: Tôi đồng ý với trình bày của người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trung S1 và không bổ sung gì thêm.

5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị B trình bày:

Ngày 18/8/2004, tôi có tặng cho em trai tôi là ông Bùi S 01 thửa đất có diện tích khoảng 180m^2 nay thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí thửa đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp đường liên khối, phía Tây giáp đất ông Nông Văn C, phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H1, phía Nam giáp đường liên khối. Việc tặng cho quyền sử dụng đất được hai bên lập văn bản bằng giấy viết tay và có các thành viên trong hộ gia đình tôi đồng ý. Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất của gia đình tôi, gần cuối năm 2004 gia đình ông S đã xây dựng nhà kiên cố và sinh sống ổn định cho đến nay.

Năm 2009, tôi đăng ký làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của gia đình tôi đang sử dụng và được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/10/2009 (thửa đất số 11, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.290,3m^2) bao gồm cả phần diện tích đất của ông Bùi S được tặng cho năm 2004. Năm 2010, gia đình tôi tách thửa đất số 11, tờ bản đồ số 62 thành nhiều thửa đất để chuyển nhượng và tặng cho các con. Sau khi được tách thửa xong thì tôi làm các thủ tục chuyển nhượng và tặng cho. Trong quá trình làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng, tặng cho gia đình tôi không biết là hình thể thửa đất trên trích lục bản đồ địa chính không khớp với hình thể thửa đất trên thực địa. Đến năm 2020, giữa ông C chủ thửa đất số 88, tờ bản đồ số 62 có giáp ranh với thửa đất của ông S có xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất do hình thể thửa đất trên giấy chứng quyền sử dụng đất của ông C chồng lên một phần hình thể thửa đất trên thực địa của ông S. Sau đó cơ quan nhà nước có thẩm quyền của thành phố B đã đo đạc, chỉnh lý lại bản đồ thửa đất trùng khớp với hình thể thửa đất trên thực địa và hòa giải yêu cầu hộ ông C, ông M1 làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hình thể thửa đất trên giấy chứng nhận trùng khớp với hình thể thửa đất trên thực tế của các hộ đang sử dụng nhưng hộ ông C không chịu cấp đổi sau đó ông C khởi kiện ra Tòa án cho rằng ông S lấn chiếm đất. Việc ông C cho rằng ông S lấn chiếm đất của ông C là không đúng và không có cơ sở vì thửa đất ông S được gia đình tôi tặng cho từ năm 2004 đồng thời ông S làm nhà ở ổn định từ đó đến nay, ranh giới giữa các thửa đất không thay đổi.

Vì vậy tôi đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột không chấp nhận đơn khởi kiện của ông C vì thực tế ông S không lấn chiếm đất của các hộ liền kề mà do thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C được cấp không đúng với hiện trạng thửa đất trên thực tế đang sử dụng đồng thời yêu cầu ông C làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hình thể thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng khớp với hình thể hiện trạng thửa đất trên thực tế.

Tôi đồng ý với ý kiến là các hộ liền kề cùng nhau làm đơn yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đúng với hiện trạng mà các hộ đang sử dụng.

6. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M1 trình bày:
Năm 2011, tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 87, tờ bản đồ số 62, tại địa chỉ phường T của ông Nguyễn Văn S2. Nguồn gốc thửa đất tôi được biết là do ông S2 nhận chuyển nhượng của bà B vào năm 2010. Tôi xác định khi

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S2 thì tôi có nhận đất trên thực địa và xác định là nhận đủ đất. Đến năm 2015, sau khi ông C nhận chuyển nhượng thửa đất cạnh thửa đất của tôi thì tôi có thuê lại quyền sử dụng đất của ông C để làm vườn ươm cây giống. Khi thuê diện tích đất của ông C thì tôi không có đo đạc cụ thể, chỉ ước chừng thấy đủ diện tích.

Khi thuê quyền sử dụng đất của ông C thì tôi đã thấy nhà của ông S xây dựng nằm kế bên đất của ông C. Đến thời điểm gần đây thì ông S đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S mới nói là đất bị chồng lấn. Sau khi có kết quả đo đạc kỹ thuật thửa đất thì tôi thấy diện tích đất của tôi và ông C đang quản lý không đúng với hướng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nếu đúng đất bị cấp giấy chứng nhận sai so với thực tế sử dụng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tôi đồng ý với ý kiến là các hộ liền kề cùng nhau làm đơn yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đúng với hiện trạng mà các hộ đang sử dụng.

7. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim T trình bày: Vào năm 2010 bà Bùi Thị B và ông Nguyễn Văn C2 có chuyển nhượng cho chồng tôi là ông Phan Văn T1 quyền sử dụng đất tại địa chỉ phường T, thành phố B. Thửa đất có đặc điểm như sau: Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 62, diện tích 202,6m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T1 đã được UBND thành phố B xác nhận thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Phan Văn T1 vào ngày 21/10/2010 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2011 vợ chồng tôi kết hôn, tuy nhiên vợ chồng tôi không sinh sống gần thửa đất nên vẫn để đất trống và không sử dụng vào mục đích gì trên đất cũng không trồng cây gì. Hàng xóm nhà tôi bên tay trái, sát đường đi (nhà ông S) có một ngôi nhà nhỏ chiều dài khoảng 15m, bức tường nhà bếp giáp và chạy song song với thửa đất nhà tôi. Tại thời điểm đó thửa đất nhà tôi nhìn vuông, chiều dài thẳng đến đuôi cuối nhà bà B có chiều dài khoảng 27m, chiều ngang khoảng 7,5m, trên đất không có bất kỳ công trình xây dựng nào.

Năm 2015 do không có nhu cầu sử dụng, vợ chồng tôi đã chuyển nhượng cho ông C toàn bộ diện tích đất nói trên. Khi tiến hành bàn giao đất hiện trạng thửa đất bên phải có 01 vườn ươm, bên trái có 01 căn nhà xây thẳng song song với thửa đất nhà tôi, cuối đất là hàng rào nhà bà B. Trên đất là cỏ mọc hoang không có cây cối, công trình xây dựng nào. Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, vợ chồng tôi xuống trực tiếp và bàn giao thửa đất cho ông C. Từ năm 2015 cho đến nay quyền sử dụng đất thuộc về ông C và không liên quan đến vợ chồng tôi cho nên việc khởi kiện giữa ông C và ông S không liên quan đến vợ chồng tôi. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 15/03/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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*:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nông Văn C về việc buộc ông Bùi S phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 111,3m^2 thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Theo kết quả đo đạc kỹ thuật thửa đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn D – Chi nhánh Đ thực hiện ngày 02/7/2021).

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nông Văn C. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nông Văn C có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, nên Tòa án nhân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông Bùi S trả lại phần diện tích đất diện tích 111,3m^2 mà ông cho rằng ông S lấn chiếm tại thửa đất số 88; tờ bản đồ: 62; địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, thì thấy:

- Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 88; tờ bản đồ: 62 có diện tích: 202,6m^2 ông C nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn T1 và bà Lê Thị Kim T vào ngày 22/4/2015 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT987400 ngày 15/6/2015, trước đó ông T1 và bà T2 nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị B được Nhà nước xác nhận vào ngày 21/10/2020.

Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 62 tại Tổ dân phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do ông Bùi S đang quản lý và sử dụng có nguồn gốc đất là do bà Bùi Thị B tặng cho, ông S đã sử dụng ổn định và làm nhà ở từ năm 2004 cho đến nay.

Quá trình ông S làm nhà ở không có tranh chấp với các hộ liền kề về ranh giới.

Qua xem xét Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, bản đo đạc của Công ty TNHH D- Đăk Lăk ngày 02/7/2021 và biên bản xác minh tại UBND phường T đã thể hiện: Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 88 có diện tích 111,3m^2, diện tích ông C đang quản lý sử dụng 95,6m^2, diện tích đất ông S quản lý, sử dụng 230,m^2. Diện tích đất được cấp cho ông C có sự sai lệch về vị trí và hướng của thửa đất so với hiện trạng đất mà ông C sử dụng. Lồng ghép theo giấy chứng nhận QSDĐ thì một phần diện tích đất của ông C bị chồng lên diện tích thửa đất thực tế mà ông S đang quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị Kim T3 xác định các tứ cận của thửa đất chuyển nhượng cho ông C giống như hiện trạng sử dụng đất của ông C. Ông M1 thuê lại đất của ông C để làm vườn ươm cây giống khai rằng khi thuê đất ông C thì đã có nhà của ông S nằm kế phần đất ông C, quá trình sử dụng đất thì các bên không có tranh chấp gì. Ông S xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2004, đến năm 2015 thì ông C nhận chuyển nhượng, ranh giới giữa các bên sử dụng ổn định, ông S không có hành vi lấn chiếm đất của ông C. Tại biên bản xác minh ngày 19/02/2024 UBND phường T xác định nguồn gốc đất do ông S sử dụng từ năm 2004, ranh giới không thay đổi, ổn định, không có lấn chiếm đất của ai. Báo cáo số 239/BC-UBND ngày 11/12/2020 của UBND phường T về việc xử lý đơn của ông Bùi S cũng thể hiện: *"Các hộ sử dụng đất lân cận thửa đất ông Bùi S sử dụng có ranh giới ổn định không có lấn chiếm nhau, do bản đồ đo vẽ không trùng khớp với hiện trạng các hộ sử dụng, nên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trùng khớp với hiện trạng…."*

Như vậy, về ranh giới các bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Tuy nhiên, diện tích đất được cấp cho ông C có sự sai lệch về vị trí và hướng của thửa đất so với hiện trạng đất mà ông C sử dụng, lồng ghép vào giấy chứng nhận QSDĐ thì một phần diện tích đất của ông C nằm chồng lên vị trí diện tích đất thực tế của ông S đang quản lý sử dụng là do bản đồ đo vẽ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ không trùng khớp với hiện trạng sử dụng của các hộ nên cấp GCNQSDĐ không trung khớp hiện trạng. Do đó, không có căn cứ xác định ông S lấn chiếm đất của ông C, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nông Văn C về việc yêu cầu ông Bùi S trả lại phần diện tích đất 111,3m^2 lấn chiếm tại thửa đất số 88; tờ bản đồ 62; địa chỉ thửa đất: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có diện tích thực tế 111,3m^2 (như kết quả đo vẽ ngày 02/7/2021 của Công ty TNHH D1).

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu các chi phí về đo vẽ kỹ thuật thửa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, tổng số tiền 8.000.000 đồng *(Tám triệu đồng).* Nguyên đơn đã đóng số tiền 8.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng nên được khấu trừ toàn bộ số tiền này.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí DSST: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Do yêu cầu khởi của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng *(Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân dân thành phố B theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0003872 ngày 16 tháng 4 năm 2021. Sau khi khấu trừ ông Nông Văn C được nhận lại số tiền 950.000đồng *(Chín trăm năm mươi nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2]. Về án phí DSPT: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm

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 ông Nông Văn C. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 15/03/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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*:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nông Văn C về việc buộc ông Bùi S phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 111,3m^2 thuộc thửa đất số 88, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Theo kết quả đo đạc kỹ thuật thửa đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn D – Chi nhánh Đ thực hiện ngày 02/7/2021).

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nông Văn C phải chịu các chi phí về đo vẽ kỹ thuật thửa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, tổng số tiền 8.000.000 đồng *(Tám triệu đồng)*. Nguyên đơn đã đóng số tiền 8.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng nên được khấu trừ toàn bộ số tiền này.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí DSST: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Ông Nông Văn C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng *(Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân dân thành phố B theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0003872 ngày

16 tháng 4 năm 2021. Hoàn trả cho ông Nông Văn C số tiền 950.000đồng *(Chín trăm năm mươi nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2]. Về án phí DSPT: Ông Nông Văn C phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân dân thành phố B theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0009867 ngày 12 tháng 4 năm 2024.

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 Buôn Ma Thuột;*
- *Chi cục THADS Tp Buôn Ma Thuột;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu.*

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú