

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 10/2022/DS-PT

Ngày 17-02-2022

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 NÔNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tài Sử và ông Nguyễn Anh Ứng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2021/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 09/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tạ Xuân L và bà Nguyễn Thị Y; cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn H và bà Trần Thị C; cùng địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Người làm chứng: Ông Phan Hồng Q; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Tạ Xuân L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24-11-2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Tạ Xuân L và bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Trước đây ông bà có khai hoang khoảng 10 ha đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đắk Nông, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông). Năm 1999, ông bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn H 1,5ha (15.000m²) đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Phan Hồng Q, phía Tây giáp đất còn lại của gia đình ông bà, phía Bắc giáp đường be, phía Nam giáp sinh; việc chuyển nhượng có lập giấy viết tay nhưng đã bị thất lạc.

Khi Nhà nước tiến hành đo đạc lại vào năm 2020 thì ông bà phát hiện ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) với diện tích 21.319m², nhiều hơn diện tích ông bà chuyển nhượng cho ông H 6.319m². Ông bà đã yêu cầu ông H trả lại diện tích đất được cấp nhiều hơn nhưng ông H không đồng ý nên ông bà không ký giáp ranh, đồng thời gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) xã Đ giải quyết. Quá trình hòa giải tại UBND xã Đ, ông H thương lượng đền bù cho ông bà số tiền 50.000.000 đồng nhưng ông bà không đồng ý. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 4.720m² và kiến nghị UBND thành phố G, tỉnh Đắk Nông thu hồi GCNQSDĐ số X cấp ngày 24-12-2007 cho ông H đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 32, diện tích 21.319m², tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông để điều chỉnh cấp lại cho ông H diện tích 15.000m².

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn H và bà Trần Thị C trình bày:

Ông bà thừa nhận trước năm 2000, ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L 1,5 ha (15.000m²) đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Q, phía Tây giáp đất còn lại của ông L, phía Bắc giáp đường be, phía Nam giáp sinh. Quá trình phát dọn, do ranh giới giáp với đất ông Q không rõ ràng nên ông bà đã phát lấn sang đất của ông Q khoảng hơn 6.000m². Sau khi ông Q phát hiện, ông bà đề nghị mua lại nhưng ông Q không bán mà tự nguyện cho ông bà. Ông bà quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất hơn 21.000m² liên tục từ năm 2000. Ngày 24-12-2007, ông bà được UBND thị xã G (*cũ*) cấp GCNQSDĐ số X đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 32, diện tích 21.319m².

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ranh giới giáp đất còn lại của ông L là lối mòn chạy thẳng từ đường be xuống sinh. Ông bà sử dụng đất làm nhà, trồng cây cà phê đúng ranh giới, không tranh chấp. Sau khi Nhà nước cấp GCNQSDĐ, ranh giới giáp đất ông L vẫn không thay đổi. Năm 2017, ông bà chôn cột bê tông và rào lưới B40 để rào lại khuôn viên đất, ông L biết nhưng không có ý kiến gì.

Năm 2020, khi Nhà nước tiến hành đo đạc lại đất tại xã Đ thì ông L biết thửa đất ông bà được cấp có diện tích 21.319m² nên cho rằng ông bà lấn chiếm đất của ông L. Quá trình buổi hòa giải tại UBND xã Đ, ông bà đồng ý hỗ trợ cho ông L 50.000.000 đồng là để cảm ơn vì ông L đã giúp ông bà lập nghiệp chứ không phải tiền đền bù giá trị diện tích đất 6.319m². Ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông L và bà Y, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Phan Hồng Q trình bày: Ông có đất giáp ranh với thửa đất ông H nhận chuyển nhượng của ông L. Năm 2000, ông H phát dọn đất có lấn sang đất của ông khoảng hơn 6.000m². Ông nói cho ông H biết thì ông H đề nghị mua lại nhưng do thời điểm đó đất ông còn nhiều, ông H đã bỏ công phát dọn nên ông cho mà không lấy tiền. Ông không chứng kiến việc chuyển nhượng, giao nhận đất giữa ông L và ông H. Từ năm 2000 đến năm 2020, ông thấy ông H và ông L sử dụng đất ổn định, không tranh chấp về ranh giới.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2021/DS-ST ngày 02-11-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147,

khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Y yêu cầu ông H phải trả lại diện tích đất 6.319m^2 (theo kết quả đo đạc là 4.720m^2) và kiến nghị UBND thành phố G, tỉnh Đắk Nông thu hồi GCNQSDĐ số X cấp ngày 24-12-2007 cho ông H đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 32, diện tích 21.319m^2 , tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông để điều chỉnh cấp lại cho ông H diện tích đất 15.000m^2 .

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12-11-2021, nguyên đơn ông Tạ Xuân L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng buộc ông Nguyễn H phải trả lại cho gia đình ông L 6.000m^2 đất thuộc khu vực giáp ranh với diện tích đất hiện gia đình ông L đang quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Tạ Xuân L, giữ nguyên bản án sơ thẩm; ông Tạ Xuân L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Xuân L nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Tạ Xuân L, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Ông L, bà Y cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất do ông bà khai hoang. Năm 1999, ông bà chỉ chuyển nhượng cho ông H 15.000m^2 đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Q, phía Tây giáp đất còn lại của ông bà, phía Bắc giáp đường be, phía Nam giáp sinh. Tuy nhiên, ông H lại kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 21.319m^2 , nhiều hơn diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông bà là lấn chiếm sang đất của ông bà nhưng ông bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Ông H, bà C khai diện tích đất 21.319m^2 mà ông bà được cấp GCNQSDĐ có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông L 15.000m^2 vào năm 1999, diện tích còn lại do ông bà phát dọn lấn sang đất của ông Q vào năm 2000 và ông Q đã cho ông bà, phù hợp với lời khai của ông Q cho rằng quá trình phát dọn thửa đất

nhận chuyển nhượng của ông L, ông H đã lấn sang đất của ông khoảng hơn 6.000m² và ông đã cho ông H diện tích đất này.

[2.2]. Về quá trình sử dụng đất:

Các đương sự đều thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng, ông H đã phát dọn đất để canh tác; ông L sử dụng phần đất còn lại giáp ranh với thửa đất đã chuyển nhượng cho ông H. Hai bên sử dụng đất ổn định từ năm 2000 và không có tranh chấp. Ông H và ông L đều đã đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất mỗi bên đang sử dụng. Ngày 24-12-2007, UBND thị xã G (cũ) cấp GCNQSDĐ số X đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 32, diện tích 21.319m² cho ông H. Ngày 31-12-2010, UBND thị xã G (cũ) cấp GCNQSDĐ số Y đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 32, diện tích 21.052m² và GCNQSDĐ số Z đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 32, diện tích 31.474m² cho ông L, bà Y.

Khi Nhà nước tiến hành đo đạc tập trung để lập tờ bản đồ giải thửa và cấp GCNQSDĐ, ông H và ông L đều có mặt để xác định ranh giới. Năm 2017, ông H chôn cọc bê tông và rào lưới B40 làm ranh giới, ông L biết nhưng không có ý kiến gì, hiện nay các cọc bê tông và hàng rào lưới B40 vẫn còn.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Diện tích đất tranh chấp ngoài thực địa là 4.720m², thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 32 theo GCNQSDĐ số X do UBND thị xã G (cũ) cấp ngày 24-12-2007 cho ông H.

Hội đồng xét xử xét thấy, ranh giới, diện tích các thửa đất được cấp GCNQSDĐ cho ông H và ông L, bà Y hoàn toàn phù hợp với ranh giới, diện tích các thửa đất được giải thửa tại tờ bản đồ số 32. Do đó, có căn cứ xác định các bên đã sử dụng đất liên tục và ổn định, ranh giới giữa các thửa đất rõ ràng, không tranh chấp. Ông L, bà Y cho rằng ông H, bà C đã lấn chiếm của ông bà diện tích đất 6.319m² (theo kết quả đo đạc thực tế là 4.720m²) nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên phải chịu trách nhiệm về việc không chứng minh được.

[2.3]. Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ số X ngày 24-12-2007 cho ông H đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông:

[2.3.1]. Về thẩm quyền: UBND thị xã G (cũ) cấp GCNQSDĐ cho ông H là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 52 của Luật đất đai năm 2003.

[2.3.2]. Về trình tự, thủ tục: Ngày 15-5-2007, ông H có đơn xin cấp GCNQSDĐ. Ngày 24-5-2007, Hội đồng tư vấn giao và cấp GCNQSDĐ xã Đ tiến hành họp xét duyệt, xác định đất không có tranh chấp và không bị quy hoạch, đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ. UBND xã Đ đã tiến hành niêm yết công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ. Ngày 18-6-2007, UBND xã Đ có Tờ trình số: 45/TTr-UB về việc đề nghị xét cấp GCNQSDĐ. Ngày 21-12-2007, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G (cũ) có Tờ trình số: 983/TTr-TNMT về việc cấp GCNQSDĐ. Ngày 24-12-2007, UBND thị xã G (cũ) quyết định về việc phê duyệt cấp GCNQSDĐ, trong đó cấp GCNQSDĐ số X ngày 24-12-2007 cho ông H đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Đồng thời, tại Công văn số: 2253/UBND-TNMT ngày 26-8-2021 của UBND thành phố G xác định việc cấp GCNQSDĐ cho ông H là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 136 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP

ngày 29-10-2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2003. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông L, bà Y về việc kiến nghị UBND thành phố G thu hồi GCNQSDĐ số X cấp ngày 24-12-2007 cho ông H để điều chỉnh cấp lại cho ông H diện tích đất 15.000m².

[2.4]. Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Y là có căn cứ, đúng pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.5]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.115.231 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Y không được chấp nhận nên ông L, bà Y phải chịu số tiền này, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí mà ông L, bà Y đã nộp.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Linh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 52 của Luật đất đai năm 2003; Điều 136 Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 105, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Tạ Xuân L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2021/DS-ST ngày 02-11-2021 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Xuân L và bà Nguyễn Thị Y về việc buộc ông Nguyễn H và bà Trần Thị C phải trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc là 4.720m² thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 32, tọa lạc thôn T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông và kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X cấp ngày 24-12-2007 cho ông Nguyễn H để điều chỉnh cấp lại cho ông Nguyễn H diện tích đất 15.000m².

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Tạ Xuân L và bà Nguyễn Thị Y phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.115.231đ (*mười hai triệu một trăm mười lăm nghìn hai trăm ba mươi mốt đồng*). Ông Tạ Xuân L và bà Nguyễn Thị Y đã nộp đủ số tiền này.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Tạ Xuân L và bà Nguyễn Thị Y phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số K ngày 15-12-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Tạ Xuân L phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số N ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa dân sự; Tổ hành chính tư pháp; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Lê Văn Hữu