

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **447/2023/DS-PT**

Ngày: **28 – 12 – 2023**

V/v: **Tranh chấp quyền sử dụng đất**

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

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 toà: Ông Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuần và ông Y Phi Kbuôr

Thư ký phiên toà: Bà Đỗ Thị Minh Chi – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Lương Thị Diệu Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 365/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 404/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N - sinh năm 1994; Địa chỉ: Số 915 H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn T – sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 69/12 N, tổ dân phố B, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Đào Thị H, sinh năm 1963; (có mặt)

+ Ông Lê Quang D, sinh năm 1988; (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1990; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 69/12 N, tổ dân phố B, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Đào Thị T, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 20/01/2022, ông N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6. Địa chỉ thửa đất: Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 1629,2m². Đất trồng cây lâu năm, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP077840, ngày 01/11/2018. Thửa đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 55 của ông Cao Sỹ H, có cạnh dài 69.0m; Phía Tây giáp thửa đất 79 và suối có cạnh dài 29,8m; Phía Nam giáp thửa đất số 51 và (thửa đất số 54 của ông T) có cạnh dài 65,9m; Phía Bắc giáp thửa đất số 56 của ông N (thửa đất ông N nhận chuyển nhượng của Nguyễn Văn Đ) có cạnh dài 34,2m.

Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tất, ông N có yêu cầu vợ chồng ông D và bà H bàn giao đất cho ông N, vì thửa đất bỏ hoang nhiều năm không canh tác nên mọc nhiều cỏ rậm. Do đó, ông D và bà H đã thuê đơn vị đo đạc cắm mốc theo tọa độ vị trí thửa đất chính xác để bàn giao cho ông N và hai bên thống nhất theo đúng diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó ông Nguyễn T là chủ sử dụng bên cạnh (thửa đất số 54) cho rằng ông N cắm mốc sai gây cản trở không cho ông N làm hàng rào bảo vệ và tranh chấp phần diện tích đất khoảng 600m² tại thửa đất nói trên. Sau khi xảy ra tranh chấp ông N đã gửi đơn lên Ủy ban nhân dân phường A để yêu cầu hòa giải nhưng không thành.

Sau khi có kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Nguyễn Văn N cho biết do trước khi khởi kiện ông N đo đạc chưa chính xác diện tích phần đất có tranh chấp, nay ông N xác định phần diện tích tranh chấp là giữa các bên là 454,2m². Vì vậy, ông N thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện buộc ông T phải trả lại cho ông N phần diện tích 454,2m², có tứ cận như tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2023.

Theo các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn T trình bày:

Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, ông Nguyễn T xác định diện tích đang tranh chấp giữa các bên là 454,2m², có tứ cận như tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2023. Phần đất này do ông T khai hoang, chưa kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cũng không thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077840 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/11/2018 mang tên Đào Thị T, đã đăng ký biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn N.

Vợ chồng ông T đã khai hoang diện tích đất trên từ năm 1980 và sử dụng ổn định từ trước cho đến nay và không tranh chấp với ai. Ông T đã trồng 20 cây bơ từ năm 2007, 03 cây sầu riêng từ năm 2020. Ranh giới phần đất có tranh chấp được

ông T và chủ sử dụng đất cũ (là ông Lê Quang D, bà Nguyễn Thị Thu H, trước đó là bà Đào Thị T) sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì với nhau. Mãi đến tháng 3/2022, ông N mới nhận chuyển nhượng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6 và phát sinh tranh chấp với ông T. Ngoài việc tranh chấp, ông N chặt của ông T 08 cây bơ, do đó, ông T yêu cầu ông N bồi thường giá trị 08 cây bơ cho ông T với giá 20.000.000 đồng.

Theo đơn yêu cầu độc lập và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị T trình bày:

Trước đây bà T có thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.629,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 077840 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01 tháng 11 năm 2018 mang tên Đào Thị T, bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Lê Quang D và chị Nguyễn Thị Thu H. Anh D và chị H đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B: Xác nhận chuyển nhượng cho anh Lê Quang D và chị Nguyễn Thị Thu H vào ngày 26 tháng 11 năm 2018. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông T, bà H từ suối lên dài 25,4m; từ góc đi lên dài 32,4m đi thẳng lên hướng Đông Bắc giáp đường lô 8,1m (đường lô rộng 6m); Từ hướng Đông Bắc qua hướng Tây Bắc giáp đất ông Cao Sỹ H dài 69m; Từ hướng Tây dài xuống gần suối dài 34,2m; Hướng Nam giáp suối dài 29,8m. Đối với tranh chấp đất giữa anh N và ông T, bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang D và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Từ năm 2018, ông D có mua một thửa đất của bà Đào Thị T, thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6 tại phường A thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích 1.629,2m², mục đích trồng cây lâu năm. Đến năm 2021, ông D chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Văn N với diện tích như trên, trong thời gian chuyển nhượng, ông D đã chuyển nhượng cho ông N đúng diện tích trên thửa đất 1.629,2m². Việc tranh chấp giữa ông N với ông T, ông D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị H trình bày:

Vào năm 1980, vợ chồng ông T, bà H có khai hoang một thửa đất tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, trong đó có phần đất 454,2m² hiện đang tranh chấp với ông N. Bà H nhất trí với lời trình bày của ông T và không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166, Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 158; khoản 1 và khoản 2 Điều 164, Điều 166; Điều 175; Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 100; Điều 166; Điều 202 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn T và bà Đào Thị H phải trả cho ông Nguyễn Văn N phần diện tích đất lấn chiếm là 454,2m², có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 53 của ông N, có cạnh dài 30,07m; Phía Tây giáp thửa đất 79 và suối, có cạnh dài 23,17m; Phía Nam giáp thửa đất số 54 của ông T, có cạnh dài 25,60m; Phía Bắc giáp thửa đất số 56 của ông N, có cạnh dài 14,42m, thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CP 077840 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01 tháng 11 năm 2018 cho ông Nguyễn Văn N, địa chỉ thửa đất tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 02/8/2023, bị đơn ông Nguyễn T có kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm HĐXX nghị án.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích lập luận, đại diện Viện kiểm sát cho rằng do hiện trạng đất dốc dẫn đến bị đơn sử dụng không đúng vị trí đất, thực tế hiện trạng ông N dùng đất bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T trả lại phần diện tích đất 454,2m² đúng. Tuy nhiên, ông T

cho rằng ông T khai hoang đất từ năm 1980, có trồng cây trên đất, sau khi bị ông N chặt một số cây thì trên đất vẫn còn cây cối và ông N cũng thừa nhận có chặt cây trồng nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xác định giá trị cây bị chặt là bao nhiêu, không hướng dẫn bị đơn làm đơn phản tố để yêu cầu bồi thường, không xem xét yêu cầu bồi thường của bị đơn là ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Huỷ Bản án dân sự số 23/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N cho rằng phần diện tích đất 454,2m² mà bị đơn ông Nguyễn T đang quản lý sử dụng là nằm trong diện tích thửa đất mà ông N nhận chuyển nhượng lại của ông Lê Quang D, bà Nguyễn Thị Thu H và theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2023, phần diện tích đất có tranh chấp là 454,2m², có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 53 của ông N, có cạnh dài 30,07m; Phía Tây giáp thửa đất số 79 và suối, có cạnh dài 23,17m; Phía Nam giáp thửa đất số 54 của ông T, có cạnh dài 25,60m; Phía Bắc giáp thửa đất số 56 của ông N, có cạnh dài 14,42m; tài sản trên đất chỉ có các cây đại. Còn bị đơn ông Nguyễn T không đồng ý với ý kiến ông N, mà ông cho rằng diện tích nói trên là của gia đình ông khai hoang, canh tác và sử dụng ổn định từ năm 1980. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định hiện nay vẫn còn nhiều cây ăn trái như bơ, sầu riêng trên diện tích đất đang tranh chấp.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T thì thấy rằng:

Bị đơn ông T cho rằng diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, mặc dù ông chưa kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 077840 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 01/11/2018 mang tên Đào Thị T, đã đăng ký biến động sang tên cho ông N. Nội dung này cũng được bà T thừa nhận. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án,

Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp là thiếu sót, đồng thời phía bị đơn ông T đã kê khai, trình bày các tài sản trên đất của gia đình ông bị ông N chặt phá khi xảy ra tranh chấp, ông T cũng đã mời Công an phường đến can thiệp, chứng kiến và dùng máy điện thoại quay lại cảnh ông N đưa người vào chặt cây, nhưng cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn mà không đề cập để xem xét giải quyết tài sản trên đất đối với yêu cầu của bị đơn là giải quyết vụ án không triệt để, chưa khách quan toàn diện, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự mà tại cấp phúc thẩm không thể thực hiện, bổ sung được.

Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ và giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án
- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được cấp sơ thẩm quyết định khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh

