

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 210/2024/DS-PT

Ngày 27 - 6 - 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 tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân.

Bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 105/2024/TLPT-DS ngày 27/3/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 146/2024/QĐ-PT ngày 06/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 176/2024/QĐ-PT ngày 30/5/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Q; địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T; địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Trường G; địa chỉ: Số B T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 27/10/2023); Vắng mặt.

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

3.1. Bà Phan Thị T1; địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3.2. Bà Bùi Thị D; địa chỉ: Số C V, Ấp C, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Đức L; địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 02 hiện nay ông Q đang sử dụng và tranh chấp với ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T là do gia đình ông nhận chuyển nhượng lại của bà Bùi Thị D. Khi gia đình ông Q nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà D thì đã có hàng rào kẽm gai và bờ đá ranh giới đất như hiện nay. Chỉ có hàng rào lưới B40 giáp với đường dân sinh là do gia đình ông Q mới làm lại tháng 3/2022, trước đó thì có hàng rào kẽm gai và trụ gỗ xoan, gia đình ông đã phá đi để làm hàng rào mới như hiện nay.

Trụ bê tông trên bờ đá giáp ranh giữa nhà ông và nhà ông M là do gia đình ông M cắm xuống đất khi xảy ra tranh chấp với gia đình ông Q; dây kẽm gai là do ông Q rào kéo dài một đoạn để không cho trâu, bò vào phá; còn bờ đá giáp ranh giữa hai nhà như hiện nay thì khi ông Q mua đất của bà D đã có như vậy, còn do ai làm thì ông không biết. Năm 2019 khi nhận chuyển nhượng đất của bà D, thì hai bên không đo đạc và bàn giao đất trên thực địa, nhưng bà D có nói cho ông biết toàn bộ bờ đá đó là ông có quyền sử dụng. Ông Q khẳng định các bờ đá xung quanh lô đất không có sự thay đổi.

Sau khi mua đất của bà D thì giữa gia đình ông và gia đình ông M, bà T không tranh chấp với nhau về ranh giới đất, chỉ đến năm 2022 khi ông Q đem cây chuối ra trồng ngay góc bờ rào thuộc phần đất nhà ông giáp ranh với đất ông M, bà T thì mới xảy ra tranh chấp. Hiện nay ông Q cũng không xác định được mốc giới đất của gia đình ông giáp ranh với đất của ông M, bà T ở vị trí nào, đến đâu mà ông Q chỉ căn cứ trên giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà D, ông P năm 2015, đến năm 2019 bà D chuyển nhượng lại cho gia đình ông. Theo GCNQSDĐ cấp cho bà D, ông P thì cạnh giáp đường dân sinh có chiều dài 81,60m, nhưng hiện nay chỉ còn 71,10m là thiếu 10,50m.

Vì vậy, ông Q căn cứ trên GCNQSDĐ được UBND huyện B cấp cho bà D, ông P năm 2015 để khởi kiện ông M, bà T lấn chiếm đất. Diện tích đất hiện gia đình ông đang sử dụng theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ1, T3 đo hiện trạng thửa đất ngày 24/10/2023 là 6.020,1m², lớn hơn diện tích trong GCNQSDĐ cấp cho bà D, ông P là 453m², nhưng cạnh giáp đường thì thiếu 10,5m nên ông Q khởi kiện ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T trả lại cho ông Q

diện tích đất đã lần chiếm 463m², thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 02 theo GCNQSDĐ số BX 372064 do UBND huyện B cấp ngày 10/02/2015 cho ông Giang Văn P1, bà Bùi Thị D; ngày 12/8/2019 thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Q, đất tọa lạc tại Thôn C, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk; vị trí tứ cận: Phía đông giáp đất ông Q 48,9m; phía tây giáp đất ông M 37,8m; phía nam giáp đất bà Q1; phía bắc giáp đường đi 10,5m; trị giá khoảng 23.500.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T có người đại diện ủy quyền là ông Võ Trường G trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 02, diện tích 5567m² là do gia đình ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị T khai hoang từ năm 2002. Sau đó, ông M, bà T tặng cho lại gia đình con gái là bà Nguyễn Thị Đ và con rể ông Nguyễn Văn H. Khi tặng cho thì hiện trạng đất đã có bờ đá làm ranh giới giữa 02 thửa đất của ông M, bà T với đất của bà Đ, ông H.

Năm 2007, bà Đ và ông H chuyển nhượng thửa đất nói trên cho gia đình ông Giang Văn P1, bà Bùi Thị D. Sau khi ông P1, bà D nhận chuyển nhượng thửa đất trên, hai bên gia đình tiếp tục sử dụng đất ổn định và bờ đá được sử dụng làm ranh giới giữa hai thửa đất từ đó đến nay. Đến năm 2015, ông P1 và bà D đăng ký làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BX 372064 ngày 10/02/2015 đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.567m². Năm 2019, sau khi ông P1 chết, bà D chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Nguyễn Ngọc Q quản lý sử dụng; gia đình ông M, bà T và gia đình ông Q sử dụng đất ổn định không xảy ra tranh chấp.

Nay ông Q khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T trả lại cho ông Q diện tích đất đã lần chiếm 463m², thuộc thửa đất số 253, tờ bản đồ số 02 là không có căn cứ vì các lý do sau:

Thứ nhất, từ thời điểm ông M, bà T tặng cho bà Đ, ông H, đến thời điểm ông H chuyển nhượng cho ông P1, bà D và sau này ông P1, bà D chuyển nhượng tiếp cho ông Q thì hiện trạng sử dụng đất không có thay đổi. Các bên vẫn sử dụng bờ đá ổn định để làm ranh giới giữa hai thửa đất. Như vậy, hiện trạng sử dụng đất giữa gia đình ông M, bà T và gia đình ông P1, bà D và sau này là gia đình ông Q (khi ông Q nhận chuyển nhượng đất từ bà D vào năm 2019) không hề có sự thay đổi, không có tranh chấp mốc giới, lần chiếm cho đến khi ông Q khởi kiện.

Thứ hai, năm 2016 UBND xã E có chủ trương làm đường và mở rộng con đường đi (dựa trên con đường mòn cũ) vào khu đất cắt ngang qua trước nhà ông Q và đất của ông M, bà T. Các hộ dân có đất trên con đường mòn cũ đều thống nhất hiến một phần đất làm đường, trong đó có gia đình ông P1, bà D hiến một phần đất để làm đường đi, theo đó con đường nắn thẳng lại và mở rộng ra so với

hiện trạng trước kia khoảng 6,5m. Như vậy, thời điểm ông P1, bà D nhận chuyển nhượng đất từ ông H và được cấp GCNQSDĐ năm 2015 thì hiện trạng thửa đất chỉ có một con đường mòn lối nhỏ, mãi đến năm 2016 mới mở rộng đường và nắn thẳng lại, nên chiều dài mặt đường giáp lô đất của ông Q ngắn lại so với GCNQSDĐ là đương nhiên.

Thứ ba, thời điểm ông Q nhận chuyển nhượng đất, giữa ông Q và bà D không thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa, cắm mốc nhận ranh và không có sự chứng kiến của các chủ đất liền kề. Hiện trạng bờ ranh lô đất nhận chuyển nhượng từ thời điểm ông Q nhận chuyển nhượng so với thời điểm hiện tại không hề có sự thay đổi, bà D chỉ đất đến đâu thì ông Q sử dụng đến đó. Cho nên việc xảy ra tranh chấp và ông Q khởi kiện ông M, bà T chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ mà không xem xét hiện trạng sử dụng đất, mua bán chuyển nhượng dựa theo GCNQSDĐ không có ký giáp ranh là không đúng.

Thứ tư, căn cứ theo Trích lục bản đồ địa chính số 1103/TL-CNBD-KTĐC ngày 22/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, hiện trạng sử dụng đất của ông Q hiện nay là 5.922,8m². Tức hiện trạng đất mà ông Q đang quản lý, sử dụng có diện tích lớn hơn rất nhiều so với GCNQSDĐ là 355,8m² (5.922,8m² – 5.567m²).

Như vậy, việc ông Nguyễn Ngọc Q khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm 463m² là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T1 trình bày: Bà T1 thống nhất với lời khai của chồng là ông Nguyễn Ngọc Q, đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của ông Q.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Giữa ông T2 với hộ ông M, hộ ông Q có mối quan hệ hàng xóm láng giềng và sống hòa thuận không mâu thuẫn gì. Gia đình ông sinh sống tại thôn C, xã E, huyện B trên 30 năm nay và sống gần với hộ ông M và ông Q nên biết rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của thửa đất ông Q và ông M. Cụ thể: Đối với lô đất của ông Nguyễn Ngọc Q: Nguồn gốc đất do vợ chồng ông M, bà T khai hoang, sau đó cho vợ chồng con rể là anh Nguyễn Văn H quản lý, sử dụng. Anh H đã chuyển nhượng lại cho ông Giang Văn P1, bà Bùi Thị D, sau đó bà D chuyển nhượng lô đất này cho hộ ông Q sử dụng đến nay. Hộ ông M, bà T là những người đầu tiên vào khai hoang đất này, toàn bộ lô đất trước đây là của ông M, bà T, hiện ở liền kề với lô đất ông Q sử dụng; ranh giới đất giữa hai hộ có bờ đá ngăn ở giữa. Việc đo đạc, cấp giấy chứng nhận cho hộ bà D, ông P1 và sau này là ông Q như thế nào thì ông T2 không rõ nhưng hiện trạng bờ đá này do hộ ông M tạo lập, quản lý và có trồng một số cây xoan, cây màu từ trước đến nay không thay đổi. Phần đất nhà ông M cao hơn hẳn so với đất nhà ông Q sử dụng, vì trước đây ông P1, bà D có

thuê tôi cày phay cải tạo đất, đào đá và dọn vườn. Sau này ông Q nhận chuyển nhượng lại có thuê tôi đổ đất màu và sử dụng trồng rau. Ông T2 cho rằng ranh giới giữa hai nhà theo hiện trạng có bờ đá và cọc bê tông là cơ bản đúng vị trí ranh giới.

Người làm chứng ông Nguyễn Đức L trình bày: Ông L sống tại thôn C, xã E từ năm 1989 đến nay. Ông L với ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Q2 có mối quan hệ hàng xóm láng giềng. Ông L khai thống nhất với lời khai của ông Nguyễn Văn T2.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày: Năm 2003, bố mẹ vợ là ông M, bà T cho vợ chồng tôi lô đất sau vườn, khi ông bà cho thì lô đất đã có bờ đá bao bọc xung quanh lô đất, sau đó vợ chồng tôi tiếp tục cải tạo đất gom đá ra bờ rào xung quanh. Đến năm 2007, vợ chồng tôi chuyển nhượng thửa đất nói trên cho gia đình ông Giang Văn P1 và bà Bùi Thị D. Sau đó gia đình ông P1, bà D và gia đình ông M, bà T tiếp tục sử dụng đất ổn định và bờ đá được làm ranh giới giữa hai thửa đất từ đó đến nay. Đến năm 2015, ông P1, bà D đăng ký làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BX 372064 ngày 10/02/2015 đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.567m². Năm 2019, sau khi ông P1 chết, bà D chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc Q quản lý sử dụng, thì gia đình ông M, bà T và ông Q sử dụng đất ổn định không xảy ra tranh chấp. Đến năm 2022, khi nhà nước đo đạc để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông Q khởi kiện ông M, bà T lấn chiếm đất là không có cơ sở.

- Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2023, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc lại bằng thước dây diện tích thửa đất số 253, tờ bản đồ số 02 của ông Nguyễn Ngọc Q đang quản lý, sử dụng có tứ cận:

- + Phía bắc giáp đường dân sinh dài 71,2m;
- + Phía đông giáp nhà ông B, T4 dài 78,5m;
- + Phía tây giáp đất ông M, bà Q1 dài 110,1m;
- + Phía nam giáp đất bà M1, ông S dài 56,2m.

Diện tích thửa đất theo hiện trạng ông Q đang sử dụng là 6.020m².

- Thửa đất của ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T đang quản lý, sử dụng tại thôn C, xã E, huyện B có tứ cận như sau:

- + Phía bắc giáp đường dân sinh dài 57,7m;
- + Phía đông giáp đất ông Q dài 46,5m;
- + Phía tây giáp đất ông N, ông H1 dài 69,6m;
- + Phía nam giáp đất bà Q1 dài 51,7m.

Diện tích thửa đất theo hiện trạng ông M đang sử dụng là 3.155m².

- Vị trí, mốc giới đất ông Q tranh chấp với ông M, bà T thì ông Q không xác định được mà chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ cấp cho bà D, ông P1 năm 2015.

Ông Q đề nghị đo từ hàng rào ranh giới hiện tại giữa ông Q và ông M sang, vị trí đất tranh chấp có tứ cận:

- + Phía đông giáp hàng rào, bờ đá, đất ông Q dài 46,5m;
- + Phía tây giáp đất ông M, bà T dài 37,2m + 15,4m;
- + Phía bắc giáp đường dân sinh dài 10,5m;
- + Phía nam là một góc nhọn giáp đất ông Q, ông M và bà Q1 là 0m.

Diện tích đất hiện nay gia đình ông Q tranh chấp với ông M, bà T là 463m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 164, 175, 176, 197, 199 của Bộ luật dân sự; các Điều 12, 22, 166, 167, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T trả lại diện tích đất lấn chiếm 463m² tại thôn C, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Ngọc Q có nghĩa vụ liên hệ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc Q phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản (Đã chi phí xong).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc Q được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Q 586.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0019498 ngày 12/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Ngày 26/01/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

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

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện 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 đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] **Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q được nộp trong thời hạn luật định và được miễn 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:** Xét nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q, Hội đồng xét xử thấy:

Diện tích đất của ông Q tại thửa đất số 253, tờ bản đồ số 02, thôn C, xã E, huyện B có nguồn gốc do bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T khai hoang từ năm 2002. Năm 2005, ông M, bà T tặng cho lại vợ chồng con gái là bà Nguyễn Thị Đ và con rể ông Nguyễn Văn H, lúc này đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, bà Đ và ông H chuyển nhượng thửa đất nói trên cho gia đình ông Giang Văn P1, bà Bùi Thị D. Ngày 10/02/2015, ông P1 và bà D được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BX 372064 đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.567m², theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì không có biên bản ký giáp ranh của các hộ liền kề. Sau khi ông P1 chết, ngày 24/12/2018 bà D được nhận thừa kế đối với diện tích đất này. Ngày 12/8/2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý tại trang 04 của GCNQSDĐ nói trên về việc chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc Q.

Từ năm 2007 đến năm 2019, giữa gia đình ông P1, bà D với gia đình ông M, bà T và giữa gia đình ông Nguyễn Ngọc Q với gia đình ông M, bà T sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp về diện tích đất hay mốc ranh giới đất, mà đến năm 2022 mới xảy ra tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Q không xác định được ranh giới đất của mình mà ông cho rằng căn cứ vào GCNQSDĐ số BX 372064 đối với thửa đất số 253, tờ bản đồ số 02 đã cấp cho ông P1, bà D từ năm 2015 thì nhận thấy cạnh phía Bắc thửa đất giáp đường đi thiếu 10,5m so với chiều dài phía Bắc được cấp trong GCNQSDĐ nên ông Q khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn

Văn M, bà Lê Thị T trả lại cho ông Q diện tích đất đã lấn chiếm 463m² tại vị trí giáp ranh với đất của ông M, bà T ở phía Tây.

Tại cấp phúc thẩm, ông Q đã yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành đo đạc kỹ thuật lại diện tích đất tranh chấp bằng máy. Tại buổi đo đạc, các bên đương sự đều có mặt để xác định mốc ranh giới đất. Ông Q xác định đất của ông Q có phía Bắc giáp đường liên thôn có chiều dài kéo đến hết bờ đá xếp dọc sát con đường. Ông M xác định mốc ranh giới ngăn cách đất của ông M với ông Q là 01 cọc trụ bê tông chôn cạnh song song hàng rào lưới B40 của nhà ông Q. Bà Bùi Thị D là người chuyển nhượng đất cho ông Q lại xác định phần đất bà chuyển nhượng cho ông Q có mốc ranh giới ngăn cách với đất ông M là 01 cây muồng trồng sát con đường, từ vị trí cây muồng này cách vị trí hàng rào lưới B40 của ông Q là 2,17m.

Như vậy, bà Bùi Thị D và ông M, bà T đều không thừa nhận mốc ranh giới đất do ông Q chỉ dẫn đo đạc. Bà D chỉ xác định mốc ranh giới là 01 cây muồng cách hàng rào lưới B40 của ông Q và cách cột trụ bê tông của ông M là 2,17m, chứ không phải kéo dài hết bờ đá xếp dọc con đường như ông Q xác định. Việc ông Q cho rằng khi mua đất của bà D thì bà D nói ông có quyền sử dụng cả phần đất phía sau bờ đá phía Tây kéo dài đến hết bờ đá xếp dọc con đường ở phía Bắc, nhưng không được bà D thừa nhận và ông Q không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho trình bày này của mình. Do đó, việc ông Q xác định mốc ranh giới đất như trên là không có cơ sở để chấp nhận.

Ông Q thừa nhận khi ông nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà D thì trên đất đã có bờ đá xếp dọc phía Tây thửa đất giáp với đất ông M; còn phía Bắc giáp con đường thì có hàng rào kẽm gai và các trụ gỗ xoan, tháng 3/2022 ông Q mới phá bỏ hàng rào dây kẽm gai và chặt các cây gỗ xoan để kéo lưới B40 làm hàng rào bao quanh thửa đất như hiện nay. Vị trí cột trụ kết thúc của hàng rào lưới B40 trùng khớp với vị trí chôn 01 cọc bê tông của nhà ông M mà ông M dùng để xác định mốc ranh giới ngăn cách giữa hai nhà. Đồng thời, khi mua đất của bà D thì giữa bà D và ông Q không lập văn bản ký giáp ranh hay chỉ mốc giới gì, cũng không bàn giao đất trên thực địa. Hiện trạng sử dụng đất và vị trí hàng bờ đá xếp dọc phía Tây đất của ông Q (do phía gia đình ông M tạo nên) không thay đổi từ năm 2007 đến nay. Đất của ông Q ở vị trí thấp hơn hẳn so với đất của ông M, thể hiện mốc ranh giới đất có sự ngăn cách rõ ràng.

Như vậy, qua xem xét thực địa và kết quả đo đạc kỹ thuật bằng máy cho thấy có đủ cơ sở để xác định mốc ranh giới đất ngăn cách đất ông Q và đất ông M, bà T là vị trí cột trụ kết thúc của hàng rào lưới B40 của ông Q song song với vị trí chôn 01 cọc bê tông của nhà ông M. Mặt khác, sau khi đo đạc kỹ thuật bằng máy đã xác định tổng diện tích đất của ông Q đang sử dụng là 6259,6m² là lớn hơn diện tích được cấp trong GCNQSDĐ là 692,6m², tức đất của ông Q không bị thiếu so với GCNQSDĐ. Vì vậy, không có căn cứ xác định ông M có

hành vi lấn chiếm diện tích đất 463m² của ông Q. Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của ông Q có cơ sở.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông Q không được chấp nhận nên ông Q phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định lần 01 và lần 02; chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc kỹ thuật bằng máy.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Ngọc Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên ông Q thuộc hộ cận nghèo nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 và 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 164, 175, 176, 197, 199 của Bộ luật dân sự; các Điều 12, 22, 166, 167, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Q về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị T trả lại diện tích đất lấn chiếm 463m² tại thôn C, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Ngọc Q có nghĩa vụ liên hệ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng theo quy định pháp luật.

[2.2] Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Ngọc Q phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 01 và chi phí định giá tài sản (Đã chi phí xong).

Ông Nguyễn Ngọc Q phải chịu 15.900.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 02 và chi phí đo đạc kỹ thuật (Đã chi phí xong).

[2.3] Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc Q được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Q 586.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0019498 ngày 12/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

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.

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 huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm

