

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 226/2023/DS-PT

Ngày 19 - 7 - 2023

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 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, ông Nguyễn Duy Thuần

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 117/2023/TLPT- DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Ea H’Leo bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 157/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Kim L; địa chỉ: Thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

2. *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* Ông Hồ T; địa chỉ: Thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Kim L1; địa chỉ: Thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim L1 là ông Hồ T; địa chỉ: Thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông NH, bà KĐ; địa chỉ: Buôn Săm B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Ông Hồ T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình làm việc nguyên đơn Phan Thị Kim L trình bày:

Năm 2002, bà Phan Thị Kim L được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 202, thuộc tờ bản đồ số 8, thuộc thôn X, xã E,

tỉnh Đắk Lắk. Diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 120 m²; (diện tích thực tế sử dụng là: 197 m²). Tứ cận thửa đất như sau:

- Phía Tây giáp chỉ giới giao thông Quốc lộ 14, cạnh dài 6m;
- Phía Đông: Giáp nhà bà Vương, cạnh dài 6m ;
- Phía Nam: giáp nhà ông Hồ T, cạnh dài 20 m;
- Phía Bắc: giáp đất nhà ông Thương, cạnh dài 20 m.

Đến ngày 04/7/2018 khi xây dựng nhà ở, bà Phan Thị Kim L phát hiện ra tại trụ (phần trang trí của cột nhà trước, phía Bắc) của ông Hồ T có lấn chiếm sang phần không gian của bà L diện tích khoảng 10cm x 6 cm. Sau đó, ông T có cưa bỏ đi khoảng 5 cm phần tai trụ. Hiện tại, phần tai trụ nhà ông T còn lấn sang phần diện tích không gian của bà L là 5cm x 6 cm = 30 cm².

Do phần tai trụ nhà ông T lấn sang không gian của bà L nên ảnh hưởng đến việc sử dụng phần không gian trên đất của gia đình bà L.

Vậy, bà L yêu cầu gia đình ông Hồ T phải cắt phần tai trụ để trả lại phần không gian mà gia đình ông Hồ T đã lấn chiếm của tôi là 30 cm². Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất trống khoảng 2 m² giữa nhà bà L và nhà ông T là của bà L.

Theo ý kiến của bà L, tường phía Bắc của nhà ông T đã xây dựng hết diện tích đất của ông T. Tường nhà này được xem là ranh giới giữa đất bà L và đất ông T cho nên phần diện tích đất trống giữa nhà bà L và nhà ông T là của bà L.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình làm việc bị đơn có yêu cầu phản tố đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (bà Trần Thị Kim L1, vợ ông T) - Ông Hồ T trình bày:

Vào năm 2001, ông T có sang nhượng lại diện tích đất của ông NH và bà KĐ, trú tại Buôn Săm B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích sang nhượng là 210 m², diện tích này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 419214, diện tích được cấp 140 m² (diện tích được cấp đã trừ mốc lộ giới), thửa đất số 201, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại Thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, gia đình ông NH tiếp tục chuyển nhượng cho ông Hồ T diện tích đất 20 m², chiều ngang 0,5m phía trước và phía sau 0,8m và chiều dài 30 m (có giấy viết tay với nhau nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật). Thực tế hiện nay diện tích đất gia đình ông Hồ T đang sử dụng là 230 m². Tứ cận thửa đất như sau:

- Phía Tây giáp chỉ giới giao thông Quốc lộ 14, cạnh dài 7,54m;
- Phía Đông: Giáp nhà bà Vương, cạnh dài 7,86m ;
- Phía Nam: giáp nhà H Null, cạnh dài 30 m;
- Phía Bắc: giáp đất nhà bà L, cạnh dài 30 m.

Từ khi sang nhượng đến nay, gia đình ông T sử dụng ổn định và xây dựng nhà ở trên diện tích đất này vào năm 2002, đến năm 2013 thì hoàn thiện toàn bộ căn nhà.

Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất, bà Phan Thị Kim L có lấn chiếm sang diện tích đất trên của ông T khoảng 2 m². Diện tích bà L lấn chiếm có hình tam giác, tứ cận như sau:

- Đông giáp đất ông NH (góc nhọn);
- Tây giáp Quốc lộ 14 (góc nhọn);

- Nam giáp đất của tôi, gồm tổng độ dài 2 cạnh của hình tam giác là 5,95 m + 24,19 m = 30,14 m;
- Bắc giáp đất bà L, cạnh dài khoảng 30 m;

Đến nay, bà L cho rằng gia đình ông T xây dựng trụ nhà, phần tai trụ lấn chiếm phần diện tích không gian của bà L là 5cm x 6xm = 30 cm² ông T không đồng ý với ý kiến này. Ông T cho rằng phần tai trụ nằm toàn bộ trong không gian gia đình ông T được sử dụng, không có lấn chiếm phần không gian của bà L. Do vậy, ông T không đồng ý trả lại phần diện tích đất theo yêu cầu của bà L. Đồng thời, ông T không đồng ý phần diện tích đất trống giữa nhà ông T và nhà bà Phan Thị Kim L là của bà L.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 06/01/2020, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan Thị Kim L phải trả cho ông T diện tích bà L đã lấn chiếm của ông T là 2m² (có tứ cận như đã trình bày ở trên). Ngoài ra, buộc bà Phan Thị Kim L phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên diện tích đất này. Vì tại buổi hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND xã E bà L có trình bày ý kiến ranh giới giữa đất ông T và đất bà L là một đường thẳng. Do vậy, việc bà L sử dụng đất vi phạm đường thẳng là lấn chiếm sang đất của gia đình ông T.

Tại bản tự khai đề ngày 24 tháng 3 năm 2023, ông T có trình bày nội dung yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị Kim L bồi thường phần tai trụ (phần trang trí trên đầu cột nhà trước) của ông T mà bà L đã tự ý cắt phá để xây chiếm; buộc bà L phải bồi thường danh dự cho gia đình ông T. Tuy nhiên ông T không có đơn yêu cầu bổ sung nội dung này.

Đối với ý kiến của vợ tôi là Trần Thị Kim L1 (vợ ông T), bà L đồng ý với toàn bộ ý kiến mà ông T đã trình bày ở trên.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng là ông NH và bà KĐ trình bày:

Trong khoảng thời gian năm 2000, bà Phan Thị Kim L có nhận chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang là 6 m, chiều dài là 30 m. Sau đó, vào năm 2001, ông NH và bà KĐ có chuyển nhượng cho ông Hồ T diện tích đất (giáp với đất bà L) 01 thửa đất có chiều ngang 7,5m và chiều dài 30m (Chiều dài các thửa tính từ mép đường vào). Ranh giới phía Nam và Bắc của các thửa đất theo hiện trạng ông Nỗ và bà Đỗ không rõ là thẳng hay cong. Khi đó các bên đo thước tay với nhau chứ không có tổ chức đo đạc nào tiến hành đo.

Bà Phan Thị Kim L, ông Hồ T đã nhận toàn bộ các diện tích đất đã chuyển nhượng và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng các thửa đất trên, gia đình ông NH và bà KĐ chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất này. Việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích đất đã nhận chuyển nhượng bà Phan Thị Kim L và ông Hồ T tự thực hiện, gia đình ông NH, bà KĐ không biết. Nay các bên tranh chấp đất với nhau, gia đình ông NH, bà KĐ không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của TAND huyện Ea H'Leo đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, 164 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170 Luật Đất đai.
- Tuyên xử:

1. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim L về việc cho rằng phần tai trụ nhà ông T đã lấn chiếm sang diện tích đất bà L.

Đối với yêu cầu công nhận 0,8 m² đất trống giữa nhà bà Phan Thị Kim L và nhà ông Hồ T không thuộc thẩm quyền của Tòa án mà thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý hành chính Nhà nước về đất đai nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hồ T về việc cho rằng bà Phan Thị Kim L lấn chiếm sang diện tích đất của ông T là 2m², đồng thời yêu cầu bà L tháo dỡ các công trình trên diện tích đất đã lấn chiếm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/3/2023, ông Hồ T kháng toàn bộ với Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của TAND huyện EaH'Leo. Đề nghị cấp phúc thẩm: Buộc bà Phan Thị Kim L trả lại diện tích 2m² đất đã lấn chiếm của thửa đất 201 tờ bản đồ số 8, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T; Buộc bà Phan Thị Kim L tháo dỡ hàng rào và công trình khác đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm nêu trên; Buộc bà Phan Thị Kim L phải bồi thường cái tai trụ và chân trụ nhà ông T mà bà đã tự ý cắt bỏ để lấy đất xây lấn chiếm.

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

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng*: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ T – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của TAND huyện Ea H'Leo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Hồ T kháng cáo trong thời hạn luật định, ông T đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu kháng cáo của ông T về việc buộc bà Phan Thị Kim L phải bồi thường cái tai trụ và chân trụ nhà ông T mà bà đã tự ý cắt bỏ để lấy đất xây lấn chiếm, HĐXX thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông T không có đơn yêu cầu giải quyết nội dung này, đồng thời ông T cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thể hiện bà L đã cắt bỏ phần trang trí trên cột nhà của ông T nên cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp.

- Xét kháng cáo của ông T về buộc bà Phan Thị Kim L trả lại diện tích 2m² đất đã lấn chiếm của thửa đất 201 tờ bản đồ số 8, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T; Buộc bà Phan Thị Kim L tháo dỡ hàng rào và công trình khác đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm nêu trên. HĐXX xét thấy:

Ông Hồ T cho rằng hiện trạng hai cạnh chiều dài các thửa đất của ông T và bà L là đường kẻ thẳng, việc bà L xây hàng rào có hình vồng sang đất ông T diện tích 2m². Theo bản vẽ hiện trạng sử dụng, phần diện tích tranh chấp theo yêu cầu của ông T cho rằng bà L đã lấn chiếm sang đất ông T nối từ điểm đầu và cuối ranh giới thửa đất số 201 và 202 theo đường thẳng có diện tích là 2m². Trong đó: Phần nằm ngoài chỉ giới quy hoạch giao thông là 1,2 m² (trên diện tích này có tường rào và tường nhà của bà L). Phần này ông T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ xem xét yêu cầu phản tố của ông Hồ T.

Đối với phần nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông là 0,8 m² (phần này có một phần tường nhà bà L). Qua kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất cạnh phía Tây và cạnh phía Đông ông T sử dụng không thiếu theo như trình bày của ông T (Cạnh phía Tây là 7,5 m, Cạnh phía Đông là 7,8m), vì thực tế diện tích đất gia đình ông T đang sử dụng cạnh phía Tây là 7,5m, cạnh phía Đông là 7,85m. Diện tích đất bà Phan Thị Kim L đang sử dụng, chiều ngang thửa đất ở các đoạn đều nhỏ hơn hoặc bằng 6m. Mặt khác, tại biên bản xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai, biên bản bản lấy khai của chủ đất đầu tiên ông Nay Y Hnỗ và bà Ksor HĐỒI thể hiện: Ranh giới giữa các thửa đất là theo hiện trạng, không xác định đường thẳng hay cong. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông Hồ T về việc buộc bà L trả lại đất lấn chiếm diện tích 2m², nên cũng không có căn cứ để buộc bà Phan Thị Kim L tháo dỡ hàng rào và công trình khác đã xây dựng trên phần đất này.

Từ nhận định trên thấy rằng kháng cáo của ông Hồ T là không có căn cứ – cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của TAND huyện Ea H'leo.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì không được chấp nhận kháng cáo nên ông Hồ T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ T - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của TAND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

[2.1]. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Kim L về việc cho rằng phần tai trụ nhà ông T đã lấn chiếm sang diện tích đất bà L.

Đối với yêu cầu công nhận 0,8m² đất trống giữa nhà bà Phan Thị Kim L và nhà ông Hồ T không thuộc thẩm quyền của Tòa án mà thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý hành chính Nhà nước về đất đai nên Tòa án không xem xét, giải quyết.

[2.2]. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Hồ T về việc cho rằng bà Phan Thị Kim L lấn chiếm sang diện tích đất của ông T là 2m², đồng thời yêu cầu bà L tháo dỡ các công trình trên diện tích đất đã lấn chiếm.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Phan Thị Kim L và ông Hồ T, mỗi người phải chịu 6.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản, khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà bà Phan Thị Kim L và ông Hồ T đã nộp.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà bà Phan Thị Kim L đã nộp theo biên lai số AA/2019/0001210, ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E. Ông Hồ T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà ông Hồ T đã nộp theo biên lai số AA/2019/0008854, ngày 27/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Hồ T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0011204 ngày 22/3/2023 của Chi cục THADS huyện E.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ;

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

Đã ký

Nguyễn Ngọc Sâm