

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **185/2021/DS-PT**

Ngày: 21/10/2021

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 Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú và ông Nguyễn Ngọc Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Ngọc Diệp - 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 21 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2021/TLPT-DS ngày 17/8/2021 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 01/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 176/2021/QĐPT-DS ngày 23/8/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Thanh H, sinh năm 1966 và bà Dương Thị X, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (Bà Dương Thị X ủy quyền cho ông Đỗ Thanh H tham gia tố tụng), có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1976 và bà Dương Thị N, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ: Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, bà Dương Thị N, có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Văn H, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Số 0 đường Nguyễn Tất T, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Thôn c, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Trần Văn H, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn c, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Phạm Đăng M và bà Đỗ Thị T, sinh năm 1968; Cùng địa chỉ: Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Biên C, sinh năm 1950; Địa chỉ: Thôn c, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Ngô Lê Đ, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn c, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Duy N, sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Thanh H trình bày:***

Năm 1989, tôi nhận chuyển nhượng của bà H1 (không nhớ đầy đủ họ tên) một lô đất có diện tích khoảng 10.000m² tại Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, việc sang nhượng đất hai bên viết giấy tay, hiện nay đã bị thất lạc. Ngày 04/12/1989, Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 376303 mang tên hộ Dương Thị X với diện tích 6.090m² gồm hai thửa đất số 309, 310 tờ bản đồ 05. Ngày 14/8/2000, Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk ra quyết định số 384/QĐ-UB giao đất cho vợ chồng tôi với diện tích 3.745m² thửa đất số 204, tờ bản đồ số 05. Năm 2002, vợ chồng tôi phát hiện vợ chồng bà Dương Thị Ng đào móng xây tường rào và các công trình phụ khác lấn sang phần đất của vợ chồng tôi. Mặc dù trong quá trình bà N xây dựng tôi đã có ý kiến và ban tự quản thôn đã lập biên bản tạm dừng thi công đối với vợ chồng bà N nhưng bà N vẫn tiếp tục xây dựng lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng tôi. Ngày 06/02/2009, tôi đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã Ea Pil, huyện M'Đrăk giải quyết nhưng không được. Sau đó tôi làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Ngày 09/5/2014 vợ chồng bà N tiếp tục lấn chiếm của vợ chồng tôi diện tích khoảng 2.368m² thuộc thửa đất số 204 tại vị trí tiếp theo của diện tích đã lấn chiếm vào năm 2009.

Theo đơn khởi kiện vợ chồng tôi yêu cầu vợ chồng ông L, bà N phải trả lại tổng diện tích đất lấn chiếm là 1.236,8m², đồng thời yêu cầu vợ chồng ông L, bà N phải tháo dỡ các công trình trên diện tích đất đã lấn chiếm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, qua xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì diện tích đất tranh chấp vợ chồng ông L, bà N đã lấn chiếm của gia đình tôi là 128,3m². Vì vậy tôi xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 1108,5m², chỉ yêu cầu buộc vợ chồng ông L, bà N trả lại diện tích 128,3m², tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk đồng thời tháo dỡ các công trình trên đất.

**** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Văn H trình bày:*** Bà Dương Thị X với bà Dương Thị N có mối quan hệ là di cháu. Về nguồn gốc đất: Vợ chồng ông Phan Văn L, bà Dương Thị N đang sử dụng là nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N và ông Vũ Văn C vào năm 1998 có chiều rộng 13m, chiều dài 130m. Ngày 14/5/2002 được Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U258776 với diện tích 730m² tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 05 và ngày 04/7/2012 được Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA439129 với diện tích

580m² tại thửa đất số 203A, tờ bản đồ 05. Tổng chiều rộng hai thửa đất theo bản đồ giải thửa có chiều rộng 12m, dài 116m. Vào năm 2000 vợ chồng ông Phạm Văn L, bà Dương Thị N xây tường rào dài khoảng 20m và năm 2002 có xây dựng thêm tường rào dài khoảng 13m giáp với thửa đất 204, khi xây dựng gia đình ông H, bà X biết nhưng không có ý kiến gì, đến năm 2014 gia đình bà N có xây thêm tường rào dài khoảng 15m và đổ đất phía sau tường rào dài 05m. Gia đình bà N xây tường rào và đổ đất cũng như việc xây dựng các công trình phụ là thuộc đất của gia đình bà N, ranh giới giữa hai nhà là cống thoát nước, bà N vẫn đang sử dụng đúng diện tích đất đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc ông H, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông L, bà N trả lại diện tích 128,3m², tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk đồng thời tháo dỡ các công trình trên đất là không đúng. Ngoài ra tôi yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk thu hồi Quyết định cấp đất cho ông H và cấp mới theo hiện trạng sử dụng đất.

** Tại phiên tòa, bị đơn bà Dương Thị N nhất trí với ý kiến trình bày của ông Dương Văn H và không có ý kiến gì bổ sung.*

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk có ý kiến:***

Quy trình giao đất theo Quyết định số 384/QĐ-UB ngày 14/8/2000: Ngày 02/5/1999 ông Đỗ Thanh H làm đơn xin hợp pháp hóa đất thổ cư thửa 204, tờ bản đồ số 5, diện tích 3745m² được Ủy ban nhân dân xã Ea Pil xác nhận đề nghị Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cho ông Đỗ Thanh H được hợp pháp thửa đất số 204, tờ bản đồ số 05. Đến ngày 14/8/2000 Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk có Quyết định số 384/QĐ-UB về việc giao đất cho ông Đỗ Thanh H với diện tích 3.745m², trong đó đất thổ cư 160m², đất nông nghiệp 3.585m² tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 05.

Quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA439129 ngày 04/7/2012 đối với thửa đất số 203A, tờ bản đồ số 05 như sau: Năm 1998 trên địa bàn xã Ea Pil được đo đạc bản đồ giải thửa và cho nhân dân kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đợt 1), được Ủy ban nhân dân xét duyệt và có tờ trình số 07/TT-UB ngày 28/11/1998 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 04/12/1998 Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk có quyết định số 306/QĐ-UB về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó ông Vũ Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O376090 tại thửa đất số 203, tờ bản đồ 5, diện tích 580m². Đến ngày 31/5/2021, ông Vũ Văn C chuyển nhượng thửa đất trên cho ông L, bà N và được Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA439129 ngày 04/7/2012, tại thửa 203A, tờ bản đồ 5, diện tích 580m².

Quy trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U258776 ngày 14/5/2002 đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 05 như sau: Năm 2001, Ủy ban nhân dân xã Ea Pil tổ chức cho nhân dân kê khai đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đợt 2). Ngày 8/11/2001 bà Dương Thị N có đơn đăng ký quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Ea Pil xét duyệt và có tờ trình số 14/TT-UB ngày 12/12/2001 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp chưa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày

14/5/2002, Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk có Quyết định số 208/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó hộ bà Dương Thị N được cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U258776 tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 5, diện tích 730m².

Tại Quyết định giao đất số 384/QĐ-UBND ngày 14/8/2000 cho hộ ông Đỗ Thanh H, được Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk giao 3.745m, trong đó: Đất thổ cư 160m², đất nông nghiệp 3585m² tại thửa 204, tờ bản đồ số 05, chiều rộng theo mặt đường Quốc lộ 26 khoảng 47,11m. Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất xác định diện tích đất được giao có 01 ống cống chiều rộng 1m đi qua đường Quốc lộ 26, thoát nước chảy tràn trên mặt đất ra phía sau quán nhưng trên bản đồ đo đạc giải thửa không thể hiện vị trí ống cống thoát nước, trong quyết định cấp đất không trừ vị trí cống thoát nước. Về nguyên tắc phần diện tích nương thoát nước này không được cấp cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức nào sử dụng.

Đối với các thửa đất từ nhà ông Phạm Đăng L giáp đường đi thôn 13 đến cây xăng Cường Anh (dọc theo Quốc lộ 26), hiện nay đo đạc lại có sự thay đổi ranh giới, kích thước, vị trí, diện tích, hiện trạng sử dụng đất so với bản đồ giải thửa đo đạc năm 1998 đã được Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk xác định tại Công văn số 1093/UNND-VP ngày 29/12/2017 và biên bản kiểm tra các ngành ngày 14/12/2017. Nguyên nhân dẫn đến sai sót: Tại thời điểm đo đạc giải thửa năm 1998, khu đất chưa được sử dụng ổn định, ranh giới giữa các hộ sử dụng chưa được rõ ràng ngoài thực địa, đo đạc giải thửa độ chính xác không cao. Từ những tồn tại trong quá trình đo đạc, giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1998 chưa đúng theo hiện trạng sử dụng. Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Vì lý do công việc nên Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã E, huyện M có ý kiến:** Đối với Quyết định giao đất số 384/QĐ-UB, Ủy ban nhân dân xã Ea Pil, huyện M'Đrăk đồng ý với nội dung công văn trao đổi ý kiến số 1251/UBND-TNMT ngày 31/12/2019, hiện trạng có 01 công thoát nước chảy tràn trên mặt đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 5 ra phía sau.

Đối với toàn bộ khu đất từ nhà ông Phạm Đăng L giáp đường đi thôn 13 đến cây xăng Cường Anh (tiếp giáp đường Quốc lộ 26, thôn 9, xã Ea Pil, huyện M'Đrăk). Ủy ban nhân dân xã Ea Pil đồng ý với nội dung theo Công văn trao đổi ý kiến số 1251/UBND-TNMT ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk. Vì lý do công việc nên Ủy ban nhân dân xã E từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H (nguyên chủ tịch xã Ea Pil) trình bày: Tôi sinh sống tại thôn p, xã E, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1977. Đến năm 2007 tôi và gia đình chuyển đến sinh sống tại Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Lô đất hiện tại tôi đang sinh sống giáp ranh với đất nhà ông Phạm Văn L, bà Dương Thị N. Trong quá trình sinh sống tại địa phương, khoảng năm 2002, ông Phạm Văn L, bà Dương Thị N làm một nhà xây cấp 4, sau này xây dựng phần phía sau thì xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Đỗ Thanh H, bà Dương Thị X.

Về nguồn gốc công: Từ năm 1998, Ủy ban nhân dân xã E, huyện M'Đrăk phối hợp với cơ quan chuyên môn của tỉnh Đắk Lắk tiến hành đo đạc, phân lô, trích lục sơ đồ. Quá trình đo đạc thì ranh giới giữa hai gia đình không thể hiện có cái công. Tuy nhiên cái công qua Quốc lộ 26 đã có trước năm 1993 (Trước khi thành lập xã Ea Pil, huyện M'Đrăk). Về kết cấu, kích thước của cái công nằm giữa thửa đất ông Đỗ Thanh H, bà Dương Thị X với thửa đất ông Phạm Văn L, bà Dương Thị N thì Cục quản lý giao thông đường bộ Quốc lộ 26 đang quản lý.

Phần đất trên công: Năm 2016, quá trình sử dụng ông Đỗ Thanh H, bà Dương Thị X xây dựng tại phần diện tích đất có công thì Cục quản lý giao thông đường bộ quốc lộ 26 tiến hành lập biên bản và không cho ông H, bà X xây dựng nhưng ông H không ký vào biên bản. Tuy nhiên, tại thời điểm Cục quản lý giao thông đường bộ Quốc lộ 26 lập biên bản thì có đại diện chính quyền địa phương là ông Trần Văn C làm Phó chủ tịch xã E, huyện M ký xác nhận sự việc trên. Về tình hình sử dụng đất của các hộ dân tại địa phương tôi thấy các hộ dân sử dụng ổn định và không xảy ra tranh chấp.

Hiện nay ông Đỗ Thanh H, bà Dương Thị X làm đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn L, bà Dương Thị N trả lại 128,3m². Tôi có ý kiến như sau: Ông Đỗ Thanh H, bà Dương Thị X khởi kiện là không đúng, bởi vì cái công có nguồn gốc trước khi ông Đỗ Thanh H, bà Dương Thị X được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh giới sử dụng đất các hộ dân sinh sống tại địa phương đã sử dụng ổn định từ trước tới nay. Việc Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai lệch so với hiện trạng sử dụng của các hộ dân tôi đề nghị các cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc lại và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng để không làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh chính trị tại địa phương. Những gì tôi biết có liên quan đến vụ án tôi đã trình bày đầy đủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đặng M và bà Đỗ Thị Tùng trình bày: Vợ chồng ông M, bà T đến sinh sống tại thửa đất số 311, tờ bản đồ số 05 tại Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1994. Nguồn gốc vợ chồng ông M, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P. Sau đó vợ chồng ông M, bà T sử dụng đất ổn định và không xảy ra tranh chấp với các hộ dân xung quanh. Quá trình sinh sống vợ chồng ông M, bà T thấy có một mương nước được làm ranh giới giữa thửa đất ông H với ông L. Sau đó ông H đã lấy mương nước đó để sử dụng vào mục đích riêng cho gia đình.

Toàn bộ khu vực đất ông H, ông L và diện tích vợ chồng ông M, bà T đang sử dụng so với hiện trạng, các hộ dân đều sử dụng ổn định. Tuy nhiên, hiện nay có sự sai lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Ủy ban nhân dân huyện xem xét và cấp lại cho các hộ theo đúng hiện trạng. Vì lý do công việc nên vợ chồng tôi từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Biên C trình bày:** Tôi sinh sống và làm ăn tại thôn c, xã E huyện M, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1990. Tôi làm thôn trưởng thôn c, xã E, huyện M từ năm 1993 đến tháng 7 năm 2015 thì nghỉ và chuyển sang làm Phó chủ tịch cựu thanh niên xung phong của xã E, huyện M đến nay.

Về nguồn gốc công: Từ năm 1990 tôi đến xã E thì thấy có công và có mương nước nằm giữa ranh giới thửa đất nhà bà H1 (hiện nay là đất ông H, bà X) với đất

nhà ông L, bà N. Lô đất ông L, bà N đang sử dụng có nguồn gốc từ ông Phạm Hồng T sau đó ông T chuyển nhượng cho ông C. Thời gian sau ông C chuyển nhượng cho ông N (họ tên đầy đủ do thời gian lâu quá nên tôi không biết). Tại thời điểm hai bên nhận chuyển nhượng tôi được các bên mời đến để làm chứng và ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Về ranh giới sử dụng ông L, bà N sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai.

Về lô đất của ông H, bà X đang sử dụng là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H1. Còn hai bên chuyển nhượng như thế nào thì tôi không biết.

Hiện nay ông H, bà X làm đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết để buộc ông L, bà N trả lại 128,3m². Tôi có ý kiến như sau: Về cái cống có nguồn từ trước và thuộc quản lý của công ty cầu đường. Ranh giới sử dụng đất các hộ dân sinh sống tại địa phương đã sử dụng ổn định từ trước tới nay. Việc Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự sai lệch so với hiện trạng sử dụng của các hộ dân tôi tại địa phương.

*** Người làm chứng ông Ngô Lê Đ trình bày:** Tôi sinh sống tại Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk từ năm 1992 và làm thôn trưởng từ năm 1994 cho đến nay.

Đối với thửa đất vợ chồng ông L, bà N đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông C, ông N. Thửa đất ông H đang sử dụng chuyển nhượng từ bà H1 (do thời gian lâu nên không nhớ đầy đủ họ tên, địa chỉ và không nhớ rõ thời gian cụ thể chuyển nhượng). Nội dung chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận với nhau tôi không được biết. Sau khi các bên chuyển nhượng đã sử dụng đất ổn định và lấy đường cống thoát nước làm ranh giới giữa hai thửa đất.

Đối với cống thoát nước ngang Quốc lộ 26, giáp ranh giữa đất ông H1 với đất ông L đã có trước khi tôi đến sinh sống, khi hai hộ dân đến đây sinh sống tôi có thấy hai bên sử dụng đường nước chảy của cống thoát nước làm ranh giới. Tuy nhiên, hiện ông H đã xây dựng đường cống ngầm, đổ đất san lấp mặt bằng.

Năm 2017, Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk đã lập đoàn kiểm tra có sự tham gia đại diện ban tự quản thôn, Ủy ban nhân dân xã E, các hộ dân xung quanh thì không chỉ riêng hộ ông H, hộ ông L mà các hộ dân xung quanh đều sử dụng đất có hiện trạng sai lệch với sơ đồ giải thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Duy N trình bày:** Cách đây khoảng 30 năm tôi có nhận chuyển nhượng một diện tích đất của ông Nguyễn Văn C tại Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk có chiều rộng giáp mặt đường dài 10m, chiều dài thửa đất khoảng 100m. Tứ cận phía đông giáp cống thoát nước, hàng cây muồng (phần đất bên kia cống để trồng, lô đất của bà H1 hiện nay hộ ông H đang sử dụng) phía Tây giáp đất ông C, phía Nam giáp khe suối, phía Bắc giáp Quốc lộ 26.

Khi nhận chuyển đất thì tôi thấy cống thoát nước nằm ở phía đông thửa đất, cống được hình thành từ khi nào tôi không biết. Khi chuyển nhượng chúng tôi có mời ban tự quản, địa chính xã là ông X (đã chết) đến chứng kiến, xác định ranh giới sử dụng đất thì ông X có yêu cầu tôi cống thoát nước là của Nhà nước, chỉ được sử dụng đất tính từ cống sang hai bên là 02m. Nên trong quá trình sử dụng đất tôi vẫn giữ nguyên hiện trạng cống và sử dụng cống làm ranh giới. Vị trí xác định chiều dài tính trừ miệng cống Quốc lộ 26 đến cuối mương nước có một cây muồng to (hiện nay cây muồng đã bị chặt). Sau khi sử dụng đất được 02 năm thì tôi chuyển nhượng lại cho gia đình ông Lợi đúng như hiện trạng tôi nhận chuyển nhượng từ ông Cách.

Khi đó diện tích đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông H khởi kiện là không đúng vì ông H đến sau, các hộ dân sử dụng đất ổn định và đều sử dụng ranh giới làm cống thoát nước.

Tại bản án số 11/2021/DS-ST ngày 01/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 203, Điều 227, Điều 228 của Bộ Luật tổ tụng dân sự. Điều 164, Điều 169 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 2 Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1993; Điều 26, Điều 50, Điều 95, Điều 105, Điều 179, luật đất đai năm 2003, được sửa đổi bổ sung năm 2009-2010, Điều 38, Khoản 5 Điều 166, khoản 2 Điều 203 của luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 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:

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thanh H, bà Dương Thị X về việc yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn L, bà Dương Thị N phải trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 128,3m² tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (Vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Hoa, bà X, phía Tây giáp đất ông L, bà N, phía Nam giáp đất ông H, bà X và phía Bắc giáp Quốc lộ 26) và tháo dỡ các công trình trên đất.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất với diện tích 1.108,5m² đất, tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại thôn 9, xã Ea Pil, huyện M'Đrăk.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk và các cơ quan có liên quan xem xét điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Thanh H, bà Dương Thị X và hộ ông Phạm Văn L, Dương Thị N tại Thôn 0, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo đúng hiện trạng đất đang sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 14/6/2021, nguyên đơn ông Đỗ Thanh H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự trình bày ý kiến tranh luận và giữ nguyên quan điểm của mình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá lập luận, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Thanh H – Giữ nguyên bản án dân sự sơ

thẩm số: 11/2021/DSST ngày 01/6/2021 của Toà án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Thanh H trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Thanh H, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Nguồn gốc đất của hộ ông Đỗ Thanh H, bà Dương Thị X: Ngày 04/12/1998, Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 376030 cho hộ bà Dương Thị X có quyền sử dụng 6.090m² đất (tại 02 thửa gồm: thửa đất số 309, diện tích 3.360m² và thửa đất số 310, diện tích 2.730m²) và tại Quyết định số 384 ngày 14/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk đã giao cho vợ chồng ông H, bà X được quyền sử dụng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 05 với diện tích 3.745m². Như vậy tổng diện tích đất vợ chồng ông H, bà X được quyền sử dụng là 9.835m².

Nguồn gốc đất của hộ ông Phạm Văn L và bà Dương Thị N: Ngày 15/4/2002, Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U258776, thửa đất số 203, tờ bản đồ số 5, diện tích 730m² cho hộ bà Dương Thị N và ngày 04/7/2012, Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 430129, thửa đất số 203a, tờ bản đồ số 5 diện tích 580m² cho hộ bà Dương Thị N. Như vậy, tổng diện tích đất vợ chồng ông L, bà N được quyền sử dụng là 1.310m².

[2.2] Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn L và hộ ông Đỗ Thanh H do Tổ kiểm tra (thành lập theo Quyết định số 3045/QĐ UBND ngày 13/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện M'Đrăk) lập ngày 14/12/2017 và diễn giải của UBND huyện M'Đrăk tại Văn bản số 1093/UBND-VP ngày 29/12/2017, trang 2 như sau:

Hộ ông L, bà N được cấp GCN diện tích 1.310m², chiều rộng 12m, chiều dài 109m; Hiện trạng diện tích đang sử dụng 628,2m² (có chiều rộng 12m, chiều dài 53,2m) tại các thửa 203, 203a, 204 tờ bản đồ số 5 xã EaPil, trong đó:

+ Thửa 203, 203a có tổng diện tích 509,9m² (chiều rộng 12m và 7,3m; chiều dài 50,91m và 60,63m) còn lại phía sau hộ ông H, bà X đang sử dụng làm bờ ao diện tích 217,7m², hộ ông H sử dụng diện tích 530,9m², hộ ông M sử dụng diện tích 51,5m².

+ Sử dụng sang phần đất của hộ ông Đỗ Thanh H diện tích 128,3m² tại thửa 204 (chiều rộng phía sau 3,74m, chiều rộng phía trước nhọn, chiều dài phía đông 50,92m, chiều dài phía Tây 50,91m). Như vậy, tổng diện tích của hộ ông Phạm Văn L được cấp GCN 1.310m²; thực tế đang sử dụng 638,2m² (có chiều rộng 12m, chiều dài 53,2m) giảm so với diện tích được cấp là 671,8m².

Hộ ông H được giao đất diện tích 3.745m^2 tại thửa 204, tờ bản đồ số 5, chiều rộng mặt đường Quốc lộ 26 khoảng 47,11m. Hiện trạng đang sử dụng tổng diện tích $10.281,4\text{m}^2$ tại thửa số 204, 310, 309, 203a, 311, 308, 396, 305a, tờ bản đồ số 5, xã Ea Pil, trong đó: thửa số 204, diện tích $3.488,7\text{m}^2$; thửa số 310, diện tích 2.687m^2 ; thửa số 309, diện tích 3.360m^2 ; thửa số 203a, diện tích $217,7\text{m}^2$; thửa số 311, diện tích 51m^2 ; thửa số 308, diện tích 33m^2 ; thửa số 306, diện tích 87m^2 ; thửa số 305a, diện tích 357m^2 . Như vậy: Tổng diện tích được cấp Giấy chứng nhận 9.835m^2 ; diện tích đang sử dụng $10.281,4\text{m}^2$; tăng so với diện tích được cấp giấy $446,4\text{m}^2$.

“Riêng thửa số 204 mà hộ ông H đang sử dụng thì hiện trạng có 1 cống, chiều rộng khoảng 0,6m đi ngang qua đường nhựa QL 26; sang đến phân đất đã có quyết định giao đất cho ông H tại thửa số 204, tờ bản đồ số 5; hiện tại ông Hoa đã làm cống bị ngầm từ QL26 đi giáp mép quán dẫn nước qua phía sau quán (chiều dài 28m; trong đó có 19m nằm trong hành lang giao thông, 9m nằm trong Quyết định giao đất cho hộ H X. Đường kính ống cống khoảng 0,6m) rồi để nước chảy tràn trên mặt đất trồng, ao phía sau nhà”.

[2.3]. Căn cứ số thửa, diện tích đất mà hộ ông H, hộ ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu ở mục [2.1] và căn cứ hiện trạng sử dụng đất của hộ ông H, hộ ông L như nêu ở mục [2.2] thì thấy rằng:

Hộ ông L, bà N được cấp quyền sử dụng thửa số 203, 203a với tổng diện tích hai thửa là **1.310m^2** , nhưng hiện sử dụng **$638,2\text{m}^2$** gồm: $128,3\text{m}^2$ đất lấn của thửa số 204, là thửa hộ ông H được cấp giấy chứng nhận; $509,9\text{m}^2$ đất thuộc thửa số 203 và số 203a (bị hộ ông H lấn $217,7\text{m}^2$ làm bờ ao, hộ ông H lấn $530,9\text{m}^2$, hộ ông M lấn $51,5\text{m}^2$).

Đối với diện tích đất $530,9\text{m}^2$ ông H đang sử dụng, diện tích $51,5\text{m}^2$, ông M đang sử dụng lấn vào thửa đất 203, 203a đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà N nhưng ông L, bà N không yêu cầu trả lại, không tranh chấp. Đối với diện tích $217,7\text{m}^2$ tại các thửa đất số 203a và 203 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông L, hiện nay hộ ông H đang sử dụng thì ông H đã đồng ý trả lại cho hộ ông L tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2019/QĐST-DS ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Như vậy, hiện trạng sử dụng đất thực tế của hộ ông H, bà X và hộ ông Lợi, bà N đều không đúng với diện tích đất mà hai hộ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 14/12/2017 (thành lập theo Quyết định số 3045/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 của UBND huyện M’Đrăk – BL162) kiểm tra hiện trạng, diện tích của 08 hộ dân liền kề thửa đất tranh chấp và ý kiến của cơ quan có thẩm quyền cấp đất (UBND huyện M’Đrăk) cho thấy: Hiện trạng sử dụng đất của 08 hộ dân liền kề đều có sự sai lệch về diện tích, vị trí, ranh giới, kích thước so với bản đồ đo đạc giải thửa năm 1998 và các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Nguyên nhân là do vào năm 1998 ranh giới đất giữa các hộ chưa rõ ràng, chưa ổn định, việc đo đạc bản đồ giải thửa độ chính xác không cao, không có tọa độ, kích thước cụ thể; quá trình sử dụng đất của các hộ dân có sự biến động, chuyển nhượng, cho tặng nên có sự thay đổi về ranh giới, vị trí, mốc giới. Tuy nhiên, các hộ đã sử dụng đất ổn định trong một thời gian dài, ngoài tranh chấp giữa hộ ông H với hộ ông L thì các hộ dân khác hiện nay đều không có sự

tranh chấp. Ngoài ra, tại biên bản thẩm định tại chỗ lập ngày 30/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk cũng cho kết quả phù hợp với biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 14/12/2017. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định việc cơ quan có thẩm quyền đã sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trước đây, diện tích, ranh giới thể hiện trong giấy chứng nhận không đúng với diện tích, ranh giới thực tế mà họ đã sử dụng ổn định, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã kiến nghị để cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng thực tế là có căn cứ.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông H, bà X là không có cơ sở chấp nhận, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Thanh H - Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 01/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí: Ông Đỗ Thanh H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện M'Đrăk theo biên lai thu số 60AA/2021/0005100 ngày 21/6/2021.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị đã 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 M'Đrăk ;
- Chi cục THADS huyện M'Đrăk ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Hoàng Kim Khánh
(Đã ký)**