

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 167/2023/DS-PT

Ngày: 28 - 4 - 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 Trương Công Bình;

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Bằng;
2. Bà Nguyễn Thị Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 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: 41/2023/TLPT-DS, ngày 20/02/2023, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H’leo, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2023/QĐ-PT, ngày 24/03/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2023/QĐ-PT ngày 14/4/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Đ, sinh năm: 1944 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1949; địa chỉ: Thôn M, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T; địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn N1, sinh năm: 1950; địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Trọng T1 - Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Anh Đ1, sinh năm: 1956; địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Anh Đ1: Ông Nguyễn N1 (Văn bản uỷ quyền ngày 27/12/2022); địa chỉ: Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến T trình bày có nội dung như sau:*

Năm 1983, vợ chồng ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị N (sau đây gọi tắt vợ chồng ông Đ) khai hoang 01 lô đất tại thôn M (nay là thôn B), xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 12/7/1993, vợ chồng ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 975145, với diện tích đất là 2.015m², thửa số 206, tờ bản đồ số 07.

Đến năm 2007, vợ chồng ông Đ phân thành từng lô nhỏ chuyển nhượng cho nhiều người để làm nhà ở, trong đó chuyển nhượng cho bà Phạm Thị M 420,5m², thì ông Nguyễn N1 làm đơn khiếu nại cho rằng diện tích đất vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho bà M nằm trong giấy chứng nhận của ông N1. Năm 2009, vợ chồng ông Đ cũng đã làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân huyện E, với nội dung: Khiếu nại việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1 chồng lấn lên phần đất của vợ chồng ông Đ và đã được giải quyết tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 2104/QĐ-UBND ngày 24/6/2009 của Ủy ban nhân dân huyện E. Sau đó ông N1 không đồng ý và có đơn khiếu nại Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 24/6/2009; ngày 29/9/2010 Ủy ban nhân dân huyện E ban hành Quyết định số 3080/QĐ-UBND, với nội dung: Công nhận diện tích đất tranh chấp 293m² là đất của ông N1 mà vợ chồng ông Đ đã chuyển nhượng cho bà M, bà M phải trả lại đất cho ông N1 và ông N1 phải thanh toán lại giá trị tài sản trên diện tích 293m² cho ông Đ; ông Đ phải thanh toán bằng tiền cho bà M tương ứng với diện tích 293m². Do đó, ngày 19/11/2010 Ủy ban nhân dân huyện E đã ban hành Quyết định số 3647/QĐ-UBND, với nội dung bãi bỏ quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 24/6/2009. Sau khi có Quyết định số 3080/QĐ-UBND ngày 29/9/2010, thì bà M đã trả lại cho ông N1 diện tích đất 293m² và vợ chồng ông Đ đã trả lại cho bà M số tiền tương ứng với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà M là 293m². Diện tích đất 293m² này nằm giáp ranh về hướng Bắc đất của bà M và hiện ông N1 đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Võ Văn N2 (ông N2 đã chết).

Đến tháng 6/2018, ông N1 đã lấn chiếm của vợ chồng ông Đ diện tích đất khoảng 188,8m² (vì chưa đo đạc thực tế nên đơn khởi kiện ông Đ xác định diện tích lấn chiếm khoảng 188,8m²). Hiện nay theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ kỹ thuật trắc địa S thì diện tích đất lấn chiếm là 330,9m², có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông T2; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp đất ông T4 và phía Bắc giáp đất bà M. Hiện ông N1 đã làm nhà sử dụng diện tích đất này, khi phát hiện việc ông N1 làm nhà trên diện tích đất lấn chiếm, vợ chồng ông Đ đã ngăn cản không cho ông N1 làm nhà, nhưng ông N1 vẫn cố tình làm và ông Đ đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã E nhưng không được giải quyết, nên ông Đ đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp. Quá trình Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo giải quyết vụ án, thì bà Trần Thị A cũng có đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn N1 trả lại diện tích đất là 119m² mà ông N1 lấn chiếm của bà A (diện tích này nằm trong tổng diện tích 330,9m² mà ông Đ khởi kiện ông N1), nên ông Đ đồng ý khấu trừ diện

tích 119m² mà bà A đang khởi kiện đối với ông N1 và thay đổi yêu cầu khởi kiện, xin rút phần yêu cầu đối với diện tích đất 119m².

Vợ chồng ông Đ yêu cầu ông Nguyễn N1 phải trả phần đất đã lấn chiếm còn lại là 211,9m², có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông T2; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp phần đất bà A (đang khởi kiện đối với ông N1) và giáp đất ông T4; phía Bắc giáp đất bà M.

**/ Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn N1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày có nội dung như sau:*

Năm 1985, vợ chồng ông Nguyễn N1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ1 (sau đây gọi tắt là vợ chồng ông N1) khai hoang 01 lô đất có diện tích 3.000m² tại Thôn B, xã E, huyện E và canh tác làm hoa màu. Đến năm 1993, được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 975174, ngày 12/7/1993, thửa số 180a, tờ bản đồ số 07, với diện tích là 3.326m². Sau đó vợ chồng ông N1 đã chuyển nhượng đất cho nhiều người và diện tích còn lại khoảng 300m², thì vợ chồng ông N1 sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Đến năm 2007, vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho bà Phạm Thị M 420,5m² đất, trong đó có một phần đất diện tích 293m² nằm trong thửa đất số 180a mà vợ chồng ông N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông N1 đã làm đơn khiếu nại và được Ủy ban nhân dân huyện E giải quyết bằng Quyết định số 3080/QĐ-UBND ngày 29/9/2010, với nội dung công nhận 293m² đất là của vợ chồng ông N1 và bà M phải trả lại cho ông N1 diện tích đất này.

Việc vợ chồng ông Đ khởi kiện cho rằng vợ chồng ông N1 lấn chiếm đất của ông Đ là không đúng, ông N1 không lấn chiếm đất của ai, nên ông N1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng và xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N1, vì: Phần diện tích đất đang tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 180a, tờ bản đồ số 07 tại xã E, huyện E mà ông N1 được Ủy ban nhân dân huyện E cấp ngày 12/7/1993, nên ông N1 sử dụng đất hợp pháp; Tòa án sử dụng bản đồ đo đạc lại năm 2009 thể hiện diện tích đất do ông Đ đứng kê khai để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ là không đúng, bởi vì đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1; Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo chỉ dựa vào lời khai của những người làm chứng là bà Phạm Thị M, ông T2 và ông H để giải quyết vụ án là không khách quan, bởi lẽ bà M là người trực tiếp mua đất của ông Đ nên có lợi ích trực tiếp trong vụ án này, ông T2 là anh ruột của bà M, còn ông H là con của ông T2; đồng thời theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Đ cung cấp thì gia đình ông Đ đã chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất được cấp. Ông N1 đề nghị Tòa án xem xét, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị N.

**/ Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Anh Đ1 (vợ ông N1) đã có Văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn N1 tham gia tố tụng.*

**/ Những người làm chứng trình bày:*

Ông Đỗ Anh T3 trình bày nội dung như sau: Năm 2007, ông T3 có nhận chuyển nhượng lại của ông Hồ Đ 01 lô đất chiều ngang mặt đường khoảng 80m, chiều dài hết đất (lúc đó chỉ quan tâm đến diện tích mặt đường, không nghĩ đến diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ là bao nhiêu), diện tích đất này ông T3 được biết nằm tại thửa 206, tờ bản đồ 07, được cấp cho ông Đ vào năm 1993, đất mà ông T3 nhận chuyển nhượng của ông Đ có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông T5; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp đất ông L; phía Bắc giáp đất ông N1 đang ở. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T3 phân ra từng lô nhỏ để chuyển nhượng lại cho nhiều người khác, trong đó có chuyển nhượng cho bà Trần Thị A 01 lô giáp ranh với đất ông N1 đang ở. Tuy ông T3 phân ra từng lô nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều người khác nhưng việc tách thửa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người này là do ông Đ đi làm và chuyển tên trực tiếp từ ông Đ cho những người này. Ông T3 nhận chuyển nhượng phần đất khoảng 80m mặt đường của ông Đ tại thửa 206, ông T3 không rõ là ông Đ còn đất tại thửa này hay không.

Bà Phạm Thị M trình bày nội dung như sau: Năm 2007, bà M có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Đ 01 lô đất diện tích 420,5m². Năm 2010, Ủy ban nhân dân huyện E giải quyết khiếu nại công nhận 293m² đất trong diện tích đất 420,5m² nhận chuyển nhượng của ông Đ nằm trong bì đồ của ông N1. Sau khi có quyết định giải quyết khiếu nại, bà M đã trả lại phần đất này cho ông N1 và bà M có đưa cho ông N1 20.000.000 đồng để sử dụng lại phần đất có cái giếng nước (phần đất bà M trả lại cho ông N1 nằm giáp ranh phía Bắc nhà bà M), phần đất còn lại hiện bà M làm nhà ở là đất bà M mua của ông Đ. Năm 2018, bà M thấy ông N1 làm nhà ở trên diện tích đất hiện tại mà ông Đ và ông N1 đang tranh chấp, ông Đ đến ngăn cản nhưng ông N1 vẫn cứ làm. Bà M xác định diện tích đất mà ông Đ và ông N1 đang tranh chấp là đất của ông Hồ Đ, phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N1 là ngang giếng nước của bà M trở xuống (về hướng Bắc), vì tại quyết định giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện E, diện tích đất 293m² giáp nhà bà M (phần đất bà M mua lại của ông Đ).

Ông Phạm Bá H trình bày như sau: Ông H là con ông Phạm Bá T2, ông T2 có đất giáp ranh với đất của ông Hồ Đ (đất ông T2 giáp ranh về phía Đông đất ông Đ), phần đất này cha con ông T2 sử dụng từ năm 1986 đến nay. Diện tích đất mà ông N1 đang làm nhà ở là đất của ông Đ, vì từ trước đến nay ông Đ là người sử dụng và canh tác. Khoảng năm 2018 thấy ông N1 làm nhà ở trên diện tích đất này nên hai bên mới xảy ra tranh chấp. Theo ông H, diện tích đất tranh chấp là đất của ông Đ, nhưng ông N1 lại làm nhà ở, còn giấy tờ đất thế nào ông H không rõ.

Bà Trần Thị A trình bày như sau: Năm 2007, ông Đỗ Anh T3 có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Đ 01 lô đất chiều ngang mặt đường khoảng 80m, chiều dài hết đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T3 phân ra từng lô nhỏ để chuyển nhượng lại cho nhiều người khác, trong đó có chuyển nhượng cho bà A 01 lô chiều ngang mặt đường 07m (lô cuối cùng) giáp ranh với đất mà hiện ông N1 đang làm nhà ở. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà A được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 479417, ngày 06/11/2007 với diện tích 119m², tại thửa 651, tờ bản đồ 07, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T2; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp đất ông T4 và phía Bắc giáp nhà ông N1 hiện đang ở. Đến năm 2018,

bà A phát hiện ông N1 lấn chiếm toàn bộ diện tích đất này, bà A có gặp ông N1 để giải quyết nhưng không thành, cũng trong thời gian này bà A biết ông Đ đang tranh chấp đất đai với ông N1 (tranh chấp diện tích đất nhà hiện ông N1 đang ở), nên bà A chờ kết quả giải quyết giữa ông Đ và ông N1, nhưng do chờ đợi lâu mà chưa có kết quả giải quyết, nên bà A cũng đã khởi kiện tranh chấp đất đai với ông N1. Trong diện tích đất mà ông Đ yêu cầu ông N1 trả lại cho ông Đ có 119m² đất của bà A, vì vậy khi giải quyết vụ án ông Đ và ông N1, bà A yêu cầu Tòa án trừ diện tích đất của bà A ra để giải quyết bằng một vụ án riêng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 163, Điều 164 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 170, 179, 202, 203 của Luật đất đai;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Nguyễn N1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ1 tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà xây cấp 4 (kết hợp gỗ) diện tích 65,6m²; 01 mái hiên khung gỗ, lợp tôn 15,6m²; 06 trụ rào bằng bê tông; 02 cây lêkima; 02 cây bơ; 02 cây mít; 02 cây chanh; 01 cây nhãn; 01 cây mai trả lại cho ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị N diện tích đất đo đạc thực tế của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ kỹ thuật trắc địa S là 211,9m², có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông T2; Tây giáp đường đi; Nam giáp phần đất bà A và ông T4; Bắc giáp đất bà M, đất tọa lạc tại Thôn B, xã E, huyện E. (Kèm theo trích lục đo đạc thực tế của Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa S).

Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ đã rút.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/01/2023 bị đơn ông Nguyễn N1 có đơn kháng cáo, với nội dung: Gia đình ông không có lấn chiếm đất của ông Hồ Đ, diện tích đất mà gia đình ông đang sử dụng có nguồn gốc khai hoang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó bản án sơ thẩm cho rằng ông lấn chiếm đất và buộc trả đất cho ông Đ là không đúng; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

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

Bị đơn ông Nguyễn N1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo và trình bày ý kiến với nội dung: Trong diện tích đất tranh chấp, ông đã chuyển nhượng (tặng cho) một phần đất cho con gái là Nguyễn Thị Thủy H1, phần đất ông N1 cho con gái là phần đất không có nhà (đất trống), diện tích khoảng 120m², nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không bà H1 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng; đồng thời ông vợ chồng ông Đ đã chuyển nhượng hết phần đất theo giấy chứng nhận đã được cấp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ đất đang

tranh chấp là đất của ai. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để điều tra, xét xử lại sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có đủ căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp là 211,9m² là phần đất thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 07 được cấp cho ông Hồ Đ. Năm 2018, ông Nguyễn N1 đã lấn chiếm và làm nhà ở trên diện tích đất này, nên ông Đ, bà N khởi kiện và bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn N1 phải tháo dỡ, di dời cây trồng và vật kiến trúc trên đất để trả lại diện tích đất 211,9m² cho vợ chồng ông Đ là có căn cứ. Do đó kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn N1 là không có cơ sở chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn N1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo nội dung đơn khởi kiện, vợ chồng ông Đ cho rằng ông N1 lấn chiếm diện tích đất là 330,9m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T2; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp đất ông T4 và phía Bắc giáp đất bà M. Trong quá trình giải quyết vụ án, tháng 7/2022, bà Trần Thị A đã khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn N1 trả lại diện tích đất mà ông N1 đã lấn chiếm là 119m², đất của bà A đã được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 479417, ngày 06/11/2007, diện tích 119m², tại thửa 651, tờ bản đồ 07, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T2; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp đất ông T4 và phía Bắc giáp nhà ông N1 hiện đang ở. Qua tài liệu có trong hồ sơ và kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ đã xác định diện tích đất 119m² này nằm trong tổng diện tích đất 330,9m² mà ông Đ khởi kiện ông Nguyễn N1. Do đó, ngày 29/7/2022 ông Đ đã có đơn xin rút một phần và thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút yêu cầu đối với diện tích đất 119m² mà bà A khởi kiện ông N1; ông Đ chỉ yêu cầu ông N1 trả phần đất lấn chiếm còn lại là 211,9m², có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông T2; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp phần đất bà A và ông T4 và phía Bắc giáp đất bà M. Đối với, ông N1 và bà Đ1 cho rằng phần diện tích đất mà ông Đ khởi kiện là một phần của thửa đất mà ông N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 975174, ngày 12/7/1993, thửa số 180a, tờ bản đồ số 07, với diện tích 3.326m² và ông N1 sử dụng ổn định từ đó cho đến nay và không có việc ông lấn chiếm đất của ông Đ.

[2] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 975174, ngày 12/7/1993 cấp cho ông Nguyễn N1 có diện tích 3.326m², thửa số 180a, tờ bản đồ số 07, có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp đất ông T5; phía Nam giáp lô đất khác của ông N1; phía Bắc giáp đất ông Y K; tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 975145, ngày 12/7/1993 cấp cho ông Hồ Đ có diện tích 2.015m², thửa số 206, tờ bản đồ số 07, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T2, ông M1; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp thửa 213c; phía Bắc giáp thửa 180a của ông N1 (hiện tại giáp đất bà Phạm Thị M). Đối chiếu 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N1 và ông Đ với bản đồ tổng thể được lưu trữ tại Ủy ban nhân xã E, thì thấy: Thửa số 180a cấp cho ông N1 nằm về phía Tây đường đi, còn thửa số 206 cấp cho ông Đ nằm về phía Đông đường đi, diện tích đất mà ông Đ và ông N1 đang tranh chấp nằm về phía Đông đường đi. Như vậy cho thấy, diện tích đất tranh chấp 211,9m² nằm trong thửa số 206 cấp cho ông Hồ Đ.

[3] Mặt khác, vào năm 2007, vợ chồng ông Đ có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị M diện tích đất là 420,5m²; ông Nguyễn N1 có đơn khiếu nại cho rằng diện tích đất mà vợ chồng ông Đ chuyển nhượng cho bà M nằm trong giấy chứng nhận của ông N1. Đến năm 2009, vợ chồng ông Đ cũng đã có đơn khiếu nại gửi đến Ủy ban nhân dân huyện E, với nội dung khiếu nại việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1 chồng lấn lên đất vợ chồng ông Đ và đã được Ủy ban nhân dân huyện E giải quyết tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 2104/QĐ-UBND, ngày 24/6/2009. Sau đó ông N1 không đồng ý và có đơn khiếu nại Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 24/6/2009. Đến ngày 29/9/2010, Ủy ban nhân dân huyện E đã ban hành Quyết định số 3080/QĐ-UBND, với nội dung: Công nhận diện tích đất tranh chấp 293m² là đất của ông N1 mà vợ chồng ông Đ đã chuyển nhượng cho bà M, bà M phải trả lại đất cho ông N1 và ông N1 phải thanh toán lại giá trị tài sản trên diện tích 293m² cho ông Đ; ông Đ phải thanh toán bằng tiền cho bà M tương ứng với diện tích 293m². Sau đó Ủy ban nhân dân huyện E đã ban hành Quyết định số 3647/QĐ-UBND ngày 19/11/2010, bãi bỏ quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 24/6/2009.

Đồng thời, Quyết định số 3080/QĐ-UBND ngày 29/9/2010 của Ủy ban nhân dân huyện E, đã kết luận: Tổng diện tích đất ông Đ bán cho bà M 420,5m², trong đó có 127,5m² nằm trong bìa đỏ của ông Đ, còn lại 293m² nằm trong bìa đỏ ông N1 nên bà M phải trả lại đất cho ông N1. Sau khi có Quyết định số 3080/QĐ-UBND ngày 29/9/2010, thì bà M đã trả lại cho ông N1 diện tích đất 293m² và vợ chồng ông Đ đã trả lại cho bà M số tiền tương ứng với diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà M (293m²), diện tích đất 293m² này nằm giáp ranh về phía Nam của phần đất bà M còn lại (tức là giáp về phía Bắc đất của bà M), diện tích nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ còn lại, thì hiện bà M đang quản lý, sử dụng và làm nhà ở. Như vậy, diện tích đất mà ông N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 180a mà Quyết định 3080/QĐ-UBND, ngày 29/9/2010 đã kết luận chỉ giáp ranh với đất bà M đang sử dụng (phần đất còn lại bà M nhận chuyển nhượng của ông Đ); diện tích 211,9m² đang tranh chấp, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T2; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp phần đất bà A và ông T4; phía Bắc giáp đất bà M và các tứ cận của phần đất tranh chấp không có giáp với đất ông N1.

[4] Những người làm chứng là bà Phạm Thị M, ông Phạm Bá H và bà Trần Thị A đều xác định diện tích đất 211,9m² đang tranh chấp là đất của ông Hồ Đ và đến năm 2018, ông Nguyễn N1 đã lấn chiếm và làm nhà trên diện tích đất này nên hai bên xảy ra tranh chấp.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy phần diện tích đất tranh chấp là 211,9m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T2; phía Tây giáp đường đi; phía Nam giáp phần đất bà A và ông T4; phía Bắc giáp đất bà M, là phần đất thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 07 đã cấp cho ông Hồ Đ; qua xác minh trên bản đồ tổng thể được đo đạc năm 2009 lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã E, thì diện tích đất tranh chấp thể hiện nằm trong thửa 12, tờ bản đồ số 115 do ông Đ là người đứng tên đăng ký kê khai và thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Đ, nhưng ông N1 đã lấn chiếm. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Nguyễn N1, bà Nguyễn Thị Anh Đ1 phải di dời, tháo dỡ cây trồng và vật kiến trúc trên đất để trả lại đất lấn chiếm cho vợ chồng ông Đ, là có căn cứ và đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng ông N1 không lấn chiếm đất, là không có cơ sở chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với ý kiến của ông Nguyễn N1 cho rằng trong diện tích đất tranh chấp, ông đã chuyển nhượng một phần đất cho con gái là Nguyễn Thị Thủy H1, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không bà H1 tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng và đề nghị hủy bản án sơ thẩm, xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông N1 và bà Đ1 không cung cấp nội dung này và khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ thì đều xác định ông N1 và bà Đ1 là người đang quản lý, sử dụng đất. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông N1 mới có Đơn kiến nghị và trình bày nội dung này, kèm theo ông N1 có cung cấp “Giấy thỏa thuận cha mẹ cho đất con gái” đề ngày 20/4/2017, tuy nhiên đây chỉ là giấy thỏa thuận viết tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định. Tòa án đã tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương (Ủy ban nhân dân xã E, huyện E), đã xác định: *“Tại phần đất tranh chấp giữa ông Hồ Đ, ông Nguyễn N1 và bà Trần Thị A đang tranh chấp thì tại thời điểm xác minh do ông Nguyễn N1 là người quản lý, sử dụng đất và các tài sản trên đất”*; đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm, ông N1 xác định diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Thủy H1 là phần đất không có nhà ở (đất trống), qua xem xét, đối chiếu với biên bản thẩm định tại chỗ và trích lục đo vẽ hiện trạng sử dụng đất, thì phần đất trống này bà A đang khởi kiện tranh chấp với ông Nguyễn N1. Do đó ý kiến ông Nguyễn N1 là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông N1 và bà Đ1 phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá, số tiền là 6.000.000 đồng.

[8] Về án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn N1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật và kháng cáo không được cấp nhận nên ông N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Nguyễn N1, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị Anh Đ1, sinh năm 1956, là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTUQH14 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.

[9] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn N1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2022/DS-ST, ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 163, Điều 164 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị N.

1. Buộc ông Nguyễn N1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ1 phải trả cho ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị N diện tích đất là 211,9m², địa chỉ tại Thôn B, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, đất có vị trí, tứ cận như sau: Cạnh Đông giáp đất ông T2, từ điểm 5 đến điểm 6 là 16,49m; cạnh Tây giáp đường đi, từ điểm 9 đến điểm 10 là 7,28m; cạnh Nam giáp đất bà Trần Thị A và ông Nguyễn N1 đang tranh chấp, từ điểm 10 đến điểm 12 là 16m, từ điểm 12 đến điểm 13 là 07m và giáp đất ông T4, từ điểm 13 đến điểm 5 là 3,33m; cạnh Bắc giáp đất bà M, từ điểm 6 đến điểm 9 là 20,86m (cụ thể kèm theo trích lục Bản vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 18/8/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn dịch vụ kỹ thuật trắc địa S).

Ông Nguyễn N1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các cây trồng, tài sản và vật kiến trúc trên đất, để trả lại đất cho ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị N.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ giải quyết, xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị N đã rút, về yêu cầu ông Nguyễn N1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ1 trả lại diện tích đất 119m².

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn N1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ1 phải chịu 6.000.000 đồng tiền chi phí do đặc, thẩm định tại chỗ và định giá, để hoàn trả cho ông Nguyễn N1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ1.

Ông Hồ Đ và bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí do đặc, thẩm định tại chỗ và định giá đã nộp là 6.000.000 đồng, sau khi thu được từ ông Nguyễn N1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ1.

4. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn N1 và bà Nguyễn Thị Anh Đ1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn N1 được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Ea H'leo;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Chi cục THADS huyện E;
- 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)

Trương Công Bình