TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 313/2023/DS-PT
Ngày: 15 - 9 - 2023
"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: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung và ông Trần Duy Phương.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Cao Huế - Thẩm tra viên 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 15 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 190/2023/TLPT-DS ngày 10/7/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DSST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 218/2023/QĐ-PT ngày 28/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đình P - Sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: 45G thôn 2, xã C, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn B - Sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn 4, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

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

+ Ông Nguyễn Ngọc M (vắng mặt).

+ Bà Mai Thị Hoa (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Ông Y T Êнuôl (vắng mặt).

Địa chỉ: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Bà Phạm Thị C (vắng mặt).

+ Chị Trần Thanh X (vắng mặt).

+ Chị Trần Phương D (vắng mặt).

+ Anh Trần Sinh P (vắng mặt).

Địa chỉ: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vợ và các con ông P).

4. Người làm chứng:

+ Ông Y S Ênuôl - Địa chỉ: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ Ông Trần Đình N - Địa chỉ: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ Ông Phạm Đức H - Địa chỉ: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

+ Ông Y M Ayun - Địa chỉ: xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Đình P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Đình P trình bày:***

Do quen biết ông Y S Ênuôl nên năm 1977 ông Y S dẫn ông P đến xem đất và chỉ đất thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 32 để ông P khai hoang, chứ giữa hai bên không thoả thuận về việc chuyển nhượng đất. Sau đó năm 1987 ông P khai hoang 01 lô đất diện tích khoảng 05 sào tại thôn 4, xã C (nay là thửa đất số 137, tờ bản đồ số 32, diện tích 5.587,5 m^2). Đến năm 2019 ông P kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 137. Ranh giới của thửa đất được xác định bằng hàng rào của các hộ sử dụng đất liền kề xung quanh, không tranh chấp. Phần ranh giới giáp ranh giữa thửa đất của ông và ông B là đường mòn, sau này ông B san ủi và làm đường bê tông như hiện nay. Đến năm 2020 ông B đổ đất, làm hàng rào lấn chiếm 300 m^2 đất của ông P. Đến tháng 9/2021 phát sinh tranh chấp, ông P khiếu nại đến Uỷ ban nhân dân xã C, được hoà giải nhưng không thành.

Nay ông P khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông B phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 342,6 m^2.

**** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Bùi Văn B trình bày:***

Phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây do ông Y T Ênuôl khai hoang năm 1979 khoảng 3.000 m^2. Năm 2017 ông Y T chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Mai Thị H. Đến ngày 04/01/2019 vợ chồng ông M chuyển nhượng lại cho ông B. Vì diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận nên các bên chỉ viết giấy tay cho nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng, cùng năm 2018 ông B xây dựng hàng rào bao xung quanh diện tích đất 342,6 m^2 nhưng không thấy ông P có ý kiến gì. Qua tìm hiểu ông được biết thửa đất của ông P có nguồn gốc do ông Y S khai hoang, bán lại cho chị gái ông P rồi ông P sử dụng.

Nay ông P khởi kiện, đề nghị Toà án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông P.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc M trình bày:***

Năm 2017 ông nhận chuyển nhượng từ ông Y T Ênuôl diện tích đất khoảng 3.000 m^2 toạ lạc tại xã C, trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp. Đến năm 2018 ông M chuyển nhượng lại cho ông B. Hai bên đã thanh toán xong tiền và giao nhận đất trên thực địa. Ông P khởi kiện là không có căn cứ.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y T Ênuôl trình bày:*** Năm 1979 ông khai hoang diện tích khoảng 3.000 m^2. Năm 2017 chuyển nhượng lại cho ông M, sau đó ông M chuyển nhượng lại cho ông B. Phần diện tích đất tranh chấp nằm trong 3.000 m^2 mà ông khai hoang, hiện ông B đã làm hàng rào bao quanh. Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ông ký xác nhận là do bà Ksơ H'B đưa ký. Ông cho rằng phần đất của ông P mua của ông Y S chứ không phải khai hoang.

**** Người làm chứng ông Y S Ênuôl trình bày:*** Ông Y S và ông Y T là anh em họ (mẹ của ông Y T là chị của mẹ ông Y S). Phần diện tích đất tranh chấp khoảng 300 m^2 có nguồn gốc của ông Y T Ênuôl khai hoang năm 1979 và sử dụng cho đến năm 2017 thì chuyển nhượng cho ông M, sau đó ông M chuyển nhượng lại cho ông B. Phần diện tích đất của ông P (không bao gồm phần đất tranh chấp) có nguồn gốc do ông Y S khai hoang vào năm 1986, được 1 thời gian thì ông Y S bán lại cho gia đình ông P khoảng 02 sào đất, với giá 2,5 chỉ vàng, nhưng thực tế chỉ nhận 02 chỉ. Hai bên viết giấy tay, đã thanh toán xong tiền, bàn giao đất trên thực địa. Thời gian bán đất ông Y S không nhớ, không còn lưu giữ giấy tờ gì.

**** Tại phiên toà phúc thẩm, người làm chứng ông Y M Ayun trình bày:*** Ông Y M có đất rẫy gần với đất rẫy của ông P. Ông canh tác và sử dụng đất rẫy từ những năm 1990 nên biết rõ về quá trình sử dụng đất của ông P. Ông chỉ thấy ông P trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác trên phần diện tích đất hiện nay các bên đang tranh chấp. Không thấy ông Y T, ông M hay ông B canh tác sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DSST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Áp dụng các Điều 158, 164, 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, 101, 202, 203 Luật đất đai năm 2013, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình P về việc buộc ông Bùi Văn B phải trả lại 342,6 m^2 đất tại thôn 4, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 22/5/2023 nguyên đơn ông Trần Đình P kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo; các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, 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, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện 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:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình P được nộp trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình P.

Theo tờ bản đồ số 15, xã C, thành phố B được phê duyệt năm 1997 thể hiện, phần diện tích đất tranh chấp 342,6 m^2 trước đây thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 15, diện tích hơn 81 ha. Thời điểm đó cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo bao nên không thể hiện cụ thể diện tích đất của từng hộ gia đình sử dụng đất.

Theo tờ bản đồ số 32, xã C, thành phố B được phê duyệt năm 2014 thể hiện, phần diện tích đất tranh chấp 342,6 m^2 thuộc thửa đất số 141, có vị trí đông giáp thửa 137, tây giáp đường đi, nam giáp thửa 154, bắc giáp thửa 137. Tại tờ bản đồ số 32 không thể hiện diện tích của thửa đất 141.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Đình P thể hiện ông P kê khai và được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 137, tờ bản đồ số 32, diện tích 5.587,5 m^2, địa chỉ xã C, thành phố B, có vị trí đông giáp thửa 145, tây giáp đường đi và thửa 128, nam giáp thửa 154 và 145, bắc giáp thửa 128. Như vậy, thửa đất 141 đã được nhập chung vào thửa đất số 137 nên phần diện tích đất các bên tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 137, tờ bản đồ số 32.

Tại phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 18/6/2019 của khu dân cư xã C thể hiện thửa đất của ông P khai hoang năm 1987 để trồng cây hàng năm, hộ ông P sử dụng đất ổn định, có sự tham gia của các hộ dân ông Y M Ayun, Ama B, Y Â Byă, Y T Ênuôl, được thôn trưởng thôn 4 bà Ksơ H B và UBND xã C xác nhận. Hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận của ông P được niêm yết công khai, không có khiếu nại, kiến nghị, các cơ quan có thẩm quyền đã thẩm tra, xác M và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 143/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai.

Người làm chứng ông Y M Ayun xác nhận chỉ thấy ông Trần Đình P canh tác, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp. Người làm chứng ông Trần Đình N và ông Phạm Đức H xác nhận năm 1990-1991 được ông P thuê để khai hoang khoảng 05 sào đất tại xã C, vị trí phần đất khai hoang thời đó gọi là vùng rừng dầu, tính từ đường đi thôn 8 xã C rẽ vào khoảng 100m và cách suối nước khoảng 50-60 m; không có ai khai hoang, canh tác ở phần đất xung quanh.

Bị đơn cho rằng, phần diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất hơn 3.000 m^2 do ông Y T Ênuôl khai hoang những năm 1979. Quá trình giải quyết vụ án ông Y T Ênuôl xác nhận phần diện tích tranh chấp là do ông Y T khai hoang, sau đó chuyển nhượng cho ông M, rồi ông M chuyển nhượng lại cho ông B. Người làm chứng ông Y S Ênuôl cũng xác nhận nội dung giống ông Y T. Ông B xuất trình chứng cứ là giấy sang nhượng đất ngày 19/10/2016 và giấy bán đất ngày 04/01/2018. Tại giấy sang nhượng đất ngày 19/10/2016 giữa bên chuyển nhượng ông Y T Ênuôl, bà H G Êban và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc M, nội dung chuyển nhượng 3.000 m^2, phía đông giáp với ông P, phía tây giáp với bà H W Niê, phía nam giáp ông Q, phía bắc giáp ông R Blõn. Giấy sang nhượng có người làm chứng bà H W Niê, ông R Blõn, được Buôn trưởng buôn K ông Y K Ayun và Già làng buôn K ông Y J Niê xác nhận. Tại giấy bán đất ngày 04/01/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc M và ông Bùi Văn B, nội dung chuyển nhượng 3.000 m^2 và ông M chịu 1 ca xe múc và hoàn thành con đường 05 m để dân tình đi lại. Tại các giấy sang nhượng đất này thể hiện phần diện tích đất chuyển nhượng là 01 thửa đất có diện tích khoảng 3.000 m^2. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/02/2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, trích đo hiện trạng thửa đất ngày 14/02/2023 của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk thì phần diện tích đất tranh chấp chỉ có 342,6 m^2, không phải là 3.000 m^2 như giấy tờ sang nhượng đất, các thửa đất bao quanh phần diện tích đất 342,6 m^2 là đất của ông P, thửa 128, 154 và đường đi, không tiếp giáp với thửa đất nào có diện tích 2.657,4 m^2 (3.000 m^2 - 342,6 m^2). Phần diện tích đất tranh chấp 342,6 m^2 có cạnh phía tây dài 25,65 m tiếp giáp với đường đi; Thửa đất của ông P nằm phía trong phần diện tích đất tranh chấp, tuy nhiên tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo hiện trạng thửa đất thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp không có đường đi nối từ đường vào đất của ông P. Do vậy, ý kiến của ông B là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp 342,6 m^2 thuộc thửa đất 137 và thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Đình P. Năm 2020 bị đơn ông Bùi Văn B đã xây dựng hàng rào trụ bê tông lưới B40 trên thửa đất số 137 khi chưa có sự thỏa thuận, đồng ý của nguyên đơn là đã vi phạm Điều 176 Bộ luật Dân sự. Bị đơn ông Bùi Văn B đã thực hiện hành vi lấn chiếm thửa đất số 137, diện tích đất lấn chiếm 342,6 m^2.

[3]. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình P là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ và tình tiết khách quan vụ án. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình P là có cơ sở chấp nhận và cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Bùi Văn B phải tháo dỡ hàng rào trụ bê tông, lưới B40 để trả lại đất lấn chiếm cho ông Trần Đình P là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng.

[4.1]. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên án phí được tính lại, cụ thể bị đơn ông Bùi Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận kháng cáo và sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Trần Đình P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do ông P được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên Hội đồng xét xử không xử lý.

[4.2]. Về chi phí tố tụng.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 6.000.000 đồng. Số tiền này ông Trần Đình P đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong nên ông Bùi Văn B có nghĩa thanh toán lại cho ông P 6.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình P.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 16/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 158, 164, 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, 101, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đình P.

- Buộc ông Bùi Văn B phải trả lại diện tích đất 342,6 m^2 thuộc thửa đất 137, tờ bản đồ số 32, địa chỉ xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất có vị trí tứ cận, phía đông giáp thửa đất số 137 dài 29,99 m, phía tây giáp đường đi dài 21,68 m + 3,65 m + 3,97 m, phía nam giáp thửa đất số 154 dài 5,63 m, phía bắc giáp thửa đất số 137 dài 17,84 m và thửa đất số 128 dài 3,46 m.

- Buộc ông Bùi Văn B phải tháo dỡ hàng rào trụ bê tông, lưới B40 dài 29,99 m + 17,84 m trên phần diện tích đất lấn chiếm 342,6 m^2 để trả lại đất cho ông Trần Đình P.

[2]. Về án phí và chi phí tố tụng.

- Án phí sơ thẩm: Ông Bùi Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đình P không phải chịu dân sự phúc thẩm.

- Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn B phải thanh toán 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho ông Trần Đình P.

Trong 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 thoả 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, 7a, 7b 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 Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP.Buôn Ma Thuột;
- 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

Nguyễn Thị Hạnh Vân