

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: **258/2023/DS-PT**

Ngày 07 – 8 – 2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Lưu Thị Thu Hương.

Các Thẩm phán: Ông Trương Công Bình, bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Quỳnh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2023/TLPT-DS ngày 08/5/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị Minh Ph đối với Bản án sơ thẩm số 27/2023/DSST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

Theo QuY định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 145/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2023 và QuY định hoãn phiên tòa số 144/2023/QĐ-PT ngày 06/7/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Đào Thị Minh Ph, sinh năm: 1970, địa chỉ: Số 06 HC, phường TN, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đình H - Văn phòng luật sư THT - Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 200 NTT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Trần Anh D, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 274/16 XVNT, thôn 1, xã CB, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 11 TT, phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lương Thanh V - Chi nhánh Văn phòng luật sư TN tại Cư M'gar - Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Số 12 Y N, buôn A, xã CM, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Bích Th, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 274/16 XVNT, thôn 1, xã CB, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 11 TT, phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Đào Thị Minh Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đào Thị Minh Ph trình bày:**

Năm 1992, cha bà Ph là ông Đào Xuân Y có nhận chuyển nhượng 01 lô đất nông nghiệp có diện tích 3.340m² thuộc thửa đất số 100 (mới 73), tờ bản đồ số 33 (mới 101) tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của chú bà Ph là ông Đ (đã mất), nguồn gốc đất do ông Đ nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị Ng. Khi nhận chuyển nhượng đất không có giấy tờ gì. Đến năm 2002 thì được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K118001 ngày 19/4/2002 cho hộ Đào Xuân Y.

Năm 2005, do không có nhân lực để chăm sóc vườn cây nên cha bà Ph cho người quen ở nhờ quản lý, sử dụng một thời gian đến trước năm 2009 thì họ về quê, không ai chăm sóc vườn cây. Đầu năm 2017 cha bà Ph cho người dân địa phương trồng mì để giữ đất. Năm 2018, cha bà Ph vào thăm lô đất thì phát hiện bờ rào giáp ranh hộ ông Nguyễn Trần Anh D đã bị thay đổi, ông D đã lấn chiếm sang phần đất của gia đình bà Ph. Ba mặt của lô đất giáp với đường đi vẫn tồn tại, không có sự thay đổi, trong khi diện tích thực tế sử dụng của hộ ông D lớn hơn diện tích được cấp. Bà Ph không xác định được thời điểm nhận chuyển nhượng thì diện tích đất tranh chấp có hàng rào là hàng chèn tàu hay không, bà Ph chỉ xác định là có ranh giới giữa đất của 2 gia đình.

Do không hòa giải được tại UBND xã C, cha bà Ph đã làm đơn khởi kiện ông D. Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Ph đã yêu cầu Tòa án đã tiến hành đo đạc bằng máy diện tích đất của hai bên, thì bà Ph biết được diện tích đất bị hộ ông D lấn chiếm là 593m². Bà Ph xác nhận trên diện tích đất tranh chấp có 03 ngôi mộ của người nhà gia đình ông D, tuy nhiên bà Ph không biết có phải là mộ thật hay không.

Đến ngày 17/10/2018 thì gia đình bà Ph đã tặng cho bà Ph quyền sử dụng thửa đất số 100 (mới 73), tờ bản đồ số 33 (mới 101) nêu trên nên cha bà Ph đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Nay bà Ph là chủ sử dụng của thửa đất số 100 (mới 73), tờ bản đồ số 33 (mới 101), để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình bà Ph yêu cầu Tòa án giải quyết

buộc ông Nguyễn Trần Anh D chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả phần diện tích đất đã lấn chiếm là 593m² cho bà Ph. Vị trí diện tích đất tranh chấp là 593m² thuộc thửa đất số 100 (mới 73), tờ bản đồ số 33 (mới 101) có tứ cận cụ thể như sau: Phía Tây nằm trong thửa đất số 100 cạnh dài 69,87m; Phía Đông giáp thửa đất số 101 cạnh dài 70m; Phía Nam không lấn chiếm; Phía Bắc nằm trong thửa đất số 100 cạnh dài 16,91m.

Về giá trị đối với diện tích 593m² đất đang tranh chấp thì bà Ph đồng ý với kết quả định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 08/4/2021, cụ thể:

- Về giá đất theo giá nhà nước: $593\text{m}^2 \times 65.000\text{đồng/m}^2 = 36.595.000$ đồng (Ba mươi sáu triệu năm trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

- Về giá đất theo giá thị trường đối với diện tích 593m² là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

*** Bị đơn ông Nguyễn Trần Anh D và người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Ông Nguyễn Trần Anh D là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 33, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Nguồn gốc lô đất do cha mẹ ông D là ông Nguyễn N và bà Trần Thị H khai hoang từ năm 1964 và một phần mua thêm của hộ lân cận từ trước năm 1975. Từ đó đến nay, gia đình ông D đã canh tác trồng cà phê cùng một số cây ăn trái trên đất và sử dụng ổn định trên diện tích đất này, không tranh chấp với ai. Trong quá trình quản lý, sử dụng, để tiện cho việc canh tác và giữ đất thì khoảng năm 1985, 1986, cha mẹ ông D đã trồng cây chè tàu xen cây muồng xung quanh lô đất để làm bờ rào cũng như xác định ranh giới thửa đất với các hộ xung quanh. Bờ ranh này đã được duy trì từ đó đến nay chưa bao giờ thay đổi hiện trạng.

Đến khoảng năm 1996, cha mẹ ông D đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất nói trên đứng tên hộ ông Nguyễn N. Năm 2010, ông Nguyễn N đã sang tên cho ông D và được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận QSD đất số BB 645155 đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.450 m² mang tên ông Nguyễn Trần Anh D.

Năm 2018, ông Đào Xuân Y là chủ đất liền kề lô đất của gia đình ông D cho rằng gia đình ông D lấn chiếm đất của gia đình ông Y với diện tích 576m² nên đã yêu cầu UBND xã C giải quyết. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, tại Biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 10/7/2018 của UBND xã thì ông Huỳnh Văn G là buôn trưởng xác định ông đã sinh sống và quản lý tổ liên gia này từ rất lâu, biết rõ khu vực này từ năm 1997 và công nhận hiện trạng này không thay đổi (từ năm 1997). Các hộ dân sinh sống và canh tác tại khu vực này từ trước năm 1983 cũng

đã xác nhận gia đình ông D quản lý, sử dụng lô đất này và có hàng rào ổn định từ năm 1986 đến nay không có thay đổi.

Cũng tại buổi làm việc thì ông Hồ Thiên B là cán bộ địa chính xã xác định từ năm 1996 đến nay trên địa bàn xã có rất nhiều giấy chứng nhận QSD đất được cấp không đúng hiện trạng nên đã được cấp lại theo đúng hiện trạng và ông Bắc nhận định có thể việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông D và ông Y là không đúng theo hiện trạng.

Nay bà Đào Thị Minh Ph khởi kiện ông D và yêu cầu ông D trả lại cho bà Ph diện tích đất 593m² thì ông D không đồng ý. Bởi các lẽ sau:

Thứ nhất, diện tích đất của ông D có nguồn gốc khai hoang từ năm 1964 và nhận chuyển nhượng từ trước năm 1975, gia đình ông D đã trực tiếp quản lý lô đất này từ đó đến nay, trong quá trình sử dụng thì gia đình ông D cũng đã trồng cây chè tàu và cây muồng để làm bờ rào giữ đất và gia đình ông D cũng chưa bao giờ thay đổi hiện trạng của bờ rào này. Điều này cũng được trưởng Buôn Đ và các hộ dân sinh sống cạnh lô đất xác nhận là bờ ranh giữa đất nhà ông D với nhà ông Y đã có từ năm 1986 đến nay và không có bất kỳ ai thay đổi hiện trạng của bờ ranh này.

Việc bà Ph cho rằng gia đình ông D lấn chiếm của bà Ph diện tích 593m² là không đúng. Bởi việc gia đình bà Ph bị thiếu đất so với phần diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận QSD đất có thể có nhiều nguyên nhân, cụ thể như: Sai sót trong quá trình kê khai, đo đạc không đúng với hiện trạng hoặc do mở đường.

Hơn nữa, đất của ông D chỉ có một phía giáp với đất nhà bà Ph mà phần tiếp giáp này đã có bờ ranh cây sống cố định từ năm 1986 đến nay. Trên phần đất đang tranh chấp hiện nay, gia đình ông D có 03 ngôi mộ của người thân đã được chôn cất từ năm 1997, năm 2010 và năm 2013.

Việc diện tích đất trên thực tế của gia đình ông D đang sử dụng lớn hơn diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận QSD đất là do gia đình ông D chưa kê khai hết diện tích đất mình đang quản lý sử dụng chứ không phải do lấn chiếm của gia đình ông Y như bà Ph trình bày.

Nay bà Đào Thị Minh Ph khởi kiện ông Nguyễn Trần Anh D và yêu cầu ông D trả lại cho bà Ph diện tích đất 593m² thì ông D không đồng ý. Ông D đề nghị Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph để ông D được toàn quyền quản lý, sử dụng diện tích đất của mình theo quy định pháp luật.

Về giá trị đối với diện tích 593m² đất đang tranh chấp thì bị đơn đồng ý với kết quả định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 08/4/2021.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích Thúy và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức Toàn trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Bích Th là vợ hợp pháp của ông Nguyễn Trần Anh D. Thừa đất số 101, tờ bản đồ số 33 theo giấy CNQSD đất số BB 645155 là tài sản của ông D được cha mẹ tặng cho từ năm 2010. Gia đình bà hiện đang sử dụng làm nhà ở và canh tác ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp với ai. Về nội dung vụ án thì bà thống nhất theo ý kiến của ông Nguyễn Trần Anh D và không bổ sung gì. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quY định:

Căn cứ các Điều 197, 199 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 12; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Minh Ph về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Trần Anh D phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 593m², thuộc thửa đất số 100 (mới 73), tờ bản đồ số 33 (mới 101) có tứ cận cụ thể như sau: Phía Tây nằm trong thửa đất số 100 cạnh dài 69,87m; phía Đông giáp thửa đất số 101 cạnh dài 70m; phía Nam không lấn chiếm; phía Bắc nằm trong thửa đất số 100 cạnh dài 16,91m.

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

Ngày 21/3/2023, nguyên đơn bà Đào Thị Minh Ph kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

**** Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Đình H trình bày:***

- Diện tích mà bà Nh nhận chuyển nhượng của bà Ng là hơn 3.000m², trong đó có 0,25 ha đã trồng cà phê còn diện tích còn lại là đất trống.

- Việc bị đơn khai nguồn gốc thửa đất số 101 của bị đơn là do ông N, bà H (bố mẹ của bị đơn) khai hoang và nhận chuyển nhượng của một số hộ nhưng lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh, Tòa án sơ thẩm thừa nhận diện tích đất tranh chấp là của bị đơn là không có căn cứ.

- Trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông N là đảm bảo đúng quy định, quá trình cấp GCN QSD đất hộ ông N không có ý kiến đối với diện tích. Hồ sơ

cấp GCN QSD đất cho hộ ông Đào Xuân Y cũng đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng GCN QSD đất của gia đình bà Ph và gia đình ông D được cấp không đúng diện tích là do sai số khi đo đạc hoặc do mở đường và khi kê khai ông N chưa kê khai hết là không đúng vì chưa có văn bản nào xác định GCN QSD đất này cấp sai, đồng thời ông N không kê khai đối với diện tích đất mà ông sử dụng coi như tự tước bỏ quyền sử dụng của mình. Ông Y được cấp giấy GCN QSD đất với diện tích đất 3.340m² đây là cơ sở vững chắc khẳng định quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 100 này của ông Y (sau này là bà Ph được hộ ông Y đăng cho). Việc bị đơn cho rằng có 3 ngôi mộ trên trên phần diện tích đất tranh chấp từ năm 1997 thì không có căn cứ nào xác định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bà Ph nhất trí với quan điểm của luật sư Nguyễn Đình H.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Lương Thanh V trình bày:*

Về nguồn gốc đất của D là do bố mẹ ông D khai hoang và nhận chuyển nhượng thêm một phần nữa được sử dụng ổn định cho đến nay. Nhưng khi kê khai thì không kê khai hết do diện tích giáp suối. Đối với đất của nguyên đơn do nhận chuyển nhượng của bà Ng, theo giấy sang nhượng thì diện tích nhận chuyển nhượng là 0,25ha diện tích này về cơ bản phù hợp với diện tích thực tế hiện nay bà Ph đang sử dụng nhưng khi kê khai bố của bà Ph lại kê khai 3.340m². Tại phiên tòa hôm nay bà Ph cũng thừa nhận không có chứng cứ chứng minh diện tích tăng thêm thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Nguyên đơn cũng không có chứng cứ gì chứng minh ông D lấn chiếm đất của nguyên đơn. Mặc dù đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng việc cấp GCNQSD đất cũng có thể sai và nhiều trường hợp đã bị hủy giấy chứng nhận. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Tòa nhất trí với quan điểm của luật sư Lương Thanh V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định và đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 593m² thuộc thửa đất số 100 (mới 73), tờ bản đồ số 33 (mới 101) tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và nội dung kháng cáo của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc sử dụng đất:

Nguồn gốc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 33 tại xã C, thành phố B của nguyên đơn: Do bà Ngô Thị Nh (là vợ ông Đào Xuân Y) nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị Ng vào năm 1992. Các bên có lập giấy sang nhượng diện tích cả phê canh tác. Ngày 19/4/2002, hộ ông Đào Xuân Y được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K118001 với diện tích 3.340m². Ngày 02/11/2016, hộ ông Đào Xuân Y tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đào Thị Minh Ph. Ngày 05/12/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đào Thị Minh Ph.

Đối với Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 33 tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk: Theo lời trình bày của bị đơn có nguồn gốc do bố mẹ của bị đơn là ông Nguyễn N và bà Trần Thị H khai hoang một phần từ năm 1964 và một phần mua thêm của hộ lân cận từ trước năm 1975. Sau đó ông N đăng ký kê khai thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/12/1996, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G992768 cho hộ ông Nguyễn N với diện tích 2.450m². Năm 2009, hộ ông Nguyễn N tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Trần Anh D theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/11/2009. Ngày 10/8/2010 ông D có Đơn đề nghị cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/9/2010, Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 645155 cho ông Nguyễn Trần Anh D đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.450m².

[2.2] Nguyên đơn cho rằng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất mà nguyên đơn được cơ quan có thẩm quyền công nhận là 3.340 m², và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định. Hội đồng xét xử xét thấy:

Khi ông Đào Xuân Y làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất của ông Nguyễn N đã được cấp Giấy chứng nhận vào ngày 14/12/1996. Tại Đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/9/1995 của ông Đào Xuân Y, ông Đào Xuân Y kê khai thửa đất số 100, tờ bản đồ số 33 với diện tích 3.340 m², nguồn gốc do nhận chuyển nhượng năm 1991, kèm theo đơn xin cấp Giấy chứng nhận là Giấy sang nhượng diện tích cả phê lập ngày 02/10/1992 từ bà Vũ Thị Ng cho bà Ngô Thị Nh, diện tích sang nhượng là 0,25ha. Mặc dù giữa tài liệu chứng minh nguồn gốc đất và đơn xin cấp giấy chứng nhận có mâu thuẫn về diện tích nhưng cơ quan chuyên môn không xác minh cụ thể mà quyết định cấp theo đơn đề nghị của ông Y; Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100 của hộ ông Đào Xuân Y cũng không có chữ ký giáp ranh của chủ sử dụng đất liền kề theo quy định tại điểm c khoản 2 Mục I – chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính (trong đó có hộ ông Nguyễn N – Bố của ông D), trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Đào Xuân Y cũng không thực hiện đầy đủ theo hướng dẫn tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC nên không đảm bảo.

[2.3] Về việc sử dụng đất:

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng từ năm 2005 đến năm 2018 gia đình nguyên đơn không quản lý, sử dụng đất mà cho 02 người quen ở nhờ và canh tác trên đất, đến năm 2017 thì cho 01 người đồng bào làm để giữ đất. Như vậy, theo lời trình bày của nguyên đơn thì việc bị đơn lấn chiếm đất xảy ra trong khoảng thời gian từ năm 2005 đến 2018 nhưng nguyên đơn không biết được cụ thể thời điểm lấn chiếm. Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp thông tin, địa chỉ của những người được nguyên đơn cho quản lý, sử dụng đất để xác minh quá trình sử dụng đất và ranh giới giữa hai thửa đất nhưng nguyên đơn không cung cấp được.

Bị đơn cho rằng ranh giới cố định giữa hai thửa đất là hàng chè tàu và hàng cây muồng đã được gia đình bị đơn trồng từ năm 1986, khi trồng hàng chè tàu và hàng muồng này phía nguyên đơn không có ý kiến gì phản đối và cho đến nay hàng chè tàu và muồng vẫn đang hiện hữu. Điều này phù hợp với lời trình bày của ông Huỳnh Văn Giỏi, nguyên là Buôn trưởng Buôn Đ, xã C tại Biên bản xác minh (BL 172) thể hiện: *“Ông đã sinh sống và quản lý tổ liên gia này từ rất lâu, biết rõ khu vực này từ năm 1997 đến nay hiện trạng, ranh giới hai thửa đất số 100 và 101 không có gì thay đổi, giữa hai thửa đất có hàng rào cây muồng và cây chè tàu”*. Các hộ dân sinh sống và canh tác tại khu vực này từ trước năm 1983 cũng đã xác nhận gia đình ông D quản lý, sử dụng lô đất này và có hàng rào ổn định từ năm 1986 đến nay không có thay đổi; phù hợp với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện bao quanh Diện tích đất tranh chấp có 02 cây ổi trồng năm 1990,

04 cây cau trồng năm 1997, 01 cây vải trồng năm 1997, 01 cây bơ trồng năm 1997, 01 cây sầu riêng trồng năm 1990, 01 cây xoài trồng năm 1986, 01 bụi tre trồng năm 1997. Trong diện tích đất tranh chấp còn có các cây ăn quả khác; 01 chuồng gà; 01 phần móng nhà cấp 4; 03 ngôi mộ ốp gạch men. Những tài sản này đều do bị đơn tạo lập. Như vậy, có căn cứ xác định giữa thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đã tồn tại ranh giới là hàng cây ăn trái do bị đơn trồng, hiện trạng được bị đơn sử dụng ổn định từ trước đến nay không có gì thay đổi. Mặc dù bị đơn là người sử dụng diện tích đất tranh chấp, nhưng nguyên đơn không có ý kiến gì, đến năm 2018 ông Y mới làm đơn khởi kiện.

Hiện tại, diện tích đất thực tế của thửa đất số 100 mà bà Ph đang sử dụng là 2.787,9m², cơ bản phù hợp với diện tích đất 0,25ha được ghi trong giấy sang nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ph cũng thừa nhận nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị Ng, không có nguồn gốc nào khác. Ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Ph không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích đất đang có tranh chấp là của gia đình bà Ph, không chứng minh được bị đơn có hành vi lấn chiếm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Ph là có căn cứ, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nhận định trên, xét kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Vì các lẽ trên;

QUY ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị Minh Ph – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Áp dụng Điều 26 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.

Nguyên đơn bà Đào Thị Minh Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số

AA/2022/0001642 ngày 30/3/2023 (bà Lê Thị Thanh Nhậm thay) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương