

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 49/2024/DS-PT

Ngày 22/01/2024.

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: Ông Hoàng Kim Khánh.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 282/2023/TLPT-DS ngày 06/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 477/QĐ-PT ngày 19/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐ-PT ngày 04/01/2024, giữa các đương sự:

1 Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn 01, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Ngô Minh V, sinh năm 1958 và bà Bùi Thị N, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 8, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mai Thị C, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 8, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào năm 2005 chúng tôi có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của người khác với tổng diện tích 3350m² và sử dụng ổn định, cụ thể như sau:

Thửa đất số 74, tờ bản đồ 10010 (Khu B tái định canh), diện tích 1200m², địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được cấp Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất mang số CB 753162 do UBND huyện C cấp ngày 05/5/2016.

Thửa đất số 75, tờ bản đồ 10010 (Khu B tái định canh), diện tích: 2150m², địa chỉ thửa đất: Thôn 8, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được cấp Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất mang số CB 753163 do UBND huyện C cấp ngày 05/5/2016.

Đến tháng 12/2020 sau khi vợ chồng tôi đo đạc, kiểm tra lại thì phát hiện vợ chồng ông Ngô Minh V và bà Bùi Thị N là chủ đất liền kề đã trồng cây lán chiếm lên đất của tôi, cụ thể, ông V, bà N canh tác lán chiếm lên thửa đất số 74 của chúng tôi nói trên, diện tích lán chiếm khoảng 130m², sau khi đo đạc kỹ thuật bằng máy thì diện tích đất bị ông V, bà N lán chiếm là 110,7m² có kích thước như sau: Chiều ngang giáp đường đi (hướng Bắc) bị lán chiếm 20cm; Chiều ngang phía sau giáp đất ông V1 (hướng Nam) bị lán chiếm 2,5m; Chiều dài hết thửa đất 74 của chúng tôi. Trên phần diện tích đất lán chiếm nói trên thì ông V, bà N có trồng cây cà phê, cây núc nác và muông...

Nay, chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Ngô Minh V và bà Bùi Thị N phải trả lại cho chúng tôi diện tích đất đã lán chiếm là 110,7m² nằm trên thửa đất số 74 của chúng tôi tại Thôn 8, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Ngô Minh V, bà Bùi Thị N trình bày: Nguồn gốc đất mà vợ chồng tôi đang sử dụng hiện đang xảy ra tranh chấp với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M tại Thôn 8, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là nguyên trước đây vào năm 2005 do vợ chồng tôi mua lại của ông Y G Ayun với diện tích 1500m². Gia đình tôi đã sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp với các hộ liền kề. Ranh giới giữa thửa đất của chúng tôi với thửa đất của ông H, bà M phía hai đầu có trồng 02 cây muông, một cây do gia đình tôi trồng năm 2006 còn một cây do ông H trồng, trồng năm nào tôi không nhớ rõ. Hiện cây muông vẫn còn. 2 cây muông này là cột mốc mà các bên thừa nhận là ranh giới đất giữa hai gia đình mà không có tranh chấp gì cột mốc này. Đến năm 2019 gia đình chúng tôi đi làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất của thửa đất của gia đình nói trên theo bản đồ địa chính là thửa đất số 73. Tuy nhiên, do ông H, bà M cho rằng chúng tôi lán chiếm đất của ông bà nên việc cấp giấy CNQSD đất của chúng tôi không tiến hành được. Nay ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu chúng tôi trả diện tích đất 110,7m² mà ông H, bà M cho rằng chúng tôi lán chiếm thì chúng tôi không chấp nhận vì chúng tôi không có lán chiếm đất gì của ông H, bà M. Hiện

nay, do vợ chồng tôi cao tuổi, sức khỏe kém nên có cho bà Mai Thị C tạm thời mượn thửa đất nói trên của gia đình để canh tác sử dụng.

Quá trình tham gia tố tụng, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Ch trình bày: Thửa đất số 73 tại thôn 8, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Ngô Minh V, bà Bùi Thị N. Trong quá trình sử dụng thì ông V, bà N có cho gia đình tôi mượn thửa đất này để canh tác từ tháng 10/2021 cho đến nay. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M với vợ chồng ông Ngô Minh V, bà Bùi Thị N liên quan đến thửa đất trên như thế nào thì tôi không biết và không liên quan, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2023/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật dân sự; 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 ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Ngô Minh V và bà Bùi Thị N phải trả 110,7m² đất tại Thôn 8, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, lập luận Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, 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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng:* Nguyên đơn làm đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] *Về nội dung:* Năm 2006, nguyên đơn ông H, bà M nhận chuyển nhượng của ông Y K Ayun thửa 74 diện tích 1.200m², thửa 75 diện tích 2.150m². Tổng diện tích 02 thửa đất là 3.350m². Ngày 05/5/2016 ông H, bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là: GCNQSDĐ) đối với 02 thửa đất trên. Quá trình giải quyết sơ thẩm nguyên đơn cho rằng ranh giới thửa đất giữa các hộ liền kề không rõ, khi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cũng không đo đạc thực tế thửa đất. Đến tháng 12/2020 ông H, bà M mới phát hiện đất thiếu do chủ thửa đất 73 liền kề là ông V, bà N trồng cây lán sang dẫn đến tranh chấp. Bị đơn ông V, bà N không đồng ý với trình bày của nguyên đơn mà cho rằng vào năm 2005 ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Y G Ayun diện tích 1500m². Gia đình ông bà sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp. Ranh giới giữa 02 thửa đất 73 và 74 là 02 cây muồng trồng 02 đầu thửa đất, một cây do bị đơn ông V trồng năm 2006, một cây do ông H trồng. Hiện 02 cây muồng này là cột mốc mà các bên thừa nhận là ranh giới giữa hai gia đình không tranh chấp. Hiện nay thửa đất số 73 của hộ ông V chưa được cấp GCNQSDĐ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng: Giữa thửa đất số 73 của ông V, bà N giáp với thửa đất 74 của ông H, bà M thì các bên không có ranh giới hay hàng rào nào cả mà chỉ có 02 cây muồng phía hai đầu. Từ thời điểm năm 2006 khi ông V, bà N trồng 14 cây cà phê và 01 cây muồng, đến năm 2017 trồng 21 cây núc nác trên đất tranh chấp và đã canh tác ổn định liên tục cho đến năm 2021. Ông H, bà M hoàn toàn không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Do đó, cần xác định số cây cà phê, cây muồng và cây núc nác nói trên là ranh giới thực tế giữa các thửa đất. Phía nguyên đơn ông H, bà M cho rằng vào tháng 12/2020 sau khi vợ chồng ông, bà đo đạc, kiểm tra lại thì mới phát hiện vợ chồng ông V, bà N là chủ đất liền kề đã trồng cây lán chiếm lên đất của ông, bà là không có căn cứ. Bởi lẽ, ông V, bà N nhận chuyển nhượng đất và sử dụng ổn định trước, sau đó ông H, bà M nhận chuyển nhượng từ năm 2005 và sử dụng ổn định cho tới nay, các bên cũng thừa nhận ranh giới giữa hai thửa đất là hàng cây đã trồng lâu năm, chứ không có hàng rào kiên cố.

Từ những phân tích, nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên kháng cáo của nguyên đơn là

không có cơ sở để chấp nhận; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2023/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Hà, bà Mến phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 nguyên đơn; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2023/DSST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Ngô Minh V và bà Bùi Thị N phải trả 110,7m² đất tại Thôn 8, xã Ea Kpam, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. *Về án phí và chi phí tố tụng:*

[2.1] *Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, theo biên lai số 60AA/2021/0001435 ngày 01/11/2021.

[2.2]. *Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M phải chịu 600.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 600.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, theo biên lai số AA/2021/0014550 ngày 21/9/2023.

[2.3]. *Về chi phí tố tụng:* Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M phải chịu 1.500.000đồng chi phí xem xét, thẩm định và 3.000.000đồng chi phí định giá tài sản (đã nộp tạm ứng và chi phí xong).

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar ;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Kim Khánh