

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 137/2021/DS-PT

Ngày 23 - 9 - 2021

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: Bà Nguyễn Thị Nhung.

Các thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Chức vụ: 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 - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 47/2021/TLPT-DS ngày 08/4/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn bị nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T và bị đơn ông Lại Hợp B kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 83/2021/QĐPT-DS ngày 08/6/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Minh T - Sinh năm: 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N 2, xã Ea N huyện Buôn Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng T1 - Sinh năm: 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Ama K, phường Tân L, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Lại Hợp B - Sinh năm: 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn N 2, xã Ea N, huyện Buôn Đ, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Kim D - Sinh năm: 1970 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà D Chị Lại Thị Kim D1 - Sinh năm: 1997 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn N 2, xã Ea N, huyện Buôn Đ, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T, bị đơn ông Lại Hợp B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T và đại diện theo ủy quyền ông Đặng T1 trình bày:** Bà T có một lô đất diện tích 11.312 m² thuộc thửa đất số 116 tờ bản đồ số 28, địa chỉ thửa đất tại thôn N 2, xã Ea N, huyện Buôn Đ, tỉnh Đắk Lắk, đã được UBND huyện Buôn Đôn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 470704 ngày 09/8/2013, đứng tên Hồ Thị Minh T, thửa đất có tứ cận phía đông giáp đất ông T2, phía tây giáp suối, phía nam giáp đường đi, phía bắc giáp đất bà Trịnh Thị C và bà Lại Thị Kim T3.

Nguồn gốc của lô đất: Ngày 15/5/2013 bà T nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị H toàn bộ diện tích đất 11.312 m². Khi bàn giao đất, bà H chỉ mốc giới giáp ranh với các thửa đất, cụ thể: Phía đông giáp đất ông T2 trồng hàng cây bằng gỗ do ông T2 trồng (cây gỗ tên gì bà T không còn nhớ) làm ranh giới giữa hai nhà, hiện tại hàng cây gỗ này vẫn còn; phía tây giáp suối; phía nam giáp đường đi rộng khoảng 05m (có đoạn rộng 04m có đoạn rộng 05-08m), bà H nói con đường này có từ trước nhưng không nói đường dân sinh này lấy đất của thửa đất số 116 hay thửa đất số 117 để làm đường đi, hiện tại đường đi này vẫn nguyên hiện trạng như thời điểm năm 2013; phía bắc giáp đất bà Trịnh Thị C trồng hàng cây bụi làm ranh giới (tên cây là gì bà Trang không biết), giáp đất bà T3 trồng cây Xoan, Mít và hàng chè tàu, hiện tại các cây này vẫn còn, phần phía cuối đất gần suối không có mốc giới. Tại thời điểm chuyển nhượng, tài sản trên đất chủ yếu trồng cây Điều. Giáp suối có 01 hồ chứa nước dùng để tưới tiêu, bà H nói hồ nước này nằm trên diện tích đất 11.312 m² của thửa đất số 116, hồ nước này do các chủ trước đào.

Về con đường đi của nhà ông B đi qua đất của bà T ra đường dân sinh: Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, nó chỉ là con đường mòn, không tạo thành đường đi rộng lớn như bây giờ. Khi đó bà H không nói đến con đường này cho ai đi nhờ qua đất của mình. Tại thời điểm đó, bà T thấy nhà ông B, nhà bà T3 chủ yếu sử dụng con đường đi trực tiếp từ thửa đất 77 (đất ông B) để ra đường liên xã Ea Nuôl - Cư Êbur, không sử dụng đường đi qua thửa đất 116 của bà T. Đến năm 2016 ông B mới lần chiếm đất, mở đường đi qua đất của bà T để ra đường dân sinh.

Quá trình sử dụng đất: Trên đất đã trồng cây Điều và bà T tiếp tục canh tác từ đó đến nay. Đến khoảng tháng 3/2016 bà T phát hiện ông B chiếm 01 phần đất của bà T để mở rộng hồ nước nuôi cá, san lấp làm đường đi. Bà T đã đóng cọc, rào lại đất thì ông B nhổ bỏ và tiếp tục đào hồ, làm đường. Khi đó bà T làm đơn khiếu nại ra UBND xã Ea Nuôl và được tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông B phải trả lại 2.000 m² đất lấn chiếm.

*** Quá trình tố tụng, bị đơn ông Lại Hợp B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim D trình bày:** Vợ chồng ông Bang có 03 thửa đất

số 73, 74, 77, tờ bản đồ số 28, diện tích khoảng 17.000 m², tại thôn H 2, xã Ea N, huyện Buôn Đ. Các thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, đứng tên bà Phùng Thị Q. Ngoài ra vợ chồng ông B còn đang sử dụng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 28, diện tích 8.000 m², nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vì đất này nằm trên phần dốc đồi, không canh tác được nên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Các thửa đất này do vợ chồng ông B nhận chuyển nhượng từ bà Phùng Thị Q vào năm 2004. Đến năm 2005 thì làm thủ tục chuyển nhượng, giấy chứng nhận đứng tên vợ chồng ông Lại Hợp B, bà Trần Thị Kim D.

Về con đường đi từ thửa đất 77 qua thửa 78, 116 để ra đường dân sinh: Khi nhận chuyển nhượng, thì con đường đi qua thửa đất 78 của bà T3, thửa đất 116 của bà T đã có từ trước. Con đường này bằng đất, rộng 3,5m, dài khoảng 100m. Con đường này gia đình ông B, gia đình bà T3 (thửa đất số 78) sử dụng để đi ra đường dân sinh và ra đường liên xã. Ngoài con đường này thì gia đình ông B và bà T3 không còn con đường nào khác để đi ra đường dân sinh, đường liên xã. Ông B được biết ông Trần Đình H1 có 05 ha đất thuộc thôn N2, xã Ea N sau đó ông chuyển nhượng lại cho nhiều người trong đó có thửa 77, 78 và 116. Khi chuyển nhượng thì ông H1 mở 01 con đường đi trên thửa đất số 79 để làm đường đi cho các hộ mua đất của thửa đất số 77, 78. Con đường này các hộ dân sử dụng ổn định từ đó đến nay, qua nhiều chủ, không có tranh chấp gì. Thửa đất số 116 qua 06 đời chủ, ông H1, ông L, ông C1, bà H2, bà H, bà T. Khi ông B nhận chuyển nhượng các thửa đất, trong đó có thửa 77 thì thửa đất 116 ông C1 đang sử dụng. Các đời chủ trước và gia đình ông B không tranh chấp gì. Đến khi bà T nhận chuyển nhượng (năm 2015) thì đến năm 2016 bà T cho người rào đường đi, lúc đó hai bên xảy ra tranh chấp. Năm 2013 do đường đi trũng, thấp, thường xuyên lấy lợi nên ông B cải tạo, san ủi, nâng cao con đường đi như hiện nay. Phần diện tích của thửa 116 giáp với đường đi do gia đình ông B mở không có mốc giới cố định (không có cây trồng hay tường rào xây). Ông B xác định đường đi này do ông H1 mở, lấy toàn bộ đất của thửa đất số 79 để làm đường đi, không lấy đất của thửa đất số 116. Ông B không lấn chiếm, bà T thiếu đất là do mở đường đi chạy dọc theo thửa đất của bà T.

*** Người làm chứng:**

- **Bà Phạm Thị H trình bày:** Trước đây bà có 01 lô đất diện tích 11.320 m² thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 28 tại thôn N2, xã Ea N. Nguồn gốc mua của bà H2 khi bàn giao đất có vị trí, đông giáp đất ông T2 tây giáp con suối nhỏ, nam giáp đường đất dân sinh, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước cấp

cũng thể hiện như vậy. Năm 2013 bà sang nhượng toàn bộ diện tích đất này cho bà T, bàn giao đất theo đúng như mốc giới bà H2 đã bàn giao cho bà.

- **Ông Trần Đình H1 trình bày:** Đường dân sinh trong thôn N 2 chạy qua thửa đất 80+115, 79, 116+117 nối 02 đường liên xã Ea N - Cư Ê với nhau, đường rộng khoảng 04-05m, dài khoảng 01km. Con đường này được người dân sử dụng đi lại từ lâu, năm 1995 ông H1 về đây ở thì đã có con đường này, chiều dài và chiều rộng vẫn giữ nguyên (dài 01km, rộng 04-05m). Tại ngã tư giao nhau giữa thửa đất số 79 với 116 và 117 có con suối chảy qua, trước đây làm cầu khỉ nên chỉ đi bộ được, đến khoảng năm 2008 thì làm cầu bằng trụ bê tông, mặt cầu bằng gỗ, xe máy và ô tô đi qua được, đến năm 2018-2019 thì làm cầu mới hoàn toàn bằng bê tông, đặt tên cầu là Hải Trung. Từ năm 1995 đến nay người dân trong thôn vẫn sử dụng con đường này, không có tranh chấp gì. Trước năm 2013, đường đi từ thửa đất số 77 (ông B), qua thửa đất số 78, qua thửa 116 để ra đường dân sinh chưa có. Năm 2013 ông B thuê máy ủi, cải tạo con đường đi qua thửa đất số 78 và 116. Tại thời điểm ông B làm đường đi qua thửa đất số 116 thì không thấy có tranh chấp gì. Trên thửa đất 116 ông C1 có đào một hồ nước (diện tích hồ như thế nào ông không còn nhớ) để chứa nước tưới cà phê. Những năm cà phê mất giá (khoảng năm 1999) thì ông C1 bỏ đất hoang, không canh tác, nhà bà T2 (thửa đất số 78) đổ đất lấp 01 phần của hồ nước, cộng với mưa lũ nên đã lấp hết hồ nước, hiện tại hồ nước không còn nữa.

- **Ông Nguyễn Văn H4 trình bày:** Trước đây ở thôn N 2 ông Trần Văn H5 có 05ha đất, gồm nhiều thửa đất khác nhau (trong đó có cả thửa đất số 77 của ông B và thửa đất số 116 của bà T). Thửa đất số 77 trước đây của ông Trần Văn H5 đến khi cà phê mất giá (năm 2000-2001) ông H5 bán cho bà Q sau đó bà Q bán cho ông B và ông B sử dụng từ đó đến nay. Thửa đất số 116 trước đây của ông H5, sau đó bán cho ông L, ông L bán cho ông C1, ông C1 bán cho ông H2 (xã Đội xã Ea Nuôl), bán qua 02 người chủ nữa, sau đó người này bán cho bà T. Đường dân sinh trong thôn N 2 chạy qua thửa đất 80+115, 79, 116+117, nối đường chính (đường liên xã Ea Nuôl - Cư Êbur) với 01 con đường dân sinh khác để ra đường liên xã Ea Nuôl - Cư Êbur. Con đường này là đường dân sinh tự phát, người dân có đất trong khu vực này tự mở để phân lô bán nền. Năm 1995 ông H3 về đây ở thì đã có con đường này, thời điểm đó con đường chỉ rộng khoảng 02m, dài khoảng 01km. Đến khi ông T1 mua đất ở phía bên trong, ông T1 tài trợ cho thôn làm cầu và mở rộng đường đi thành 04m (cũ là 02m, lấy đất hai bên đường mỗi bên thêm 01m, trong đó có đất của bà T). Thời điểm đó bà T đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 116, nhưng giao cho người khác trông coi, canh tác, các hộ dân hai bên đường bị lấy đất thì không ai có ý kiến gì.

Đường đi từ thửa đất số 77, qua thửa đất số 78, qua thửa 116 để ra đường dân sinh: Trước khi ông T2 tài trợ làm cầu và đường đi dân sinh dọc theo thửa đất 116 thì chưa có đường đi từ thửa đất 77, 78 qua thửa đất 116. Sau khi ông T2 tài trợ làm đường, làm cầu thì các hộ dân trong thôn đang thuê máy ủi để sửa chữa lại đường đi sau mùa mưa lũ, ông B tiện thể cũng thuê máy ủi về san lấp tạo con đường đi qua thửa đất số 78 và 116. Tại thời điểm ông B làm đường đi qua thửa đất số 116 thì không thấy có tranh chấp gì. Tại phần đất tranh chấp này còn 01 hồ nước, trước đây ông L hay ông C1 đào để chứa nước tưới cà phê. Hồ nước này nằm trên thửa đất 116, nó là 01 sinh lầy và tiếp giáp với suối. Sau đó ông B chiếm giữ hồ nước này (thời gian nào không nhớ, nhưng trước thời điểm ông B làm đường đi qua thửa đất số 116), ông Bang xây đá bao quanh hồ nước, có một chiều bằng chiều ngang của thửa đất 116, chiều còn lại khoảng hơn 10m.

- **Bà Hoàng Thị H trình bày:** Bà có đất cạnh đất của bà T ông B. Bà sử dụng đất từ năm 2002 cho đến nay. Khi đó đã có con đường đất dọc theo lô đất bà T từ cầu nối liền lên thôn 8, xã Cư Êbur, xe cày đi lại được. Từ cầu đi lên mấy mét có 01 con đường mòn dọc theo bờ suối đi vào lô đất rẫy của ông B. Sau này sửa đường, ông B nhân tiện thuê máy múc làm con đường có hiện trạng như ngày nay.

- **Bà Nguyễn Thị P trình bày:** Năm 1996 bà làm rẫy tại khu vực thôn H 2 lô rẫy của bà không đi qua đất của bà T, ông B. Từ khi làm rẫy, bà biết có 01 con đường từ ngã ba đi thẳng qua cầu để sang thôn 8, xã Cư Êbur.

- **Bà Trịnh Thị C và chị Trịnh Thị T4 trình bày:** Năm 2000, khi bà C và chị T4 đến đây ở, thửa đất 116 ông C1 đang quản lý, sử dụng, phía tây của thửa 116 ông C1 sử dụng đến giáp suối. Trên phần diện tích đất hiện đang tranh chấp, có 01 căn nhà tạm bằng gỗ khoảng 05 m², 01 giếng nước (hiện tại đã san ủi không còn), 01 hồ nước (thể tích ao tương đương như thể tích ao hiện tại, chỉ khác vị trí, bởi trước đây ao nằm tiếp giáp cầu và suối, nhưng do mùa lũ dòng chảy cuốn trôi một phần ao nên sau này ông B san lấp, sửa chữa tạo thành như hiện nay); 01 con đường mòn nhỏ cho người đi bộ và xe máy, đường này ông C1 cho bà U và bà T3 đi nhờ để ra con đường chạy dọc theo thửa đất 116. Khoảng năm 2002, ông C1 bán lại cho bà L. Việc thỏa thuận mua bán giữa ông C1 và bà L như thế nào thì bà C chị T4 không rõ. Năm 2013, bà L bán lại cho bà T, việc thỏa thuận mua bán giữa bà L và bà T như thế nào bà C1, chị T4 không rõ. Đến khi ông T2 làm lại cầu (không nhớ thời gian), nâng cao đường đi (đường dọc theo thửa 116) nên ông B cũng san ủi, nâng cao, mở rộng đường đi thành 03m từ nhà ông B qua thửa 116 để ra đường đi này. Thời điểm đó, bà T không có mặt nên không thấy các bên có tranh chấp gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk quyết định: “Áp dụng Điều 164, Điều 174, Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 22, Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T. Buộc bị đơn ông Lại Hợp B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim D trả lại cho bà T 356 m² đất tại thôn H 2, xã Ea N, huyện Buôn Đ, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Đông giáp đất bà T dài 46m, tây giáp thửa đất số 79, đất hành lang suối ông B đang sử dụng dài 46,31m, nam đo từ mép đường đi vào rẫy ông B lên 07m làm ranh giới giữa đất bà T và ông B là 7,10m, bắc đo từ mép đường đi vào rẫy ông B lên 02m làm ranh giới giữa đất bà T và ông B là 8,20m.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T đối với diện tích đất 1.323 m² (diện tích này nằm trên con đường đất hiện trạng) ”.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 08/3/2021 nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện, buộc ông B trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 2.000 m².

Ngày 12/3/2021 bị đơn ông Lại Hợp B kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T khởi kiện, xác định thửa đất 116 thiếu 2.000 m², phần diện tích đất thiếu nằm ở phía tây của thửa đất 116, được tính từ phần đất bà T đang sử dụng kéo dài đến suối. Trên phần diện tích đất 2.000 m² này ông Lại Hợp B lấn chiếm, sử dụng làm đường đi, hồ cá, trồng cây Chuối và cây xả. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ phần đất tranh chấp mà chỉ xem xét 01 phần diện tích tại vị

trí mà nguyên đơn khởi kiện; Tại buổi thỏa thuận về giá trị tài sản tranh chấp, bị đơn vắng mặt nhưng Tòa án vẫn lập biên bản thống nhất về giá và lấy giá trị tài sản tranh chấp theo biên bản này để làm căn cứ giải quyết vụ án; Theo UBND xã Ea Nuôl cung cấp, phần diện tích đất ông B làm đường đi và hồ nước thuộc thửa đất số 79 và nằm trong hành lang an toàn suối; Hiện tại khu vực có thửa đất 116 và phần diện tích đất tranh chấp đã được quy hoạch làm Công Viên Vĩnh Hằng (nghĩa địa) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh tại cơ quan có thẩm quyền để làm rõ phần diện tích đất tranh chấp có nằm trong quy hoạch suối và hàng lang bảo vệ an toàn suối, khu vực có đất tranh chấp đã có quyết định thu hồi đất chưa, nếu có thì thửa 116 và phần diện tích đất tranh chấp có nằm trong diện thu hồi không, thu hồi bao nhiêu mét. Mặc dù Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục, tuy nhiên vẫn chưa làm rõ được thửa đất số 79 từ bản đồ số 28 do ai quản lý, sử dụng? Có phải của ông Hùng không... Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T và bị đơn ông Lại Hợp B kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã vi phạm một số thủ tục như: Không xem xét thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ diện tích đất mà nguyên đơn khởi kiện; Tại buổi thỏa thuận về giá tài sản tranh chấp, bị đơn vắng mặt nhưng Tòa án vẫn lập biên bản thống nhất về giá và lấy giá trị tài sản tranh chấp theo biên bản này để làm căn cứ giải quyết vụ án; Theo UBND xã Ea Nuôl cung cấp, phần diện tích đất ông B làm đường đi và hồ nước thuộc thửa đất số 79, nằm trong hành lang an toàn suối và hiện tại khu vực có đất tranh chấp đã được quy hoạch là làm Công Viên Vĩnh Hằng (nghĩa địa) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh tại cơ quan có thẩm quyền để làm rõ phần diện tích đất tranh chấp có nằm trong quy hoạch suối và hàng lang bảo vệ an toàn suối, khu vực có đất tranh chấp đã có quyết định thu hồi đất chưa, nếu có thì thửa 116 và phần diện tích đất tranh chấp có nằm trong diện thu hồi không, thu hồi bao nhiêu mét. Những vi phạm trên, Tòa án cấp phúc

thẩm đã khắc phục được nên không cần phải hủy bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà T khởi kiện yêu cầu ông B trả lại 2.000 m² đất lấn chiếm, phần diện tích đất này nằm ở phía tây của thửa đất 116, tính từ phần đất bà đang sử dụng đến giáp con suối nhỏ, trên đất lấn chiếm ông Bang trồng chuối, làm đường đi, đào ao nuôi cá. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 470704 ngày 09/8/2013 do UBND huyện Buôn Đôn cấp cho bà Hồ Thị Minh T và Bản đồ địa chính năm 1997 thì thửa đất số 116 có diện tích 11.312 m², vị trí phía đông giáp đất ông T2 dài 52m, phía tây giáp thửa 79 dài 55m, phía nam giáp thửa 117 dài 210m, phía bắc giáp thửa 76 + 78 dài 225m.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2021 của TAND tỉnh Đắk Lắk thể hiện: Thửa đất số 116 bà Trang thực tế đang sử dụng có diện tích 10.083,38 m², vị trí phía đông giáp thửa đất ông T2 dài 46,7m, phía tây giáp phần diện tích đất tranh chấp dài 47m, phía nam giáp đường đi dài 210,18m, phía bắc giáp thửa đất số 76 + 78 dài 218,9m.

Theo Giấy tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/2018 (bút lục số 23), bà Trịnh Thị C tặng cho bà Hồ Thị Minh T 574 m² (dài 82m, rộng 07m) từ thửa đất số 76, phần diện tích đất này tiếp giáp với cạnh phía bắc của thửa đất 116. Hiện tại bà T đã xây tường bao quanh cả phần diện tích đất tặng cho này. Phần diện tích đất tặng cho 574 m² nằm trong tổng diện tích đất 10.083,38 m² mà bà T đang sử dụng. Như vậy, thực tế thửa đất 116 còn lại là $10.083,38 \text{ m}^2 - 574 \text{ m}^2 = 9.509,38 \text{ m}^2$.

Đối chiếu giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng, thì đất bà T bị thiếu 1.802,62 m² ($11.312 \text{ m}^2 - 9.509,38 \text{ m}^2$) chiều dài các cạnh tiếp giáp thực tế ít hơn so với chiều dài các cạnh trên GCNQSDĐ, cụ thể như sau: Cạnh phía đông thiếu 5,3m (52m - 46,7m), cạnh phía tây thiếu 08m (55m - 47m), cạnh phía nam thừa 0,18m (210m - 210,18m), cạnh phía bắc thiếu 6,1m (225m - 218,9m).

Bà T xác định cạnh phía đông (giáp với thửa đất của ông T2), cạnh phía bắc (giáp với thửa đất 76 của bà C, thửa đất 78 của bà T3) không có tranh chấp. Nên phần diện tích đất bị thiếu sẽ nằm ở phía tây và phía nam của thửa đất số 116. Phần phía nam của thửa đất 116 tiếp giáp với đường đi, con đường có diện tích 923,62 m² (dài 210m, rộng từ 6,1m đến 07m); Phần phía tây của thửa đất 116 còn thiếu là một hình tam giác ở cạnh dài phía nam của thửa đất 116, diện tích 305 m².

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2021 của TAND tỉnh Đắk Lắk thể hiện, phần đất tranh chấp bà T khởi kiện yêu cầu ông Bang phải trả có diện

tích 1.513,4 m², vị trí phía đông giáp phần đất bà T đang sử dụng dài 50m, phía tây giáp suối dài 42m, phía nam giáp đường đi và cầu dài 32,9m, phía bắc giáp đất và hồ nước của nhà bà Lại Kim T3 dài 32,9m. Phần đất tranh chấp này gồm phần đất hình tam giác có diện tích 305 m² (50m X 6,1m), 01 phần đất hình thang có diện tích 425 m² (50m X 15,8m X 03m) và 01 phần hình thang có diện tích 783,4 m² (42m X 50m X 17,1m), cụ thể:

Phần đất hình tam giác, có diện tích 305 m², nằm ở phía tây của thửa đất 116 và tiếp giáp với thửa đất 116 mà bà T đang sử dụng. Trên phần đất này không có công trình, cây trồng nào.

Phần đất hình thang, có diện tích 425 m², nằm ở phía tây của thửa đất 116 và tiếp giáp với phần đất hình tam giác (có diện tích 305 m²), trên đất ông B trồng cây Chuối và cây Xả.

Phần đất hình thang, có diện tích 783,4 m², nằm ở phía tây của thửa đất số 116 và tiếp giáp với phần đất hình thang (có diện tích 425 m²), trên đất ông B làm đường đi dài 50m, rộng 3,2m, 01 hồ nước ông B đang sử dụng dài 30,5m, rộng 16m, sâu 3,5m (hồ nước này do ông H1 đào).

Như vậy, đối chiếu giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế đất bà T đang sử dụng, phần phía tây của thửa đất số 116 bị thiếu 305 m² (là hình tam giác), trên diện tích đất này không có công trình xây dựng hay cây trồng gì. Ông B không lấn chiếm, sử dụng.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T và kháng cáo của bị đơn ông Lại Hợp B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, thì diện tích đất bà T thực tế sử dụng là 10.083,38 m² (trong đó bao gồm 574 m² bà Trịnh Thị C tặng cho), đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thiếu 1.802,62 m² (11.312 m² - 9.509,38 m²). Bà T xác định phần phía đông và phía bắc thửa đất 116 không tranh chấp nên phần diện tích đất thiếu nằm ở cạnh phía tây và phía nam. Phần phía nam thửa đất 116 là con đường dài 210m, rộng từ 6,1m đến 07m, có diện tích 923,62 m²; Phần phía tây của thửa đất 116 là phần đất trống hình tam giác (đáy dài 50m, chiều cao dài 6,1m), diện tích 305 m². Trên phần diện tích đất 305 m² này ông B không xây dựng công trình hay trồng cây gì.

Theo bà T khởi kiện, thửa đất số 116 (Tính từ đông xuống đến tây) cạnh phía bắc là 251,8m (218,9m + 32,9m) và cạnh phía nam là 243,08m (210,18m + 32,9m). Trong khi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 116 (Tính từ đông xuống tây) cạnh phía bắc dài 225m và cạnh phía nam giáp dài 210m. Như vậy, nếu theo bà T thì cạnh dài về phía nam và phía bắc của thửa đất 116 thực tế sẽ

lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T cho rằng, khi nhận chuyển nhượng thửa đất 116 từ bà Phạm Thị H thì bà H chỉ mốc giới phía nam của thửa đất kéo dài đến suối. Tuy nhiên bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh bà H có quyền sử dụng hợp pháp và từ khi nhận chuyển nhượng từ năm 2013 đến nay bà T sử dụng ổn định và không có tranh chấp gì đối với diện tích đất hiện nay mà ông B đang sử dụng. Do đó, có căn cứ xác định ông B không có hành vi lấn chiếm trên diện tích đất 305 m² thuộc thửa đất 116 của bà T. Phần diện tích đất nằm ngoài thửa đất 116 bà T không chứng minh được bà T có quyền sử dụng hợp pháp và sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng (năm 2013) cho đến nay.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy ông B không có hành vi lấn chiếm, sử dụng thửa đất số 116 của bà Hồ Thị Minh T nên cần chấp nhận kháng cáo của ông Lại Hợp B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí cần tính lại theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T phải chịu 2.648.000 đồng (52.969.000 đồng X 5%) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 đồng bà T đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu số 10656 ngày 13/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Bà T còn phải nộp 2.348.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Hồ Thị Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà T đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 10798 ngày 08/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

+ Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Lại Hợp B không phải chịu án dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho ông Lại Hợp B 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 10799 ngày 17/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Hồ Thị Minh T phải chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền bà T đã nộp tạm ứng tại Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn và Tòa án nhân

dân tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lại Hợp B.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Minh T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DSST ngày 26/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Điều 164, Điều 174, Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Hồ Thị Minh T về việc yêu cầu ông Lại Hợp B phải trả lại 2.000 m² đất thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 28 tại thôn H 2, xã Ea N, huyện Buôn Đ, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 470704 ngày 09/8/2013 của UBND huyện Buôn Đôn cấp cho bà Hồ Thị Minh T .

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị Minh T phải chịu 2.648.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 đồng bà T đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu số 10656 ngày 13/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk. Bà T còn phải nộp 2.348.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Hồ Thị Minh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 10798 ngày 08/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

+ Trả lại cho ông Lại Hợp B 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 10799 ngày 17/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Về chi phí tố tụng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Hồ Thị Minh T phải chịu 2.500.000

đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, được khấu trừ vào 2.500.000 đồng tạm ứng đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn và Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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 Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Nhung