TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 208/2025/DS-PT
Ngày 22/5/2025
Về *"Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Phùng Anh Dũng, ông Trần Đức Kiên

- Thư ký phiên tòa: ông Trương Quốc Lập

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 115/TBTL-TA ngày 14/3/2025 về *"Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"* đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 06/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk bị kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1210/2025/QĐ-PT ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: bà Trần Lệ T; địa chỉ: thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; nơi cư trú hiện nay: C Place de S, I C, Pháp, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: ông Trần Quốc T1; địa chỉ: thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lại Nam H - Văn phòng L1, đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Bị đơn: bà Đặng Thị C, sinh năm 1953; địa chỉ: số D, đường C, thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: ông Trần Sĩ P; địa chỉ: thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Sĩ P; địa chỉ: Thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.
2. Anh Trần Linh Đ; hiện trú tại: Thôn C, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;
3. Anh Trần Đức T2; hiện trú tại: Thôn C, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;
4. Anh Trần Thanh H1; hiện trú tại: Số nhà D, đường C, Thôn B, xã Ê, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đ, anh T2, anh H1 là ông Trần Sĩ P, có mặt.

5. Ủy ban nhân dân thành phố B; địa chỉ: A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt .

Người làm chứng (không triệu tập):

1. Ông Trần Xuân T3; địa chỉ: thôn C, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

2. Ông Nguyễn Thế T4; địa chỉ: Thôn C, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3. Ông Nguyễn Thế T5, bà Trần Thị Thu H2; địa chỉ: Thôn C, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

4. Ông Đinh Văn D; địa chỉ: E T, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

5. Ông Nguyễn Văn H3; địa chỉ: Thôn C, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 16/10/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị T6 trình bày:*

Ngày 04/6/2018, bà Thu nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh T7, ông Đinh Văn D thửa đất số 5A1, tờ bản đồ số 30 (nguồn gốc thửa đất này bà T7 nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị C năm 2010) có hướng Tây giáp đường H đường T rộng 10m; hướng Nam giáp thửa đất số 8, tờ bản đồ số 92 UBND thành phố Buôn Ma Thuột đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc T1, ông T1 tặng cho bà T6 (bà T6 là con gái ông T1); hướng Bắc giáp thửa đất 5A của bà C. Giấy chứng nhận thửa đất số 8, tờ bản đồ số 92 của bà T6 có thông tin số đo tứ cận, hướng Tây giáp đường H rộng 16,33m, hướng Đông giáp đất ông Trần Xuân T3 rộng 8,84m, tuy nhiên, bà C cắm cọc bê tông và cọc gỗ lấn sang thửa đất số 8 của bà T3, cụ thể: hướng Tây bà C cắm cọc bê tông lấn 3,9m và hướng Đông bà C cắm cọc gỗ lấn sang 2,89m. Nay, bà T3 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C trả lại phần đất có hướng Tây giáp đường hẻm rộng 3,9m và hướng Đông giáp đất ông Trần Xuân T3 rộng 2,89m, chiều dài từ đường hẻm đến hết lô đất khoảng 24m.

Ông Trần Quốc T1 đại diện theo ủy quyền của bà T3 trình bày thêm về nguồn gốc đất:

Ông Trần Quốc T1 và ông Trần Quốc T8 (chồng bà C) là con vợ chồng cụ Trần Văn P1, cụ Hoàng Thị H4, ông T8 chết năm 1985, cụ P1 chết năm 1998, cụ H4 chết năm 2018. Khoảng năm 1957, cụ P1 và cụ H4 khai hoang thửa đất có tứ cận: hướng Đông giáp đất ông T3; hướng Tây, N và B là đường đi rộng khoảng 03m; năm 1979 - 1980, cụ P1 và cụ H4 đã cho vợ chồng ông Trần Quốc T8, bà C một phần thửa đất; sau đó, bà C đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 30.

Phần diện tích đất còn lại, ngày 14/12/1996, cụ Trần Văn P1 được UBND thành phố B cấp GCNQD đất số G992524 thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.330m^2 (trong đó 930m^2 đất trồng cà phê và 400m^2 đất ở). Sau khi cụ P1 chết, trong gia đình đã phân chia, tặng cho di sản thừa kế nên ngày 12/8/2011, ông Trần Quốc T1 được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất số BG 677636 đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.330m^2. Ranh giới giữa thửa đất của cụ P1 và

thửa đất đã cho vợ chồng bà C trước đây có vài cọc gỗ đã mục, khoảng năm 2015, gia đình ông T1 thuê máy múc đất thì có thể máy đã múc đi nên hiện nay các cọc gỗ không còn.

Năm 2011, ông Trần Quốc T1 bị thu hồi 918,4m^2 đất để xây dựng đường vành đai phía Tây, thành phố B (nay là đường A), diện tích đất thu hồi cắt ngang qua thửa đất số 5 của ông T1. Trước khi thu hồi đất, cơ quan chuyên môn có đo lại diện tích thực tế của thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30 và xác định diện tích thực tế là 1.519m^2, khi đo đất trên thực tế không có sự chứng kiến của bà C. Phần diện tích đất còn lại sau khi thu hồi gồm 02 thửa riêng biệt, ông Trần Quốc T1 đã được cấp 02 GCNQSD đất, trong đó có GCNQSD đất số BT 903473 do UBND thành phố B cấp ngày 26/12/2014 đối với thửa số 8, tờ bản đồ số 92, diện tích 283,1m^2 có hướng Bắc giáp đất của bà C, phía Nam giáp đường A, năm 2015, ông T1 tặng cho con gái là Trần Lệ T thửa đất số 8; thửa đất còn lại phía Nam giáp đường đi, hướng Bắc giáp đường A thì hiện nay ông T1 đã chuyển nhượng cho người khác.

** Bị đơn bà Đặng Thị C trình bày:* Khoảng năm 1980, cụ P1 và cụ H4 (là cha mẹ ông Trần Quốc T8) cho vợ chồng ông T8, bà C một phần thửa đất như ông T1 trình bày. Khi nhận đất, ông T8, bà C không đo đạc cụ thể chiều dài tứ cận, diện tích, đất có vị trí: Phía Bắc giáp đường xóm rộng khoảng 3-4m; Phía Nam giáp phần đất còn lại của cụ P1 và cụ H4 (thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30); Phía Đông giáp đất ông Trần Xuân T3; Phía Tây giáp đường đi của ông Nguyễn Đình T9 tự mở. Ngày 14/12/1996, hộ bà C đã được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 30, diện tích 705m^2 (trong đó 400m^2 đất ở và 305m^2 đất màu), nhưng bà C không đo lại diện tích trên thực tế. Khi nhận đất, ông T8, bà C dựng hàng rào bằng cọc gỗ làm ranh giới giữa thửa đất của gia đình bà C và thửa đất của cụ P1, cụ H4; tuy nhiên khi Nhà nước làm đường tránh T10, ông Trần Quốc T1 đã tự ý dỡ hàng cọc gỗ đi, hiện nay vẫn còn một cọc gỗ sát với hàng rào của nhà ông Trần Xuân T3. Ở phía Tây thì gia đình bà C có chôn 01 trụ bê tông, chân sắt, hiện vẫn còn, khi chôn trụ bê tông chân sắt, ông T1 có biết.

Khoảng năm 2010, gia đình bà C thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đinh Văn D, bà Hồ Thị Minh T11 một phần diện tích đất có chiều rộng phía Tây giáp đường hẻm là 10m, chiều dài từ đường hẻm đến nhà ông T3, diện tích khoảng 250m^2. Sau khi thỏa thuận xong, bà C làm thủ tục tách thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 30 thành 02 thửa là thửa 5A1, diện tích 250m^2 và thửa đất 5A, diện tích 455m^2. Sau khi hoàn thiện thủ tục tách thửa, gia đình bà C mới làm thủ tục sang tên thửa 5A1 cho vợ chồng ông D, bà T11. Đến năm 2018, vợ chồng bà T11 chuyển nhượng lại thửa 5A1 cho chị Trần Lệ T. Từ khi gia đình bà C quản lý, sử dụng đất đến nay, gia đình bà C không lấn chiếm đất của chị Trần Lệ T như nội dung đơn khởi kiện; do đó, đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T.

Quá trình quản lý, sử dụng đất, vào năm 2010, bà Đặng Thị C cùng các con đã thoả thuận với ông Nguyễn Thế T12, Nguyễn Thế T5, Nguyễn Thế T13, Nguyễn Thế T4 với nội dung: gia đình bà C sẽ lấy đất của mình với chiều rộng 2m theo hướng từ Nam lên B – song song với con đường ông T9 tự mở - để nhập vào

con đường 4,3m mà gia đình ông T9 đã mở để thành một lối đi chung rộng 6,3m. Khi thỏa thuận thì đất của bà C đã được cấp giấy chứng nhận, nên phần đất rộng 02m mà gia đình bà C thỏa thuận nhập vào đường đi vẫn nằm trong Giấy chứng nhận đã cấp cho gia đình bà C, trên thực tế khi Tòa án đến thẩm định thì phần đất này đã được làm đường bê tông, chỉ đo đạc phần đất còn lại sau khi hiến đất làm đường.

* *Người làm chứng ông* Trần Xuân T3 *trình bày:* Tôi (Trần Xuân T3) là người có đất liền kề với đất của cụ Trần Văn P1 bà Hoàng Thị H4. Bản thân tôi không có mâu thuẫn gì với anh chị em trong gia đình ông Trần Quốc T1. Tôi không biết vào năm nào, cụ P1 cho vợ chồng ông Trần Quốc T8 – bà Đặng Thị C một phần diện tích đất, nằm ở phía sau vườn. Vì được cụ P1 cho phần đất phía sau nên tôi thấy gia đình bà C sử dụng lối đi rộng khoảng 2m – giáp với đất nhà tôi để đi từ đường T vào nhà bà C. Đối với phần đất còn lại thì vợ chồng cụ P1 ở một thời gian, sau đó trong gia đình phân chia – mua bán với nhau và hiện nay ông T1 là người đứng tên sử dụng toàn bộ thửa đất. Giữa đất nhà bà C và đất nhà ông T1 có cắm các cọc gỗ đứt đoạn làm ranh giới, không dựng hàng rào. Khoảng năm 2010-2011, Nhà nước thu hồi đất để làm đường A, đường mở ngang qua thửa đất của tôi và đất ông T1. Thời gian này mẹ con bà C không còn ở trên thửa đất cụ P1 cho. Năm 2015, khi đường A gần làm xong, gia đình tôi xây nhà, hàng rào, nên tôi có gọi gia đình bà C về để xác định ranh giới giữa đất nhà tôi và đất nhà bà C. Sau khi nhà tôi làm nhà xong, ông T1 có thuê xe đến giải phóng mặt bằng phần đất còn lại của ông T1. Lúc này, tôi vẫn còn thấy hàng cọc gỗ ranh giới giữa hai thửa đất nhà ông T1, bà C. Khi giải phóng mặt bằng, xe đã múc hàng cọc gỗ đi, nhưng giáp ranh với nhà tôi vẫn còn sót lại 01 cọc gỗ cao khoảng 01m. Tính tôi cẩn thận nên còn lấy cây sắt đánh dấu mũi tên trên tường nhà tôi ngay tại cây cọc gỗ còn lại. Lúc Tòa án tỉnh cùng đoàn đến thẩm định, anh P chỉ ranh giới đất đúng với cọc gỗ còn sót lại. Còn về phía đường H thì không còn cọc gỗ nào. Đối với tranh chấp giữa hai gia đình, tôi không liên quan gì, chỉ trình bày những gì mình biết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

* *Người làm chứng ông* Đinh Văn D *trình bày:* Vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng đất của bà C vào khoảng năm 2009 – 2010, khi nhận chuyển nhượng thì đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi ký hợp đồng có công chứng thì hai bên thỏa thuận bà C chuyển nhượng cho vợ chồng tôi một phần đất có chiều rộng hướng Tây (giáp hẻm C) rộng 10m, sâu từ đường hẻm đến hết thửa đất, vì phía sau thửa đất đã có nhà xây kiên cố là ranh giới. Sau khi thỏa thuận về diện tích, giá chuyển nhượng thì bà C làm thủ tục tách thửa, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện thủ tục sang tên. Khi nhận chuyển nhượng, bà C có dắt tôi đến thửa đất, lúc nhận đất thì tôi không thấy giữa Thửa đất tôi mua và đất của ông T1 có ranh giới gì cố định. Anh P (con trai bà C) khi bàn giao đất đã cùng tôi đo lại chiều rộng thửa đất mà tôi mua và cắm 04 cọc vào 4 góc của thửa đất. Khi cắm cọc, ông T1 không chứng kiến. Chúng tôi không định vị thửa đất mà tôi mua nằm cách tim đường 10/3 là bao nhiêu mét. Ngoài ra, gia đình bà C còn nói cho chúng tôi biết trước đây gia đình có thỏa thuận lấy 02m chiều rộng (giáp

đường H) để mở rộng đường hẻm, phần đất này trên thực tế đã làm đường nhưng vẫn nằm trong giấy chứng nhận (nghĩa là trên thực tế, chiều dài của thửa đất sẽ ít hơn so với giấy chứng nhận). Chúng tôi thấy cũng không ảnh hưởng gì nên đồng ý mua. Đến năm 2018 thì vợ chồng tôi chuyển nhượng lại cho bà Trần Lệ T. Chúng tôi có xác định chuyển nhượng với chiều rộng hướng Tây (giáp hẻm C) rộng 10m, sâu từ hẻm đến hết thửa đất. Do đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đi đo đạc lại mà chỉ chuyển nhượng trên giấy tờ. Do đã chuyển nhượng lại cho bà Trần Lệ T nên vợ chồng tôi không còn liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

* *Người làm chứng vợ chồng ông* Nguyễn Thế T5*, bà* Trần Thị Thu H2 *trình bày:* Tôi (Nguyễn Thế T5) là hàng xóm có đất liền kề với đất cụ Trần Văn P1 và Hoàng Thị H4. Đất của gia đình bố mẹ tôi nằm ở phía Tây đất cụ P1. Trước khi Nhà nước thu hồi đất để làm đường 10/3 thì các hộ dân có nhà, đất giáp đường B thôn 3 (trong đó có nhà tôi và nhà cụ P1) đều sử dụng đường B thôn 3 là đường chính để đi lại. Tôi không nhớ chính xác vào năm nào, cụ P1 cho vợ chồng ông Trần Quốc T8, bà Đặng Thị C một phần diện tích đất, nằm ở phía sau vườn. Vì được cụ P1 cho phần đất phía sau vườn nên tôi thấy gia đình bà C sử dụng lối đi rộng khoảng 2m, giáp với đất nhà ông T để đi từ đường B thôn 3 vào nhà bà C. Đối với phần đất còn lại (sau khi cho vợ chồng bà C) thì vợ chồng cụ P1 ở một thời gian, sau đó trong gia đình phân chia – mua bán với nhau và hiện nay ông T1 là người đứng tên sử dụng đất. Giữa đất nhà bà C và đất nhà cụ P1 chỉ có một số cọc gỗ ranh giới. Khoảng năm 2010-2011, Nhà nước thu hồi đất để làm đường 10/3 – cắt ngang qua đất nhà ông T1. Sau đó một thời gian thì thấy nhà ông T1 và nhà bà C phá bỏ hết nhà cửa, cây trồng để giải phóng mặt bằng đất. Hiện tại hàng cọc gỗ không còn, không có vật kiến trúc, cây trồng hay vật gì để xác định ranh giới giữa hai nhà. Đối với cọc gỗ và trụ bê tông chân sắt trên đất tranh chấp thì tôi không biết bên nào dựng trên đất.

Vào ngày 10/4/2010, bà Đặng Thị C cùng các con đã thoả thuận với các anh em trong gia đình tôi gồm Nguyễn Thế T12, Nguyễn Thế T5, Nguyễn Thế T13, Nguyễn Thế T4 với nội dung: do con đường gia đình ông Nguyễn Đình T9 (là bố của tôi) tự mở rộng 4,3m không thuận tiện đi lại nên gia đình bà C sẽ lấy đất của mình với chiều rộng 2m theo hướng từ Nam lên B – song song với con đường ông T9 tự mở - để nhập vào con đường 4,3m để thành một lối đi rộng 6,3m. Con đường mà hai gia đình tự mở được kéo dài từ đường B thôn 3 về phía sau. Hiện tại giữa hai gia đình không có tranh chấp gì về lối đi chung này. Đối với tranh chấp giữa hai gia đình, tôi không liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Bà Trần Thị Thu H2 không bổ sung thêm nội dung gì. Vì hiện tại các bên đã giải phóng mặt bằng đất nên bà H2 cũng không biết được ranh giới cụ thể giữa nhà bà C và nhà ông T1.

* *Người làm chứng ông* Nguyễn Thế T12 *và* Nguyễn Thế T4 *trình bày:*

Ông Nguyễn Thế T12 và Nguyễn Thế T4 là con của ông Nguyễn Đình T9. Vào ngày 10/4/2010, bà Đặng Thị C cùng các con đã thoả thuận với các anh em trong gia đình ông T9 gồm Nguyễn Thế T12, Nguyễn Thế T5, Nguyễn Thế T13,

Nguyễn Thế T4 với nội dung: do con đường gia đình ông Nguyễn Đình T9 tự mở rộng 4,3m không thuận tiện đi lại nên gia đình bà C sẽ lấy đất của mình với chiều rộng 2m theo hướng từ Nam lên B – song song với con đường ông T9 tự mở - để nhập vào con đường 4,3m để thành một lối đi rộng 6,3m. Con đường mà hai gia đình tự mở được kéo dài từ đường B thôn 3 về phía sau. Hiện tại giữa hai gia đình không có tranh chấp gì về lối đi chung này. Sau khi nhà nước làm đường 10/3 xong thì con đường chung này hiện nay là hẻm C đường A. Ranh giới đất nhà bà C và nhà ông T1 (nay đã cho chị T) như thế nào thì hiện tại không có ranh giới cụ thể, và cũng không liên quan đến gia đình ông T12 nên ông T12 không biết, không để ý và không liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Ủy ban nhân dân thành phố B mặc dù đã được Tòa án gửi văn bản đề nghị có ý kiến đối với việc thu hồi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự trong vụ án nhưng chỉ cung cấp các tài liệu liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 06/01/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 266 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ khoản 1, 16 Điều 3; khoản 1, 3 Điều 12; Điều 166; Điều 170 của Luật đất đai 2013; Áp dụng 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:***

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Lệ T.

Xác định Thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 30 của bà Đặng Thị C có hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân T14 dài 20m, hướng Tây giáp đường H – đường 10/3 dài 17m, hướng Nam giáp Thửa 5A1 của bà Trần Lệ T dài 26m, hướng Bắc giáp đường đi dài 28m. Thửa đất số 5A1 của bà Trần Lệ T có hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân T14 dài 10m, hướng Tây giáp đường H - đường A dài 10m, hướng Nam giáp đất bà T14 (thửa số 8) dài 24m, hướng Bắc giáp thửa 5A dài 26m. Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 92 của bà Trần Lệ T có Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân T14 dài 8.07m; hướng Tây giáp đường H - đường A dài 13,73m; hướng Nam giáp đường tránh Tây dài 23,04m, hướng Bắc giáp thửa 5A1 dài 22,5m. Địa chỉ các thửa đất tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bà Đặng Thị C tháo dỡ cọc Bê tông trụ sắt, trụ gỗ và trả lại cho bà Trần Lệ T phần đất có vị trí tứ cận: hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân T14 dài 2,12m; hướng Tây giáp đường H dài 1,3m. Hướng Nam giáp thửa 5A1 dài 23,19m, Hướng Bắc giáp thửa 5A dài 23,30m.

[2] Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Lệ T về việc buộc bà Đặng Thị C trả phần đất có chiều rộng hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân T14 dài 0,77m; hướng Tây giáp hẻm C dài 2,6m; Hướng Bắc giáp đất bà Đặng Thị C dài 23,19m; Hướng Nam giáp đất bà Trần Lệ T (thửa 5A1) dài 23m.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Lệ T phải chịu 5.775.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 12.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp (do ông Trần

Quốc T1 *nộp thay) theo biên lai thu số 0004622 ngày 24/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Trả lại cho bà* Trần Lệ T *6.725.000 đồng án phí.*

Bị đơn bà Đặng Thị C *phải chịu án phí sơ thẩm là 7.500.000 đồng. Bà* C *là người cao tuổi nên miễn án phí sơ thẩm cho bà* Đặng Thị C.

[4] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Trần Lệ T *và bị đơn bà* Đặng Thị C *mỗi người phải chịu 4.500.000 đồng chi phí thẩm định tài sản. Nguyên đơn* Trần Lệ T *đã nộp đủ và được nhận lại số tiền 4.500.000 đồng sau khi thu được của bà* Đặng Thị C.

Nguyên đơn bà Trần Lệ T *và bị đơn bà* Đặng Thị C *mỗi người phải chịu 2.400.000 đồng chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Bị đơn bà* Đặng Thị C *đã nộp đủ và được nhận lại 2.400.000 đồng sau khi thu được của bà* Trần Lệ T.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 17/01/2025, bà Đặng Thị C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của bà C giữ nguyên kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Trần Văn P1 là cha ông Trần Quốc T8 và ông Trần Quốc T1. Khoảng năm 1980, cụ P1 cho vợ chồng ông T8, bà C một phần thửa đất có vị trí nằm ở hướng Bắc thửa đất cụ P1. Năm 1995, cụ Trần Văn P1 và vợ chồng bà Đặng Thị C làm đơn xin đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 136, 137) và ngày 14/12/1996, cụ Trần Văn P1 được UBND thành phố B cấp GCNQD đất số G992524 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.330m^2, hộ bà Đặng Thị C được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 30, diện tích 705m^2. Năm 2010, toàn bộ thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30 được vợ, con cụ P1 làm thủ tục phân chia, tặng cho ông Trần Quốc T1, ông T1 đăng ký biến động và ngày 12/8/2011, ông Trần Quốc T1 được UBND thành phố B cấp GCNQSD đất số BG 677636 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.330m^2.

[2] Năm 2011, ông Trần Quốc T1 bị thu hồi diện tích 918,4m^2, thuộc một phần thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30 theo Quyết định số 6711/QĐ–UBND ngày 02/11/2011 của UBND thành phố B để xây dựng đường vành đai phía Tây. Phần đất thu hồi cắt ngang qua giữa thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30 của ông T1. Sau khi bị thu hồi một phần đất, đất của ông T1 còn lại gồm 02 thửa. Ông T1 đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 8 và thửa số 194, tờ bản đồ số 92 vào năm 2014. Trong đó thửa đất số 8 có hướng Bắc giáp đất bà C, hướng Nam giáp đường tránh T10 (nay là đường A). Năm 2015, ông T1 đã tặng cho bà Trần Lệ T thửa đất số 8, tờ bản đồ số 92.

[3] Đối với đất số 5A, tờ bản đồ số 30 của bà C, vào ngày 27/5/2010, bà C làm đơn đề nghị tách thửa đất số 5A thành thửa đất số 5A1 và thửa 5A (bút lục 151). Ngày 04/6/2010, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5A và thửa đất số 5A1. Trong đó, thửa 5A1 có hướng Tây giáp đường H rộng 10m và hướng Đông giáp đất ông Trần Xuân T3 rộng 10m. Tháng 8 năm 2010, bà C chuyển nhượng thửa đất số 5A1 cho vợ chồng bà Hồ Thị Minh T11, đến năm 2018 thì vợ chồng bà T11 chuyển nhượng lại thửa đất số 5A1 cho bà Trần Lệ T.

[4] Bà T khởi kiện cho rằng do bà C xác định sai ranh giới giữa đất nguyên đơn và đất của bị đơn, cụ thể tại hướng Tây giáp đường H bà C xác định vị trí lấn sang đất của nguyên đơn với chiều rộng 3,9m và hướng Đông lấn sang với chiều rộng 2,89m. Theo nguyên đơn thì đất của nguyên đơn gồm thửa số 8 có hướng Đông dài 8,84m, hướng Tây dài 16,33m và thửa số 5A1 có hướng Đông và hướng Tây dài 10m, còn lại là đất của bị đơn.

[5] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của TAND tỉnh Đắk Lắk thì các thửa đất số 5A, 5A1 và thửa đất số 8 có vị trí liền kề, thứ tự các thửa đất (xác định từ hướng Nam về hướng B) lần lượt là thửa số 8, thửa số 5A1 và thửa số 5A. Hiện trạng là đất trống. Hướng Nam thửa đất số 8 là đường tránh Tây (nay là đường A rộng 36m); Hướng Bắc thửa đất số 5A là đường bê tông. Tại hướng Tây thửa đất tranh chấp có 01 cọc bê tông trụ sắt, hướng Đông thửa đất có 01 cọc gỗ do bị đơn cắm làm mốc để xác định ranh giới giữa đất của nguyên đơn và đất của bị đơn. Theo trình bày của ông T1 thì vào năm 2015, ông T1 thuê máy múc để giải phóng mặt bằng đất đã tháo dỡ hàng cọc gỗ là ranh giới giữa thửa đất 5A của bà C và thửa đất số 8 của ông T1, nhưng không yêu cầu bà C chứng kiến; khi gia đình bà C cắm cọc sắt trụ bê tông làm ranh giới cũng không được sự đồng ý của ông T1. Những người làm chứng là ông Đoàn Minh D1 khai khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 5A1 vào năm 2010 thì có ra thực địa nhưng không có ranh giới gì giữa các thửa đất, chỉ thỏa thuận nhận chuyển nhượng với chiều rộng hướng Đông và hướng Tây là 10m, không định vị đất trên thực tế; gia đình ông Nguyễn Thế T12 cũng không biết gì về việc gia đình bà C cắm cọc trên đất. Đây là lỗi của hai bên đương sự dẫn đến không xác định đúng ranh giới giữa hai thửa đất và tranh chấp; do đó, cần xem xét việc cấp, cấp đổi, cấp lại GCNQSD đất và hiện trạng các thửa đất để đánh giá:

[5.1] Theo GCNQSD đất do UBND thành phố B cấp năm 1996 cho hộ bà Đặng Thị C thì thửa đất số 5A, tờ bản đồ số 30 của bà Đặng Thị C có diện tích 705m^2; thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30 của ông Trần Quốc T1 có diện tích 1.330m^2. Giấy chứng nhận không thể hiện thông tin số đo tứ cận thửa đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã có Công văn đề nghị cơ quan chuyên môn cung cấp thông tin số đo tứ cận các thửa đất theo Giấy chứng nhận đã cấp nhưng các cơ quan chuyên môn chỉ cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có văn bản trả lời. Tuy nhiên, theo Biên bản tách, nhập thửa đất lập ngày 28/5/2010 (BL 152) do UBND xã C lập theo đơn yêu cầu tách thửa đất của bà Đặng Thị C thì thửa đất số 5A1 có hướng Đông giáp đất ông T15 dài 10m, hướng Tây giáp đường đi dài 10m, hướng Nam giáp đất ông P1 (đã cho ông T1) dài 24m, hướng Bắc giáp đất còn lại của bà C dài 26m, diện tích là 250m^2. Thửa 5A có hướng Đông giáp đất ông T15 dài 20m, hướng Tây giáp đường đi dài 17m, hướng Nam giáp đất bà C (Thửa 5A1) dài 26m, hướng Bắc giáp đường đi dài 28m, diện tích 455m^2. Như vậy, theo GCNQSD đất thì thửa đất số 5A của bà C (khi chưa tách thửa) có hướng Đông dài 30m, hướng Tây dài 27m, hướng Nam dài 24m, hướng Bắc dài 28m.

[5.2] Đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30 của ông Trần Quốc T1: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 903473 do UBND thành phố cấp ngày 26/12/2014 cho ông T1 (BL 135) thì thửa đất số 8, tờ bản đồ số 92 có diện tích 283,1m^2, hướng Đông giáp đất ông T dài 8,84m, hướng Tây giáp hẻm 315 dài 16,33m, hướng Nam giáp đường tránh Tây dài 23,04m, hướng Bắc giáp đất bà C (thửa 5A1) dài 22,95m. Theo lời thừa nhận của ông T1, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và Trích lục địa chính thửa đất do Công ty TNHH D3 thực hiện thể hiện thửa đất số 8, tờ bản đồ 92 được cấp theo bản đồ mới, đã trừ 02m chiều rộng dọc theo hướng từ Bắc đến N để làm đường H.

[5.3] Như vậy, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì tổng chiều dài hướng Đông của 03 thửa đất số 5A, 5A1 và thửa đất số 8 là (30m + 8.84m) = 38,84m, tổng chiều dài hướng Tây của 03 thửa đất là (27m + 16,33) = 43,33m. Tổng diện tích của 03 thửa đất là 455m^2 + 250m^2 + 283,1m^2 = 988,1m^2. Kết quả đo hiện trạng theo chỉ dẫn của các đương sự thể hiện:

- Tổng chiều dài hướng Đông của 03 thửa đất số 5A, 5A1 và thửa đất số 8 là 5,95m + 2,89m + 7,11m + 4,89m + 17,23m = 38,07m (ít hơn so với GCN 0,77m); tổng chiều dài hướng Tây của 03 thửa đất là 12,43m + 3,90m + 6,10m + 5,90m + 12,4m = 40,73m (ít hơn so với GCN 2,6m).

- Tổng diện tích hiện trạng của các thửa đất số 5A, 5A1 và thửa đất số 8 là : 912,5m^2. Khi đo đạc, hướng Tây các thửa đất số 5A và 5A1 đã được trừ 02m chiều rộng so với Giấy chứng nhận, kéo dài từ hướng Bắc xuống hướng Nam để làm đường đi nên diện tích đất đã làm đường của thửa số 5A và 5A1 là (24,4 x 2)m = 48,8m^2. Như vậy, tổng diện tích đất hiện trạng và làm đường là: 912,5m^2 + 48,8m^2 = 961,3m^2 (ít hơn so với giấy chứng nhận đã cấp).

- Nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng đều xác định các con đường phía Bắc và phía Nam thửa đất đều không thay đổi. Chiều dài hướng Đông và hướng Tây các thửa đất trên thực tế đều ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có sai sót nên việc các bên dựa vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh giới là không chính xác.

- Theo chỉ dẫn của nguyên đơn thì Thửa 5A và 5A1 (từ điểm 3-6-7-10) có hướng Đông dài 29,23m (ít hơn so với GCN 0,77m), hướng Tây dài 24,4m (ít hơn so với GCN 2,6m). Diện tích thửa đất số 5A và 5A1 là 152,2m^2 + 125,7m^2 + 351,4m^2 = 629,3m^2, cộng với diện tích làm đường (24,4 x 2)m = 48,8m^2 thì diện tích thực tế của thửa 5A và 5A1 là **678,1m^2** (ít hơn so với Giấy chứng nhận 26,9m^2). Theo chỉ dẫn của bị đơn thì thửa 5A và 5A1 (từ 2-6-7-10) có hướng Đông dài 32,12m (nhiều hơn so với GCN 2,12m), hướng Tây dài 28,3m (nhiều hơn GCN 1,3m); diện tích thửa đất số 5A và 5A1 là 77,3m^2 + 152,2m^2 + 125,7m^2 + 351,4m^2 = 706,6m^2, cộng với diện tích làm đường (28,3 x 2) m = 56,6m^2 thì diện tích thực tế của thửa 5A và 5A1 là **763,2m^2** (nhiều hơn so với Giấy chứng nhận 58,2m^2).

[5.4] Về thủ tục cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn: Như đã nhận định tại mục [5.1] thì thửa đất số 5A và 5A1 được tách từ thửa đất số 5A, khi bà C được cấp lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích không thay đổi so với GCNQSD đất đã cấp năm 1996 cho bà Đặng Thị C. Đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30 của ông Trần Quốc T1: Theo quyết định thu hồi đất số 6711 ngày 02/11/2011 và Bảng tính chi tiết kinh phí bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất (BL 33, 34) thì ông T1 bị thu hồi 918,4m^2, diện tích đo đạc thực tế là 1.519m^2 – tăng so với GCNQSD 189m^2, diện tích đất ông T1 còn lại sau thu hồi là 600,6m^2. Kết quả đo đạc địa chính thửa đất (BL 129, 130) do UBND xã lập ngày 02/10/2014 và Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2014 thì sau khi bị thu hồi một phần đất, đất của ông T1 còn lại gồm 02 thửa là thửa số 8 tờ bản đồ số 92 có diện tích 283,1m^2 (tăng 141,5m^2) và thửa số 194, tờ bản đồ số 92 có diện tích 312,9m^2 (tăng 42,9m^2). Theo lời trình bày của ông T1 thì khi cơ quan chuyên môn của UBND thành phố thực hiện đo đạc thực tế để tiến hành thu hồi đất thì không có sự chứng kiến của bà C, là chủ đất liền kề. Tòa án cấp sơ thẩm đã có Công văn đề nghị UBND thành phố cung cấp thông tin việc đo đạc khi thu hồi nhưng UBND thành phố không cung cấp. Theo lời trình bày của ông Nguyễn Minh D2 thì vào năm 2010, khi ông D2 đến mua đất của bà C thì trên đất không có ranh giới cố định; như vậy, thủ tục đo hiện trạng đất ông T1 khi thu hồi là chưa đảm bảo. Biên bản giáp ranh về việc cấp đổi GCNQSD đất do UBND xã C lập ngày 31/10/2014 (BL 126) có xác nhận của Thôn T (Nguyễn Văn H3) và người sử dụng đất liền kề là bà Đặng Thị C, bà Nguyễn Thị L (đã chết); bà C cho rằng bà không ký vào Biên bản này và có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết. Kết luận giám định của Phòng K Công an tỉnh Đ đã kết luận chữ ký, chữ viết mang tên Đặng Thị C trong Biên bản ký giáp ranh không phải do bà C ký, viết ra. Do đó, có cơ sở xác định khi UBND xã C và UBND thành phố B thực hiện đo hiện trạng và cấp GCNQSD thửa đất số 8 cho nguyên đơn không đảm bảo thủ tục dẫn đến sai kích thước, diện tích. Đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 30 của bà Đặng Thị C được cấp đảm bảo đúng

quy định, cần xác định tứ cận theo Biên bản tách, nhập thửa đất do UBND xã C lập ngày 28/5/2010 (BL 152)

[6] Từ các mục trên, cấp sơ thẩm xác định số đo tứ cận các thửa đất: - Thửa số 5A có hướng Đông giáp đất ông T dài 20m, hướng Tây giáp đường đi (hẻm C) dài 17m, hướng Nam giáp Thửa 5A1 dài 26m, hướng Bắc giáp đường đi dài 28m;- Thửa số 5A1 có hướng Đông giáp đất ông T dài 10m, hướng Tây giáp đường đi (hẻm C) dài 10m, hướng Nam giáp đất thửa đất số 8 của bà Trần Lệ T dài 24m, hướng Bắc giáp đất còn lại của bà C dài 26m; - Thửa số 8, tờ bản đồ số 92 có chiều dài hướng Đông và hướng Tây bằng chiều dài hiện trạng trừ đi chiều dài của thửa 5A và 5A1, cụ thể: Hướng Đông dài: 38,07m - 30m = 8,07m; hướng Tây dài: 40,73m – 27m = 13,73m. Thửa 5A có hướng Đông dài 20m nhưng chỉ dẫn của bị đơn (từ 7-9) dài 22,12m, như vậy có lấn sang đất nguyên đơn 2.12m; hướng Tây dài 17m nhưng chỉ dẫn (từ 4-6) dài 18,3m, lấn sang đất nguyên đơn 1,3m. Nguyên đơn dựa vào GCNQSD đất đã cấp không đảm bảo thủ tục nên cho rằng bị đơn lấn sang đất nguyên đơn tại hướng Đông dài 2,89m, hướng Tây dài 3,90m là không chính xác. Từ đó, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn tháo cọc bê tông trụ sắt, cọc gỗ để trả lại phần đất có tứ cận: hướng Đông giáp đất ông T dài 2,12m; hướng Tây giáp đường H dài 1,3m. Hướng Nam giáp thửa 5A1 dài 23,19m, Hướng Bắc giáp thửa 5A dài 23,30m; còn lại bác yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, dúng pháp luật nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị. Bị đơn bà Đặng Thị C kháng cáo không được chấp nhận, nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 06/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Đặng Thị C được miễn.

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân