TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH ĐẮK LẮK	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 394/2023/DS-PT	
Ngày 11 – 12 – 2023	
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: Ông Y Phi Kbuôr.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường, ông Vũ Văn Tú.

- 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 toà: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 307/2023/TLPT-DS ngày 17/10/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Lê Thị Thùy D đối với Bản án sơ thẩm số 47/2023/DSST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 346/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 297/2023/QĐ-PT ngày 29/11/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Lê Thị Thùy D, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố QT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Công H, sinh năm 1986; địa chỉ: Số phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Trần T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ dân phố QT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ dân phố QT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố QT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3. Ông Huỳnh Tấn V, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ dân phố QT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. Bà Lê Thị L, sinh năm 1951; địa chỉ: Tổ dân phố QT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Niệm Phật đường NP.

Người đại diện: Ông Lê Hữu T1 (Thầy ĐQ), vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố QT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Trần Bích H, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố QT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

1. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ dân phố QT, thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

**** Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà Nguyễn Lê Thị Thùy D, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào năm 2017, bà Nguyễn Lê Thị Thùy D có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn X và bà Phan Thị H1 thửa đất số 1072 (nay là thửa đất số 179), tờ bản đồ số 1 (nay là tờ bản đồ số 104), địa chỉ thửa đất: thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 329m^2; thửa đất có tứ cận: phía Nam giáp đường hẻm, phía Tây giáp Niệm Phật đường NP, phía Đông giáp đất bà N, phía Bắc pháp đất Niệm Phật đường NP.

Hiện trạng ranh giới thửa đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng của bà D và thửa đất của bà Nguyễn Thị N có hàng rào xây tường gạch, dựng trụ bê tông kéo lưới B40, có chiều dài từ trụ cổng đến hết đất. Còn bên ranh giới thửa đất của bà D với thửa đất Niệm Phật đường NP có hàng rào tạm trụ gỗ kéo dây kẽm gai.

Bà D quản lý, sử dụng ổn định cho đến tháng 3 năm 2022, gia đình ông Trần T xây nhà trên phần đất liền kề (là đất ông T nhận chuyển nhượng của bà N), khi xây dựng đã phá bỏ một phần hàng rào có chiều dài khoảng 27m, từ khoảng giữa hai thửa đất ra phía sau cho đến gần hết đất, từ khoảng giữa cho đến trụ cổng vẫn còn hàng rào cũ.

Vì vậy, bà D có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần T trả lại phần đất lấn chiếm với diện tích 8m^2 và khôi phục lại hàng rào ranh giới như ban đầu. Ngày 27/6/2022, bà D có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện với nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar giải quyết buộc ông Trần T

phải trả lại hàng rào đúng ranh giới hoặc bồi thường tương ứng cho gia đình bà D số tiền là 9.000.000 đồng. Ngày 21 tháng 7 năm 2022, nguyên đơn bà D có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện với nội dung: Rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Trần T phải xây trả lại hàng rào đúng ranh giới, bảo đảm an ninh hoặc bồi thường thiệt hại tương ứng cho gia đình bà D số tiền 9.000.000 đồng.

Ngày 10 tháng 4 năm 2023, nguyên đơn bà D có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung: Buộc ông Trần T phải trả lại phần đất lấn chiếm với diện tích 4,4m^2 theo kết quả đo đạc của Công ty cổ phần xây dựng đo đạc bản đồ TP và buộc di dời các công trình xây trên đất lấn chiếm.

** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Trần T trình bày:*

Ông Trần T không có mối quan hệ gì với bà Nguyễn Lê Thị Thùy D. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, vào năm 2021 ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N. Ông T nhận chuyển nhượng với diện tích chiều ngang 05m, chiều dài 51m. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và sang tên cho ông T. Về tứ cận thửa đất ông T không biết.

Thửa đất của ông T nằm trong phần diện tích đất của bà N, giữa thửa đất của ông T và thửa đất của bà N không có ranh giới ngăn cách. Bà N chỉ ranh giới thửa đất chuyển nhượng cho ông T là đến bờ rào ngăn cách giữa đất của ông T và thửa đất của bà D, bờ rào xây gạch có chiều cao khoảng 50 phân và kéo lưới B40 cao 1m50.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng giữa ông T với bà N chỉ thỏa thuận diện tích đất, ranh giới thửa đất bà N chuyển nhượng cho ông T, các bên chưa tiến hành đo đạc, hai bên bàn giao đất không có sự chứng kiến của các hộ dân liền kề và chính quyền địa phương.

Vào khoảng tháng 3 năm 2022, ông T bắt đầu xây nhà thì hai bên mới tiến hành đo đạc diện tích đất, tại thời điểm đó có chồng bà N là ông Huỳnh Tấn V và chồng của bà D là ông Hoàng Văn D kéo thước đo chiều dài, chiều ngang đầu trên, chiều ngang đầu dưới của thửa đất. Đầu dưới thửa đất có làm dấu của địa chính đo trước đó. Sau khi thống nhất ranh giới ông T đã tiến hành xây nhà. Ông V là người xây dựng nhà cho ông T, ông V là người phá dỡ hàng rào cũ ngăn cách giữa thửa đất của bà D và thửa đất của ông T, lưới B40 do ông V cuốn và cất giữ.

Vào khoảng tháng 4 năm 2022, ông T làm móng và xây tường phía giáp ranh thửa đất của ông T và bà D thì bà D có làm đơn khiếu nại gửi cho Ủy ban nhân dân thị trấn EP, huyện CM yêu cầu giải quyết với nội dung ông T lấn đất của bà D. Sau đó ông T được Ủy ban nhân dân thị trấn EP mời đến để hòa giải, tuy nhiên bà D không đồng ý nên Ủy ban nhân dân thị trấn EP tiến hành hòa giải lần 02 thì các bên thống nhất với nhau với nội dung ông T đập tường nhà và đập móng giáp ranh trả đất cho bà D, ông T đập tường và móng có chiều dài khoảng 25m. Sau khi ông T đập tường và đập móng thì các bên thống nhất lập biên bản

làm việc có sự chứng kiến của địa chính Ủy ban nhân dân thị trấn EP và Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn EP.

Ông Trần T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay, ông T đã xây nhà kiên cố, nếu phá bỏ một phần diện tích móng để trả lại cho nguyên đơn theo yêu cầu của nguyên đơn sẽ ảnh hưởng rất lớn đến kết cấu nhà của ông T. Do vậy, ông T đề nghị hòa giải theo hướng tính ra giá trị phần diện tích đất tranh chấp theo ý kiến của nguyên đơn tại Biên bản định giá ngày 07/3/2023 là 28.600.000 đồng, ông T sẽ bồi thường cho nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Bích H trình bày:* Bà H đồng ý với trình bày của chồng là ông T và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn D trình bày:* Ông D đồng ý với ý kiến của vợ là bà Nguyễn Lê Thị Thùy Duyền và người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Công H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:* Bà đồng ý với ý kiến của bị đơn ông Trần T và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn V trình bày:* Ông Huỳnh Tấn V là chồng của bà Nguyễn Thị N. Ông V đồng ý với ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn về ranh giới giữa thửa đất của bà D và thửa đất của bà N tại thời điểm bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hàng rào, trong đó có một phần hàng rào tính từ mặt đường xuống phần đất có chiều dài khoảng 17m (ông X chỉ dựng trụ bê tông, không kéo lưới B40, ông X làm hàng rào thời gian nào ông V không nhớ rõ), đến năm 2015 ông V làm phần hàng rào nối tiếp hàng rào ông X đã dựng trụ bê tông trước đó đến hết đất, ông V xây cuốn 01 lớp gạch dưới chân, xây gạch cao lên 08 lớp, dựng trụ bê tông, kéo lưới B40 từ trụ cổng cho đến hết đất. Ông V xây dựng hàng rào trên đất của ông V, ông V làm hàng rào nhằm mục đích nuôi gà nên không làm kiên cố. Đến năm 2021, vợ chồng ông V chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông T có chiều rộng 05m, chiều dài 50,8m, sau đó ông V dỡ bỏ phần hàng rào ông V làm trước đó để xây nhà cho ông T nhưng ông V không thông báo cho gia đình bà D vì là hàng rào ông V làm trên đất của ông V. Ông V là người trực tiếp xây dựng nhà cho ông T, ông V xây lên tường, chuẩn bị lợp tôn thì các bên xảy ra tranh chấp. Ông V đồng với ý kiến của bị đơn là ông Trần T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:* Bà Lê Thị L là mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn X. Năm 1978 khi bà L còn đang công tác tại Công ty Thương Nghiệp bà L được cấp mảnh đất, diện tích đất bao nhiêu thì bà L không nhớ. Sau khi các con của bà L trưởng thành, bà L đã trích đất chia cho các con. Trong đó, ông Nguyễn Văn X có diện tích đất 07m x 50m, việc thực hiện thủ tục cho tặng các con bà L trực tiếp làm. Năm 2017, vợ chồng ông X và bà Phan Thị H1 chuyển nhượng cho bà D. Phần diện tích đất bà L chia cho các con đều có ranh giới cụ thể, ranh giới giữa thửa đất bà N và thửa đất của ông X có hàng rào lưới B40 do gia đình bà N làm để quây vườn nuôi gà. Bà L không biết về việc tranh chấp về ranh giới thửa đất giữa ông T với bà D.

Khi vợ chồng bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, ngày ông T làm móng nhà, giữa ông D và ông V cùng nhau căng dây. Sau khi ông V nhận xây nhà cho ông T, đã xây xong phần tường thì gia đình bà D mới phát đơn đi kiện, thực tế phía cuối vườn phần tường gạch xác định ranh giới giữa thửa đất ông T và đất bà D vẫn còn. Bà L đề nghị Tòa án xem xét thực tế để giải quyết cho đúng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Niệm Phật đường NP trình bày:* Ông Lê Hữu T1 xác định ranh giới giữa thửa đất của Niệm phật đường NP với thửa đất của bà D đã được xác lập trước đây cho đến năm 2018 Niệm phật đường NP bắt đầu xây hàng rào theo vị trí của hàng rào cũ và xác định hai bên không cho, không lấn chiếm của nhau.

** Người làm chứng bà Bà Phan Thị H1 trình bày:* Bà Phan Thị H1 và ông Nguyễn Văn X trước đây là vợ chồng. Tháng 5 năm 2012, bà Phan Thị H1 và ông Nguyễn Văn X được bố mẹ của ông X là ông Nguyễn Tường, bà Lê Thị L đã cho tặng quyền sử dụng đất là thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 1, diện tích 329m^2, tại thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Về tứ cận thửa đất: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông T2, bà L dài 07m; phía Nam giáp đường liên thôn dài 07m; phía Đông giáp đất ông T2, bà L tặng cho bà Nguyễn Thị N dài 47m; phía Tây trước đây giáp đất cô H2 nay là đất Niệm phật đường NP dài 47m. Tài sản trên đất có căn nhà xây cấp 4. Năm 2017 bà H1 và ông X chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Lê Thị Thùy D. Ranh giới giữa thửa đất của bà H1, ông X với bà Nguyễn Thị N được ngăn cách bởi hàng rào lưới B40 do vợ chồng bà N xây. Ranh giới giữa thửa đất bà H1, ông X với bà Nguyễn Thị N sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Cư Mgar, 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 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 174; Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự.

- Áp dụng Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Lê Thị Thùy D.

Bà Nguyễn Lê Thị Thùy D có trách nhiệm giao đất cho ông Trần T diện tích 4,4m^2 đất tại thửa đất số 1072 (nay là thửa đất số 179), tờ bản đồ số 1 (nay là tờ bản đồ số 104), địa chỉ thửa đất: thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất bà Nguyễn Lê Thị Thùy D giao cho ông Trần T có hình tam giác theo hình vẽ trên bản đồ hiện trạng thửa đất tháng 11 năm 2022 kèm theo bản án, cụ

thể như sau: Từ điểm số 1 đến điểm số 2 có số đo 0,34m, từ điểm số 1 đến điểm số 7 có số đo 26,22m, từ điểm số 7 đến điểm số 2 có số đo 26,22m.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biên động đối với diện tích đất trên.

Buộc ông Trần T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Lê Thị Thùy D số tiền 28.600.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc ông Trần T phải xây trả lại hàng rào đúng ranh giới, bảo đảm an ninh hoặc bồi thường thiệt hại tương ứng cho gia đình bà D số tiền 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng).

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 19/8/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Lê Thị Thùy D kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và tháo dỡ công trình trên phần đất lấn chiếm.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần T chấp nhận thanh toán cho gia đình nguyên đơn tổng số tiền 35.000.000 đồng.

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. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần T chấp nhận trả cho nguyên đơn tổng số tiền 35.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của các đương sự, không trái quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

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 4,4m^2 và buộc di dời các công trình xây trên đất lấn chiếm và

nội dung kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số **1072** (nay là thửa đất số 179), tờ bản đồ số 01 (nay là tờ bản đồ số 104), tại thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk:

Ngày 16/7/2012, Ủy ban nhân dân huyện CM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL291196 cho ông Nguyễn Văn X và bà Phan Thị H1 đối với diện tích đất **329m^2** thuộc thửa đất số 1072, tờ bản đồ số 01 tại thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 679, tờ bản đồ số 01, tại thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị L ngày 16/6/1994. Đến ngày 22/5/2012, hộ bà Lê Thị L và ông Nguyễn T2 tặng thửa đất số 1072 cho ông Nguyễn Văn X, bà Phạn Thị H1.

Ngày 02/3/2017, ông Nguyễn Văn X, bà Phạn Thị H1 chuyển nhượng thửa đất số 1072 (diện tích đất **329m^2**) nêu trên cho bà Nguyễn Lê Thị Thùy D. Đến ngày 07/3/2017, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Lê Thị Thùy D.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình bà D sử dụng ổn định cho đến cuối năm 2021 thì phát sinh tranh chấp với ông Trần T.

[2.2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số **337**, tờ bản đồ số 104, tại thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk:

Ngày 16/7/2012, Ủy ban nhân dân huyện CM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL291195 cho bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất **934m^2** thuộc thửa đất số 1073, tờ bản đồ số 01 tại thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 679, tờ bản đồ số 01, tại thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị L ngày 16/6/1994. Đến ngày 22/5/2012, hộ bà Lê Thị L và ông Nguyễn Tường tặng thửa đất số 1073 cho bà Nguyễn Thị N.

Năm 2021, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho ông Trần T một phần thửa 1073 với diện tích chuyển nhượng là 252,7m^2 (tách thành thửa đất số 337, tờ bản đồ số 104). Ngày 23/7/2021, Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA387490 cho ông Trần T đối với diện tích đất 252,7m^2, thuộc thửa đất số 337, tờ bản đồ số 104 tại thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Cùng năm 2021 ông T xây dựng nhà trên diện tích đất trên và xảy ra tranh chấp với bà Nguyễn Lê Thị Thùy D.

[2.3] Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của mình và yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất 4,4m^2, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL291196 mang tên ông Nguyễn Văn X, bà Phan Thị H1 và được chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Lê Thị Thùy D ngày 07/3/2017 thì thửa đất số 1072 của bà D có chiều

dài tứ cận như sau: Phía bắc và phía nam thửa đất đều có cạnh dài 7m; phía đông và phía tây thửa đất đều có cạnh dài 47m, các cạnh đều là một đường thẳng.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA38749 ngày 23/7/2021 mang tên ông Trần T thì thửa đất 337 của ông T có chiều dài tứ cận như sau: Phía bắc và phía nam thửa đất đều có cạnh dài 5m; phía đông và phía tây thửa đất đều có cạnh dài 50,82m; các cạnh đều là một đường thẳng.

Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả đo đạc tháng 11/2022 của Công ty cổ phần xây dựng đo đạc bản đồ Tiến Phát và Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar và lời khai của nguyên đơn, bị đơn, thể hiện: Về mốc giới giáp ranh phía trước và phía sau của hai thửa đất các bên đương sự đều thống nhất không bị lấn chiếm, nhưng đoạn giữa một phần tường nhà phía sau của ông T đã lấn sang phần đất của bà D có chiều rộng lớn nhất tại trụ bê tông có kích thước 0,34m, chiều dài 26,22m, diện tích là 4,4m^2, nên phần đất giáp ranh giữa hai thửa đất không còn là một đường thẳng. Bị đơn cũng thừa nhận bị đơn đã có hành vi lấn chiếm diện tích đất 4,4m^2 của nguyên đơn.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn ông Trần T có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ.

Xét việc giải quyết hậu quả của hành vi lấn chiếm đất, thì thấy: Trên phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay thì ông T đã làm móng nhà kiên cố, phần dưới làm bằng đá hộc, phần trên là bê tông cốt thép, nếu đập phá thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà, sẽ mất giá trị sử dụng. Tức là, hiện tại gia đình ông T đang sử dụng phần đất lấn chiếm này. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại diện tích bị lấn chiếm cho nguyên đơn là chưa đúng mà cần sửa cách tuyên của Bản án sơ thẩm như sau: Giao cho ông Trần T tiếp tục quản lý, sử dụng, đồng thời buộc ông T phải thanh toán giá trị đất là 28.600.000 đồng cho bà D thì mới phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà D, ông D yêu cầu bị đơn phải bồi thường số tiền 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T chỉ chấp nhận thanh toán cho gia đình nguyên đơn tổng số tiền 35.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của ông T, không trái quy định của pháp luật nên cần ghi nhận sự tự nguyện này là phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông T tự nguyện thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 35.000.000 đồng nên cần sửa án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Lê Thị Thùy D là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Nguyễn Lê Thị Thùy D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Lê Thị Thùy D;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk về số tiền phải thanh toán.

[1] Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 174; Điều 175; Điều 176 Bộ luật Dân sự.

- Áp dụng Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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 Nguyễn Lê Thị Thùy D.

Buộc ông Trần T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Lê Thị Thùy D số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Ông Trần T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 4,4m^2 đất tại thửa đất số 1072 (nay là thửa đất số 179), tờ bản đồ số 1 (nay là tờ bản đồ số 104), địa chỉ thửa đất: Thị trấn EP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích đất trên có hình tam giác theo hình vẽ trên bản đồ hiện trạng thửa đất tháng 11 năm 2022 kèm theo Bản án sơ thẩm, cụ thể như sau: Từ điểm số 1 đến điểm số 2 có số đo 0,34m, từ điểm số 1 đến điểm số 7 có số đo 26,22m, từ điểm số 7 đến điểm số 2 có số đo 26,22m.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biên động đối với diện tích đất trên.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc ông Trần T phải xây trả lại hàng rào đúng ranh giới, bảo đảm an ninh hoặc bồi thường thiệt hại tương ứng cho gia đình bà D số tiền 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần T phải chịu 1.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Lê Thị Thùy D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2021/0014532 ngày 23/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, bà D đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Mgar;
- CCTHADS huyện CM ;
- 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)

Y Phi Kbuôr