TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 168/2025/DS-PT
Ngày: 21 - 4 - 2025
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 Thu Trang

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh, bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về việc*:* "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DSST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk bị nguyên đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2025/QĐ-PT ngày 06/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 139/QĐ-PT ngày 31/3/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh H, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn 2A, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Tấn C. Địa chỉ: Thôn 2A, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn 2A, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn 2A, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức N: Ông Nguyễn Đức K; địa chỉ: Thôn 2A, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1965; Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1992; Ông Huỳnh Tấn C, sinh năm 1990; Bà Nguyễn Thị D; Ông Nguyễn Đức G, sinh năm 1979; Bà Lê Thị H, sinh năm 1945; Ông Nguyễn Quốc L. Cùng địa chỉ: Thôn 2A, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Bà S, bà D có đơn xin xét xử vắng mặt; bà D, bà H, ông Quốc L vắng mặt; ông C, ông Đức G có mặt)

Chị Nguyễn Thị R; địa chỉ: Thôn 2B, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Hồ Văn M; địa chỉ: Thôn 2A, xã A, Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Yêu cầu khởi kiện và trình bày của nguyên đơn ông Huỳnh H:**

Gia đình ông Huỳnh H sinh sống ổn định tại thôn 2A, xã A, quá trình sinh sống, khoảng năm 2000 có mua của ông Hồ Văn M diện tích đất cụ thể là bao nhiêu không nhớ. Đất này nguồn gốc là ông M mua thanh lý của Lâm trường CP. Năm 2002 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.238m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ngân hàng, sau đó chuyển nhượng nhiều lần đã thay sổ mới nên không nhớ được giấy chứng nhận số bao nhiêu, ngày tháng năm nào. Đến năm 2014 ông H có chuyển nhượng cho bà O, thôn 2A, xã A diện tích đất 7m x 60m = 420m^2, sau đó năm 2018 ông H có chuyển nhượng cho bà Ngà, thôn 2A, xã A diện tích đất 6m x 60m = 360m^2, diện tích còn lại hiện nay ông H đang trực tiếp sử dụng. Phía Bắc thửa đất giáp với đất ông Nguyễn Đức N, từ khi nhận chuyển nhượng từ ông M đến nay ông H sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Ranh giới giữa hai bên có khoảng 150m hàng rào xây năm 2001 dưới chân rào bằng đá chẻ, trụ rào bằng trụ bê tông, còn hàng rào bằng lưới B40, ranh giới trụ rào xây kiên cố; còn phần diện tích đất còn lại là trụ gỗ kéo lưới B40. Ranh giới này hai bên sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Đến năm 2022 ông H xây nhà nên xây lại bờ rào trên nền bờ rào cũ thì ông Nguyễn Đức K là con trai của ông Nguyễn Đức N, có diện tích nhà sát diện tích đất của ông H không cho xây tiếp hàng rào, có dùng chân đạp ngã hàng rào, gỡ trụ gỗ hàng rào của ông H ra, theo ông K việc ông làm như vậy vì cho rằng ông H lấn chiếm của gia đình ông K từ 0,5 m đến 01m đất kéo dài từ đầu giáp đường quốc lộ 14 đến hết đất. Diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.471,8m^2, ông H nghĩ toàn bộ phần diện tích đất này đúng theo diện tích ông H đang sử dụng thực tế, ranh giới như trước đến nay ông H đã xây hàng rào. Sau khi đo đạc ông H mới biết có 141,6m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, toàn bộ thửa đất được ông H sử dụng ổn định, ranh giới rõ ràng từ trước đến nay không có tranh chấp, không có hành vi lấn chiếm với gia đình ông K. Hai bên chỉ xảy ra tranh chấp khi ông H xây lại nhà vào năm 2022.

Tại đơn khởi kiện ông H yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông K không cản trở việc ông H xây

dựng tường rào. Sau khi đo đạc ông H có yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu Tòa án thẩm tra, xác minh công nhận quyền sử dụng đất cho ông H theo đúng theo thực tế sử dụng chứ không phải theo diện tích trong giấy chứng nhận đã cấp cho ông H. Yêu cầu ông K không cản trở việc ông H xây hàng rào giữa hai thửa đất.

Ông Nguyễn Đức N cho rằng ông H sử dụng diện tích 50,9m^2 đất thuộc đất của ông N và yêu cầu trả lại, ông H không đồng ý vì cho rằng từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay các bên đều sử dụng ổn định, gia đình ông H đã làm hàng rào kiên cố và ông N không có ý kiến gì.

*** Ý kiến của các bị đơn:**

- Ông Nguyễn Đức N: Gia đình ông Nguyễn Đức N được nhà nước cấp quyền sử dụng thửa số 16, tờ bản đồ số 32, diện tích 4.472m^2 tại thôn 2A, xã A, huyện B, đất được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2002. Vào khoảng tháng 5/2022 gia đình ông H có gọi người đến xây dựng hàng rào và lấn sang phần diện tích của gia đình ông N. Con trai ông N là Nguyễn Đức K có ra nói chuyện với ông H nhưng ông H chửi, sau đó ông N ủy quyền cho con trai là ông K làm đơn lên Ủy ban nhân dân xã A đề nghị giải quyết, Ủy ban nhân dân xã A có cử cán bộ xuống xác minh, lập biên bản nhưng ông H không chịu và làm đơn khởi kiện ra Tòa án. Quá trình Tòa án giải quyết, sau khi đo đạc gia đình ông N được biết so với giấy chứng nhận được cấp cho gia đình ông N, thì thực tế sử dụng còn thiếu 50,9m^2 tính từ phía giáp Quốc lộ 14 từ phần chỉ giới quy hoạch giao thông đến hết đất. Vì vậy, ông N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H "về việc công nhận diện tích đất ông H đang sử dụng thực tế là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H", ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến đâu thì sử dụng đến đó, không đồng ý yêu cầu của ông H về việc yêu cầu ông K – con ông N không được ngăn cản việc xây hàng rào của ông H.

Thực tế phần diện tích đất giáp ranh với nhà ông H, ông N đã cho ông K xây nhà và ở nên ông K có toàn quyền quyết định đối với diện tích đất này. Bên cạnh đó ông N cũng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H trả lại cho gia đình ông N 50,9m^2 đất mà gia đình ông N còn thiếu, phần còn dư lại trả lại cho nhà nước.

- Ông Nguyễn Đức K: Khoảng năm 1992 gia đình ông K có đến làm ăn sinh sống ở xã A, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Khi đó Ủy ban nhân dân xã có cấp cho gia đình thửa đất sát với đất lâm trường CP, sau đó lâm trường bán cho ông P, ông P bán cho ông M và ông M bán lại cho ông H. Diện tích đất của gia đình ông K là 4.472m^2. Đến năm 2003 gia đình ông H tiến hành xây hàng rào sát đất nhà ông K, lúc đó ông H tự rào, gia đình có biết nhưng không ngăn cản vì nghĩ ông H chỉ rào tạm. Nhưng đến năm 2022 ông H xây nhà và xây dựng tường rào kiên cố thì ông K có nói là đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã rồi hãy xây nhưng ông H không chịu. Sau đó ông K có trình báo ủy ban nhân dân xã A và xã có xuống làm việc, xác minh nhưng gia đình ông H không chịu và không cho địa chính vào đo đạc. Hiện nay, ông H khởi kiện ông K có ý kiến như sau: Đề nghị Tòa án đo đạc lại diện tích cụ thể của hai gia đình, diện tích đúng theo nhà nước cấp đến đâu thì các bên sử dụng đến đó, ông H nếu có hành

vi lấn chiếm đất thì trả lại diện tích đất lấn chiếm, nếu gia đình ông K lấn chiếm thì sẽ trả lại diện tích đất lấn chiếm. Về việc ông H yêu cầu ông K không cản trở việc xây tường rào thì nhà nước công nhận cho ông H diện tích đến đâu thì gia đình ông K để ông H sử dụng xây hàng rào đến đó, không ngăn cản, còn xây vượt quá diện tích đất được cấp thì không đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức N về việc yêu cầu ông H trả lại 50,9m^2 đất gia đình ông K bị thiếu nên đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Đức N.

*** Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**

- Ông Nguyễn Đức G: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32 tại thôn 2A, xã A mang tên hộ ông Nguyễn Đức N là tài sản chung của hộ gia đình, bố mẹ đã cho anh em ông Tuấn. Quá trình sử dụng ông H có rào và lấn chiếm nhiều lần gia đình ông Tuấn có nói nhiều lần nhưng gia đình ông H vẫn cố tình không nghe. Hiện nay, nếu đúng phần đất tranh chấp là của ông H thì trả lại cho ông H, nếu lấn chiếm của gia đình ông Tuấn thì phải trả lại cho gia đình ông Tuấn. Không đồng ý với yêu cầu của ông H về việc công nhận diện tích đất ông H đang quản lý và sử dụng bao gồm cả diện tích đất tranh chấp là của ông H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N ông Tuấn đồng ý, gia đình ông Tuấn thiếu 50,9m^2 yêu cầu Tòa án buộc ông H trả lại cho gia đình ông Tuấn diện tích đất này.

- Bà Nguyễn Thị S: Gia đình bà S có một thửa đất số 126, tờ bản đồ số 118 tại thôn 2A, xã A diện tích 1.471,8m^2, tứ cận như sau: Phía Đông giáp quốc lộ 14, phía Tây giáp đất rừng, phía Bắc giáp đất ông N, Phía Nam giáp đất ông Q. Gia đình đã sử dụng ổn định từ đó đến nay, có làm hàng rào kiên cố hướng Đông, Nam, Bắc. Nhưng vì cán bộ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai nên khi gia đình tôi làm nhà, xây hàng rào có ông Nguyễn Đức K gây rối không cho làm. Bà S yêu cầu Tòa án công nhận diện tích thực tế gia đình đang sử dụng và yêu cầu bổ sung phần diện tích còn thiếu vào giấy chứng nhận của gia đình bà. Yêu cầu ông K chịu trách nhiệm về việc gây rối của mình.

- Ông Huỳnh Tấn C, bà Huỳnh Thị D: Gia đình chúng tôi có thửa đất số 126, tờ bản đồ số 118 tại thôn 2A, xã A diện tích 1.471,8m^2, tứ cận như sau: Phía Đông giáp quốc lộ 14, phía Tây giáp rừng, phía Bắc giáp đất ông N, Phía Nam giáp đất ông Q. Gia đình đã sử dụng ổn định từ đó đến nay, có làm hàng rào kiên cố hướng Đông, Nam, Bắc. Nhưng vì cán bộ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai nên khi gia đình chúng tôi làm nhà, xây hàng rào thì ông Nguyễn Đức K gây rối không cho làm. Bà D, ông C yêu cầu Tòa án công nhận diện tích thực tế gia đình đang sử dụng và cấp bổ sung phần diện tích còn thiếu vào giấy chứng nhận của gia đình. Yêu cầu ông K chịu trách nhiệm về việc gây rối của mình.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N là yêu cầu ông H trả lại 50,9m^2 thì bà D không đồng ý vì quá trình sử dụng từ khi mua đến nay gia đình ông N đã làm hàng rào và sử dụng ổn định, ông N không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu phản tố của ông N, quá trình làm việc ông C không có mặt nên không có ý kiến gì về nội dung này.

- Bà Nguyễn Thị Đ: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32 mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Đức N là tài sản hộ gia đình bà D. Ông N đã cho bà D một

phần thửa đất có chiều rộng 5m chiều dài đến hết đất và hiện nay bà D đang quản lý và sử dụng. Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp hiện ông K đang quản lý, sử dụng do gia đình đã cho ông K nhưng chưa sang tên. Vì vậy, trong vụ án bà D không có liên quan gì, đề nghị Tòa án không đưa bà D vào tham gia tố tụng.

- **Bà Nguyễn Thị R:** Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32 mang tên hộ gia đình ông Nguyễn Đức N là tài sản hộ gia đình bà R. Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp là ông K đang quản lý và sử dụng do gia đình đã cho ông K, hiện nay chưa sang tên. Vì vậy, trong vụ án này bà R không có liên quan gì, đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng.

- **Ông Nguyễn Quốc L:** Ông Nguyễn Quốc L có thửa đất đang sử dụng cạnh phía Nam tiếp giáp cạnh phía Bắc của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32 của gia đình ông Nguyễn Đức N. Quá trình sử dụng ổn định từ trước năm 2001, hiện trạng ổn định không có tranh chấp với ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân nhân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166; khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 229 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các Điều 198, 270 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 166, 169, 176, 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 46, 49, 50, 105, 107, 123 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 100, 166, 167, 170, 179, 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 31 của Luật Đất đai 2024.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 của Uỷ 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. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh H về yêu cầu công nhận 141,6m^2 đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường Hồ Chí Minh, phía Tây giáp đất rừng, phía Nam giáp thửa đất số 126, tờ bản đồ 118 (hộ ông Huỳnh H và bà Nguyễn Thị S), phía Bắc giáp thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32 (hộ ông Nguyễn Đức N) tăng thêm so với diện tích được nhà nước cấp tại thửa đất số 126, tờ bản đồ 118 cấp cho hộ ông Huỳnh H và bà Nguyễn Thị S thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh H.

Đối với yêu cầu công nhận diện tích 1.471,8m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ 118 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022 cho hộ ông Huỳnh H và bà Nguyễn Thị S hiện nay hộ gia đình ông Huỳnh H đang sử dụng đúng diện tích được cấp, ông Nguyễn Đức K cũng không có tranh chấp nên hộ ông Huỳnh H bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Đức K không được quyền cản trở quyền sử dụng đối với thửa đất này.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức N. Buộc ông Huỳnh H, bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Tấn C và bà Huỳnh Thị D trả lại cho hộ ông

Nguyễn Đức N 50,9m^2 đất. Có tứ cận: Phía Đông giáp đường Hồ Chí Minh, phía Tây giáp đất rừng, phía Nam giáp phần đất ông Huỳnh H đang sử dụng, phía Bắc giáp thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16 cấp cho hộ ông Nguyễn Đức N.

Buộc ông Huỳnh H, bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Tấn C và bà Huỳnh Thị D tháo dỡ 14,55m tường rào móng làm bằng đá chẻ, rào lưới B40, 07 trụ rào bằng bê tông; 2,5m tường xây bằng gạch; 11,3m tường xây kết hợp đá chẻ và gạch; 2,3m tường rào bằng lưới B40; 5,8m chân tường rào bằng đá chẻ. Toàn bộ tài sản này tọa lạc trên diện tích 50,9m^2 đất nêu trên.

Đối với diện tích 90,7m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp đường Hồ Chí Minh, phía Tây giáp đất rừng, phía Nam giáp thửa 126, phía Bắc giáp thửa 16, ông Huỳnh H có quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 23/10/2024, ông Huỳnh H kháng cáo bản án sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:**

- *Về tố tụng:* Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần diện tích 141,6m^2 đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường Hồ Chí Minh, phía Tây giáp đất rừng, phía Nam giáp thửa đất số 126, tờ bản đồ 118, phía Bắc giáp thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32 thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh H, bà Nguyễn Thị S.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức N đối với các nội dung: buộc ông Huỳnh H, bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Tấn C và bà Huỳnh Thị D trả lại cho hộ ông Nguyễn Đức N 50,9m^2 đất có tứ cận: Phía đông giáp đường Hồ Chí Minh, phía Tây giáp đất rừng, phía Nam giáp phần đất ông Huỳnh H đang sử dụng, phía Bắc giáp thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16 của ông Nguyễn Đức N; buộc ông Huỳnh H, bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Tấn C và bà Huỳnh Thị D tháo dỡ 14,55m tường rào móng làm bằng đá chẻ, rào lưới B40, 07 trụ rào bằng bê tông; 2,5m tường xây bằng gạch; 11,3m tường xây kết hợp đá chẻ và gạch; 2,3m tường rào bằng lưới B40; 5,8m chân tường rào bằng đá chẻ.

Hộ ông Nguyễn Đức N, hộ ông Huỳnh H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế đang sử dụng.

Đối với các chi phí tố tụng và án phí, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Huỳnh H trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Đức N có đơn yêu cầu buộc nguyên đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 50,9m^2. Ông N là bị đơn trong vụ án thì cần xác định yêu cầu của ông N là yêu cầu phản tố của bị đơn. Cấp sơ thẩm thụ lý đơn của ông N và xác định đây là đơn yêu cầu độc lập là chưa chính xác cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Huỳnh H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc sử dụng đất:

- Nguồn gốc thửa đất số 126 do ông H nhận sang nhượng của ông M. Ngày 16/7/2002 Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh H tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 32, diện tích là 2.338m^2. Sau đó, ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị O diện tích 402,7m^2; năm 2018 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu Ngà 350,2m^2. Ngày 27/6/2022 hộ ông H được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ129414 thửa đất số 126, tờ bản đồ 118 với diện tích 1.471,8m^2.

- Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32 có diện tích 4.472m^2 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông Nguyễn Đức N ngày 29/11/2002.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo vẽ kỹ thuật thể hiện: Diện tích thực tế các bên đang sử dụng có sự chênh lệch so với diện tích được cấp trong GCNQSDĐ. Cụ thể, hiện nay ông H đang sử dụng tổng cộng 1.613,4m^2 , nhiều hơn so với diện tích được cấp quyền sử dụng đất 141,6m^2; gia đình ông N đang sử dụng 4.421,1m^2, ít hơn so với diện tích được cấp quyền sử dụng đất 50,9m^2.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất:

Gia đình ông H sử dụng toàn bộ phần diện tích 1.613,4m^2 bao gồm cả phần diện tích dư ra so với GCNQSDĐ từ năm 2001 sau khi nhận sang nhượng đất từ ông M và tạo lập các tài sản trên đất. Đồng thời, năm 2001 ông H cũng làm ranh giới ngăn cách với nhà ông N gồm 14,55m tường rào móng bằng đá chẻ, rào bằng lưới B40, 07 trụ rào bằng bê tông; 2,5m tường xây bằng gạch; 11,3m tường xây kết hợp đá chẻ, gạch; 2,3m tường rào bằng lưới B40; 5,8m chân tường rào bằng đá chẻ, lời khai của ông H phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ về thời điểm tạo dựng ranh giới. Ông N, ông K cũng thừa nhận khi gia đình ông H tiến hành xây dựng hàng rào gia đình có biết nhưng nghĩ ông H chỉ làm hàng rào tạm nên không ngăn cản, hai bên gia đình sử dụng đất ổn định không tranh chấp.

Năm 2022 ông H tiến hành xây nhà và xây tường rào kiên cố thì gia đình ông N đề nghị đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H không đồng ý nên các bên xảy ra tranh chấp và ông H làm đơn khởi kiện. Sau khi có

kết quả đo vẽ thể hiện diện tích thực tế gia đình ông N sử dụng ít hơn so với GCNQSDĐ, gia đình ông H sử dụng nhiều hơn so với diện tích được cấp trong GCNQSDĐ nên ông N mới làm đơn khởi kiện đề nghị ông H trả lại diện tích còn thiếu.

Tài liệu thu thập trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 16/7/2002 Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh H tại thửa đất số 27, tờ bản đồ số 32, diện tích là 2.338m^2. Sau đó, ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị O diện tích 402,7m^2, năm 2018 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu Ngà 350,2m^2 thì diện tích còn lại là 1.585,1m^2. Tuy nhiên, ngày 27/6/2022 sau khi làm thủ tục cấp đổi Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk chỉ cấp GCNQSDĐ cho ông H đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ 118 chỉ với diện tích 1.471,8m^2.

Như vậy có đủ căn cứ để xác định, toàn bộ diện tích 1.613,4m^2 bao gồm diện tích tranh chấp do gia đình ông H sử dụng từ năm 2001. Ranh giới giữa thửa đất hộ ông H và thửa đất hộ ông N có hàng rào do ông H xây dựng từ năm 2001, các bên sử dụng đất theo ranh giới, không ai lấn chiếm và không có ý kiến gì cho đến năm 2022 mới xảy ra tranh chấp nên không có căn cứ để chứng minh hộ ông H lấn chiếm đất của hộ ông N.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông N, buộc ông H phải tháo dỡ tài sản, trả cho hộ ông N diện tích 50,9m^2 đất và tuyên cho ông H có quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để giải quyết đối với diện tích 90,7m^2 đất còn lại là chưa chính xác và chưa triệt để.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy, cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh H, sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức N, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh H, công nhận phần diện tích đất 141,6m^2 có tứ cận: Phía Đông giáp đường Hồ Chí Minh, phía Tây giáp đất rừng, phía Nam giáp thửa đất số 126, tờ bản đồ 118 (hộ ông Huỳnh H và bà Nguyễn Thị S), phía Bắc giáp thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32 (hộ ông Nguyễn Đức N) tăng thêm so với diện tích được nhà nước cấp tại thửa đất số 126, tờ bản đồ 118 cho hộ ông Huỳnh H, bà Nguyễn Thị S.

Đối với phần diện tích đất 1.471,8m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ 118 hộ ông H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022, hiện nay hộ gia đình ông Huỳnh H đang trực tiếp quản lý sử dụng không có ai tranh chấp nên việc ông Huỳnh H bà Nguyễn Thị S yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng là không cần thiết, cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Hộ ông Nguyễn Đức N, hộ ông Huỳnh H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế đang sử dụng.

Do sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn nên cần sửa án sơ thẩm về chi phí tố tụng và án phí.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do chấp nhận đơn khởi kiện, không chấp nhận đơn phản tố nên ông Nguyễn Đức N, ông Nguyễn Đức K phải chịu 5.800.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.600.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản.

Ông Huỳnh H được nhận lại 5.800.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 1.600.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản đã nộp tạm ứng sau khi thu được của ông Nguyễn Đức N, ông Nguyễn Đức K.

[4]. Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông H 1.250.000 đồng và 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2021/0011134 ngày 28/02/2023 và 300.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0011584 ngày 18/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Đức N là người cao tuổi, có đơn miễn tiền tạm ứng án phí dân sự. Ông Nguyễn Đức K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Huỳnh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh H – sửa bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân nhân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166; khoản 1 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 229 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các Điều 198, 270 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 166, 169, 176, 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 46, 49, 50, 105, 107, 123 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 100, 166, 167, 170, 179, 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 31 của Luật Đất đai 2024.

Căn cứ Điều 12, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 của Uỷ 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 yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh H, công nhận 141,6m^2 đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường Hồ Chí Minh, phía Tây giáp đất rừng, phía Nam giáp thửa đất số 126, tờ bản đồ 118 (hộ ông Huỳnh H và bà Nguyễn Thị S), phía Bắc giáp thửa đất số 16, tờ bản đồ số 32 (hộ ông Nguyễn Đức N) tăng thêm so với diện tích được nhà nước cấp tại thửa đất số 126, tờ bản đồ 118 thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh H, bà Nguyễn Thị S.

Đối với phần diện tích đất 1.471,8m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ 118 hộ ông H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/2022, diện tích đất này hiện nay do hộ gia đình ông Huỳnh H đang trực tiếp quản lý sử dụng không có ai tranh chấp nên hộ ông Huỳnh H bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng theo quy định của pháp

luật. Ông Nguyễn Đức K không được quyền cản trở quyền sử dụng đối với thửa đất này.

[2]. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức N về việc buộc ông Huỳnh H, bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Tấn C và bà Huỳnh Thị D tháo dỡ 14,55m tường rào móng làm bằng đá chẻ, rào lưới B40, 07 trụ rào bằng bê tông; 2,5m tường xây bằng gạch; 11,3m tường xây kết hợp đá chẻ và gạch; 2,3m tường rào bằng lưới B40; 5,8m chân tường rào bằng đá chẻ để trả lại cho hộ ông Nguyễn Đức N 50,9m^2 đất có tứ cận: phía Đông giáp đường Hồ Chí Minh, phía Tây giáp đất rừng, phía Nam giáp phần đất ông Huỳnh H đang sử dụng, phía Bắc giáp thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16 (hộ ông Nguyễn Đức N)

Hộ ông Nguyễn Đức N, hộ ông Huỳnh H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế đang sử dụng.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do chấp nhận đơn khởi kiện, không chấp nhận đơn phản tố nên ông Nguyễn Đức N, ông Nguyễn Đức K phải chịu 5.800.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 1.600.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản.

Ông Huỳnh H được nhận lại 5.800.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 1.600.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản đã nộp tạm ứng sau khi thu được của ông Nguyễn Đức N, ông Nguyễn Đức K.

[4]. Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông H 1.250.000 đồng và 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0011134 ngày 28/02/2023 và 300.000đồng biên lai số 0011584 ngày 18/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Đức N là người cao tuổi, đã có đơn và được miễn tiền tạm ứng án phí dân sự. Ông Nguyễn Đức K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh H được nhận lại 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0002408 ngày 23/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đương sự;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Thu Trang