

Bản án số: **412/2023/DS-PT**

Ngày 18 - 12 - 2023

V/v: “Kiện đòi đất lấn
chiếm”.

**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 Vũ Văn Tú.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương và bà Lưu Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Tiến Tài – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 18 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 304/2023/TLPT-DS ngày 17/10/2023 về việc “Kiện đòi đất lấn chiếm”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 154/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 430/2023/QĐPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương T - Sinh năm: 1987, địa chỉ: Tổ dân phố A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Võ Trường G - Sinh năm: 1992 (Giấy ủy quyền ngày 23/8/2023), địa chỉ: Số B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Ông Đặng Ngọc H - Sinh năm: 1978 (Giấy ủy quyền ngày 30/6/2022), địa chỉ: Số B T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Hà Thị Mỹ L - Sinh năm: 1978; ông Nguyễn Đình T1 - Sinh năm: 1976, địa chỉ: Số I T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đình T1: Bà Hà Thị Mỹ L, sinh năm: 1978 (Giấy ủy quyền ngày 26/5/2022), địa chỉ: Số I T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Văn U – Luật sư Trung tâm T2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Nông, địa chỉ: Tổ A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà H' B1 Byă - Sinh năm: 1979.
2. Ông Y P Byă - Sinh năm: 1988.
3. Bà H'N1 Byă - Sinh năm: 1996.
4. Bà H'N2 Byă - Sinh năm: 1999.
5. Ông Y T3 Êban - Sinh năm: 1998.

Cùng địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H' B Byă, ông Y P Byă, bà H'N1 Byă, bà H'N2 Byă: Ông Y T3 Êban - Sinh năm: 1998 (Giấy ủy quyền ngày 26/5/2022), địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

6. Ông Hà Văn C - Sinh năm: 1982, địa chỉ: Số A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

7. Bà Phan Thị L1 - Sinh năm: 1966, địa chỉ: Tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Văn U1 - Sinh năm: 1976, địa chỉ: Tổ dân phố A, phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn U1: Ông Đặng Ngọc H - Sinh năm: 1978 (Giấy ủy quyền ngày 30/6/2022), địa chỉ: Số B T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 11/9/2019, bà Phan Thị L1 có chuyển nhượng cho vợ chồng tôi thửa đất số 761, tờ bản đồ số 70 tại địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với kích thước chiều ngang 5m x chiều dài 22,9m. Khi hoàn tất chuyển nhượng, bà L1 đã bàn giao đất trên thực địa cho vợ chồng tôi, đóng cọc và chỉ ranh giới từ mép dưới của đường bê tông dọc theo đường nhựa hướng về đường Y đến gốc cây me là 21,73m là điểm số 1 của thửa đất; từ điểm số 1 tính ngược về phía đường bê tông 5m là điểm số 2; từ điểm số 1 (gốc cây me) kéo song song với đường bê tông dài 22,92m là điểm số 3, từ điểm số 3 kéo dài 5m song song với đường nhựa hướng về đường bê tông là điểm số 4.

Trong quá trình sử dụng đất, hộ bà H'N2 Byă (con gái ông Y Y Êban) có trồng 01 hàng dừa trên phần đất của tôi. Ngày 15/7/2021, vợ chồng tôi lần thứ 3 gặp gia đình bà H2 Byă để hòa giải nhưng không thành. Đến tháng 10/2021 vợ chồng tôi đã làm đơn gửi lên Ủy ban nhân dân xã C đề nghị xã giải quyết.

Trong lúc chờ chính quyền địa phương giải quyết thì gia đình bà H'N2 Byă đã cắt phần đất giáp với đất của vợ chồng tôi sang nhượng cho vợ chồng bà Hà Thị Mỹ L. Đến ngày 21/01/2022, bà L xây một bức tường rào trên phần đất của

vợ chồng tôi. Phần đất lấn chiếm có chiều tiếp giáp mặt đường là 1,13m; chiều dài là 22,92m và chiều ngang mặt sau 1,07m.

Vì vậy, tôi khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà L, ông T1 trả lại phần đất lấn chiếm với chiều tiếp giáp mặt đường là 1,13m; chiều dài là 22,92m và chiều ngang mặt sau 1,07m và phá dỡ bức tường rào xây dựng trái phép trên diện tích đất lấn chiếm này.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi có kết quả đo vẽ trên thực tế của Công ty trách nhiệm hữu hạn D1 chi nhánh Đ thì tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Phương T và người đại diện theo ủy quyền của bà T thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 trả lại cho ông Nguyễn Văn U1 và bà Nguyễn Thị Phương T phần diện tích đất lấn chiếm có cạnh phía Bắc tiếp giáp mặt đường là 1,14m; cạnh phía Nam giáp thửa 1127 là 1,06m; cạnh phía Tây giáp thửa 1127 là 22,38m; cạnh phía Đông giáp thửa 761 là 22,41m; Tổng diện tích là **24,6m²**.

2. Buộc bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên phần diện tích đất lấn chiếm.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Hà Thị Mỹ L và ông Nguyễn Đình T1 (Bà L đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông T1) trình bày:**

Vào ngày 16/8/2021, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của bà H'N2 Byă, sinh năm 1999 một thửa đất, trên đất có 01 căn nhà xây dựng sẵn trên đất từ trước năm 2016, địa chỉ tại hẻm CY, thôn G, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Căn nhà có diện tích chiều rộng tiếp giáp với đường là 6m80; chiều rộng của phần cuối đất là bếp ăn có chiều rộng là 8m13 x chiều dài đất là 48m64; căn nhà được xây kiên cố, có đồ 1 mê lửng; Xung quanh đã xây tường rào bao bọc, tổng diện tích là 353m² trong đó có 60m² đất thổ cư. Căn nhà nằm trong thửa đất số 620, tờ bản đồ số 70, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/8/2021. Khi mua căn nhà tôi có chụp hình cũ lưu lại, căn nhà tôi mua có sẵn, tôi chỉ về cải tạo lại, tôi không hề đập phá và xây lại tường rào. Trong khuôn viên đất vẫn giữ lại hiện trạng cũ, tường rào bao quanh nhà và có hàng rào là 08 cây dừa nước. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu vợ chồng tôi phá dỡ bức tường rào xây trái phép trên phần đất của bà Nguyễn Thị Phương T và trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương T phần đất lấn chiếm thì vợ chồng tôi không đồng ý vì chúng tôi không hề phá dỡ, đập phá tường rào và lấn chiếm đất gì cả, tôi chỉ cải tạo lại tường rào xây cao thêm lên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

*** Quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Văn U1 trình bày:** Ông U1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 trả lại cho ông Nguyễn Văn U1 và bà Nguyễn Thị Phương T phần diện tích đất lấn chiếm và buộc bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên phần diện tích đất lấn chiếm.

*** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa ông Y T3 Êban trình bày:**

Trước đây, ông Y Y Êban và bà H N3 Byă có 01 lô đất tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2017, ông Y Y Êban và bà H N3 Byă, H' Buot Byă và Y T3 Êban có thỏa thuận với ông Hà Văn C về việc chuyển nhượng thửa đất tại thôn G, xã C, thành phố B có diện tích là 20,3m x 33,5m. Thửa đất có đặc điểm như sau:

- Phía Bắc giáp đường nhựa.
- Phía Tây giáp đất ông Y Y Êban (Nay là bà Hà Thị Mỹ L).
- Phía Nam giáp đất nhà bà D.
- Phía Đông giáp giáp đường bê tông.

Khi mua đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ viết giấy viết tay và thỏa thuận bên mua tự đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông C đã chuyển nhượng lại diện tích đất cho bà Phan Thị L1. Đến năm 2018, bà L1 đã làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng lại cho 04 người.

Đối với phần diện tích đất còn lại gia đình ông Y Y đã xây nhà, tường rào và ở ổn định từ năm 2016 (trước khi bán đất cho ông Hà Văn C), sau khi xây nhà thì gia đình có trồng 01 hàng dừa trên đất. Đến năm 2021, bà H'N2 Byă đã chuyển nhượng cho bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 lô đất có mặt tiền 6m80, phần sau nở hậu 8m13 x chiều dài 48m63, trên đất có 01 căn nhà mê lửng xung quanh nhà được xây tường rào và cổng đi kiên cố từ năm 2016. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà L chỉ cải tạo sơ trong nhà. Đối với tường rào cũ do trước đây gia đình chỉ xây để giữ đất nên bà L đã xây thêm cao lên và không đập phá.

Đến nay, bà Nguyễn Thị Phương T khởi kiện yêu cầu bà L, ông T1 phải phá bỏ bức tường rào xây trên đất của bà T và trả diện tích đất lấn chiếm thì ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì bức tường rào đã xây kiên cố từ năm 2016, bà L không lấn chiếm, không có đập phá tường rào, bức tường rào đã xây kiên cố trước khi chuyển nhượng cho ông Hà Văn C. Gia đình tôi bán cho ông C, ông C tự đi làm giấy tờ, gia đình tôi là người đồng bào nên người mua là ông C đi làm giấy tờ rồi bảo gia đình tôi ký gì thì gia đình tôi ký, không được hiểu biết nhiều về giấy tờ. Việc ông C chuyển nhượng lại đất cho bà L1 gia đình tôi cũng hoàn toàn không biết.

*** Quá trình tham gia tố tụng ông Hà Văn C trình bày:**

Vào ngày 23/12/2017, tôi có mua 01 thửa đất của vợ chồng ông Y Y Êban và bà H N3 Byă tại buôn D, thôn G, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có chiều ngang mặt tiền đường nhựa là 20,3m, chiều dài 33,5m đặc điểm như sau:

Vị trí thửa đất góc 2 mặt tiền, đất chưa có bìa đỏ.

- Phía Bắc giáp mặt tiền đường nhựa
- Phía Tây giáp đất ông Y Y Êban
- Phía Nam giáp đất nhà bà D.
- Phía Đông giáp giáp đường bê tông.

Tại thời điểm đó mốc giới phía Tây giáp nhà ông Y Y đã được hạ bậc và xây tường gạch cao khoảng 01m, ranh giới rõ ràng; phía Nam bà D đã xây hàng gạch cao 30cm. Riêng phần phía Đông đường xà bần và 01 lối đi bê tông nhỏ nên ranh giới chưa được rõ lắm. Trên thực tế đất là 20,3m x 33,5m nhưng khi Nhà nước cấp bìa đồ thửa cấp diện tích trên bìa lớn hơn thực tế. Cụ thể là phần mặt tiền đường nhựa hướng Bắc là 21,73m (lớn hơn thực tế là 1,73m; do tại thời điểm đó đường nhỏ hơn hiện tại). Vào khoảng tháng 6/2018 tôi chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất trên cho bà L1 bằng giấy viết tay và có ghi rõ theo thỏa thuận đúng với diện tích thực tế là chiều rộng 20m. Sau đó khi làm giấy tờ, việc sang tên trên hợp đồng thực tế được ký bằng từ gia đình ông Y Y với bà L1. Từ đó về sau bà L1 chuyển nhượng lại cho ai thì tôi không rõ.

Nay có xảy ra việc tranh chấp khởi kiện giữa bà Nguyễn Thị Phương T và bà Hà Thị Mỹ L liên quan đến một trong các phần đất nói trên xảy ra trong quá trình họ mua bán qua ai tôi không rõ và không liên quan tới tôi. Vì tôi đã chuyển nhượng và bàn giao đất cho bà L1 từ năm 2018. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

*** Quá trình tham gia tố tụng bà Phan Thị L1 trình bày:**

Khoảng năm 2018, tôi có sang nhượng cho ông Nguyễn Văn U1 và bà Nguyễn Thị Phương T thửa đất số 761, tờ bản đồ số 70 tại hẻm Y1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có diện tích mặt đường 5m, sâu 20m. Trước khi đi đến thống nhất để ra công chứng 02 bên đã bàn giao đất đóng cọc đầy đủ và đã thống nhất đi công chứng về mặt pháp lý đất đầy đủ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên ông U1 và bà T. Khi bàn giao đất đã bàn giao đất ranh giới từ gia đình người đồng bào qua 5m và đã giao đất cho ông U1, bà T. Việc xảy ra tranh chấp tôi không có trách nhiệm trong việc này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hà Thị Mỹ L là ông Nguyễn Văn U trình bày:**

Ngày 10/4/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành Bản trích lục số 2764/TL-CNBMT có sự sai sót trên sơ đồ thửa đất cạnh phía Bắc từ điểm 1 đến 2 là 21,73m, trong khi đó sơ đồ được in kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 357143 ngày 12/02/2018, chiều ngang phía Bắc là 19,97m phía Nam là 20m. Từ sai sót trên ngày 06/6/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã tách thửa đất 262 thành các thửa đất số : 761, 762, 763, 764, thì tổng cạnh phía Bắc của các thửa đất này là: 21,73m; do vậy khi cấp Giấy chứng QSDĐ từ 20m lên 21,7m có sai sót nên dẫn đến sự tranh chấp giữa bà T và bà L.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (Bút lục số 95 đến 99) thể hiện rõ ranh giới giữa thửa đất 1127 của bà L ông T1 tiếp giáp với thửa đất số 761 và thửa 765, 766. Cạnh phía Tây của các thửa đất 761, 765, 766 chính là cạnh phía Tây của thửa đất số 262 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231175 cấp ngày 04/6/2018, và trùng với cạnh phía Đông của thửa đất số 1127 của bà L, ông T1 là một đường thẳng, tương ứng với chiều sâu 33,5m đất ông C mua của ông Y Y rồi bán lại cho bà L1. Cạnh phía Tây của thửa đất số 262 không có đường gấp khúc. Phía Bắc mặt đường bê tông các thửa đất số 761 là 3,9m, thửa 762 là 5m, hai thửa

764 và 765 là 11,3m cộng lại là 20,3m, tương ứng chiều ngang của thửa đất số 262 được tách ra thành 4 thửa này. Đồng thời, cũng phù hợp với lời khai của ông Hà Văn C là người mua đất bằng giấy viết tay của gia đình ông Y Y. Lời khai của ông C là ngang 20,3m, sâu là 33,5m (BL78), phù hợp với lời khai của ông Y T3 Êban đại diện cho các thành viên hộ gia đình ông Y Y khai.

Về kết quả lồng ghép hiện trạng lên bản đồ: Đơn vị đo đạc là Công ty TNHH D1 Chi nhánh Đ không phải là cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai, không có thẩm quyền cung cấp kết quả lồng ghép bản đồ và hiện trạng. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 761,762,763,764 được tách ra từ thửa 262 bị sai sót như trên do vậy kết quả lồng ghép là không đúng. Việc bà Nguyễn Thị Phương T khai ngày 20/01/2022 gia đình bà Hà Thị Mỹ L xây một bức tường rào chắn lấn chiếm đất của bà là không đúng, không phù hợp với lời khai của ông Hà Văn C, ông Y Tho Ê B5 và lời khai của bà Hà Thị Mỹ L.

Như vậy, có thể kết luận không có hành vi lấn chiếm đất nên bà L ông T1 hiện đang quản lý sử dụng đúng với Giấy chứng nhận được cấp cho bà H N1 đã chuyển nhượng cho bà L.

****Tại Bản án số 154/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 220, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 158, Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 99, Điều 101, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phương T.

[1] Buộc bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 trả lại cho ông Nguyễn Văn U1 và bà Nguyễn Thị Phương T phần diện tích đất lấn chiếm có cạnh phía Bắc tiếp giáp mặt đường là 1,14 mét; cạnh phía Nam giáp thửa 1127 là 1,06 mét; cạnh phía Tây giáp thửa 1127 là 22,38 mét; cạnh phía Đông giáp thửa 761 là 22,41 mét; tổng diện tích là 24,6m². (Tứ cận theo Trích đo vẽ phần diện tích tranh chấp của Công ty trách nhiệm hữu hạn D1 – Chi nhánh Đ vào ngày 15/11/2022)

[2] Buộc bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 tháo dỡ, di dời 05 cây dừa; 01 tường rào xây gạch, có trụ bê tông; phần sân xi măng thuộc phần diện tích đất lấn chiếm là 24,6m².

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

Ngày 05/9/2023 bị đơn bà Hà Thị Mỹ L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H2 Byă kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, người khởi kiện vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày ý kiến tranh luận: Nguyên nhân dẫn đến việc tranh chấp là do việc cấp trích lục 2764/TL-CNBMT có sự sai sót, không đúng với thực tế. Cụ thể, ngày 10/4/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành bản trích lục số 2764/TL-CNBMT có sự sai sót trên sơ đồ thửa đất cạnh phía Bắc từ điểm 1 đến 2 là 21,73m, trong khi đó sơ đồ được in kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 357143 ngày 12/02/2018, chiều ngang phía Bắc là 19,97m phía Nam là 20m. Từ sai sót trên ngày 06/6/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã tách thửa đất 262 thành các thửa đất số: 761, 762, 763, 764, thì tổng cạnh phía Bắc của các thửa đất này là: 21,73m; do vậy khi cấp Giấy chứng QSDĐ từ 20m lên 21,7m có sai sót nên dẫn đến sự tranh chấp giữa bà T và bà L. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người liên quan để sửa Bản án sơ thẩm.

****Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:***

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Mỹ L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H'N2 Byă. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 154/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Mỹ L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H2 Byă được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.1] Về nguồn gốc của phần diện tích đất tranh chấp:

Ông Y Y Êban và bà H N Byă có 01 lô đất tại buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1997, diện tích 2.975m², thuộc thửa đất 418. Ngày 23/12/2017, ông Y Y Êban và bà H N3 Byă, H'B1 Byă và Y T3 Ê có thỏa thuận với ông Hà Văn C về việc chuyển nhượng thửa đất tại thôn G, xã C, thành phố B, giấy viết tay ghi diện tích chuyển nhượng là 20,3m x 33,5m. Khi mua đất các bên chỉ viết giấy viết tay, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng chưa được tách thửa.

Ngày 05/4/2018, ông Hà Văn C thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị L1, giấy chuyển nhượng thể hiện diện tích là 20m x 20,3m, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng chưa được tách thửa.

Ngày 10/12/2017, ông Y Y Êban và bà H N3 Byă làm đơn kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 70, diện tích 649,6m² (trong đó có phần đất mà ông C đã chuyển nhượng cho bà L1 bằng giấy viết tay). Sau khi chuyển mục đích sử dụng đất 360m² đất ở, ngày 04/6/2018 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 231175 cho hộ ông Y Y Êban và bà H N3 Byă.

Sau đó, ông Y Y Êban tách thửa đất trên thành 4 thửa 761, 762, 763, 764 thửa theo các Trích lục bản đồ địa chính số 5293 (Chiều ngang 5 mét), 5294 (Chiều ngang 5 mét), 5295 (Chiều ngang 5 mét), 5296 (Chiều ngang 6,73 mét). (BL 258 đến 261).

Ngày 06/6/2018, tại Văn phòng C1 bà H N3, ông Y Y Êban, H B1 Byă, H P Byă, H N1 Byă, H N2 Byă ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phan Thị L1 04 thửa 761, 762, 763, 764 với diện tích theo các Trích lục bản đồ địa chính số 5293, 5294, 5295, 5296. (BL 262 đến 264).

Ngày 26/6/2018, bà Phan Thị L1 được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 501964, CM 501963, CM 501961, CM 501962 với diện tích thể hiện trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như các Trích lục bản đồ địa chính số 5293, 5294, 5295, 5296. Sau đó, bà Phan Thị L1 tiếp tục chuyển nhượng 04 thửa đất trên cho 04 người, trong đó có bà T và ông U1 nhận chuyển nhượng thửa 761 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 501964.

Việc ông C ký kết thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà L1 diện tích 23m x 20m chỉ được thỏa thuận trên giấy viết tay và tại thời điểm đất chưa được tách thửa. Sau khi đất được tách thửa, gia đình ông H Y1 đã trực tiếp chuyển nhượng cho bà L1 04 thửa đất 761, 762, 763, 764 theo các Trích lục bản đồ địa chính số 5293 (Chiều ngang 5 mét), 5294 (Chiều ngang 5 mét), 5295 (Chiều ngang 5 mét), 5296 (Chiều ngang 6,73 mét). Mặc dù giữa thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông C với bà L1 có sự chênh lệch với diện tích chuyển nhượng đất giữa gia đình ông H Y1 và bà L1 nhưng xét thấy thủ tục tách thửa và chuyển nhượng đất giữa gia đình ông H Y1 và bà L1 được thực hiện do sự tự nguyện của hai bên và được cơ quan công chứng xác nhận theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi có trích lục thì gia đình ông Y Y Êban cũng không có thắc mắc, khiếu nại gì về việc chênh lệch chiều ngang giữa các trích lục so với giấy mua bán viết tay giữa ông C và bà L1. Vì vậy, việc tách thửa và chuyển nhượng 04 thửa đất 761, 762, 763, 764 giữa gia đình ông H Y1 và bà L1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Mỹ L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H'N2 Byă, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà Hà Thị Mỹ L và bà H'N2 Byă cho rằng diện tích đất tại thửa số 262 (trước khi tách thành 04 thửa đất: 761, 762, 763, 764) có chiều ngang giáp với mặt đường là 19,97m căn cứ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CM231175 do UBND thành phố B cấp cho hộ ông Y Y là không chính xác. Thực tế chiều ngang giáp với mặt đường của thửa đất số 262 là 19,97m + 1,76m = 21,73m (BL270). Do đó, không

có căn cứ để xác định rằng việc tách thửa đất từ thửa số 262 thành 04 thửa 761, 762, 763, 764 có sự sai sót.

Trong đơn kháng cáo, bà L còn cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất số 761 và 620 (nay tách thành thửa đất số 1126 và 1127) là hàng rào gạch và hàng dừa ông Y T3 xây và trồng năm 2016, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hàng cây và hàng dừa đã được ông Y T3 trồng và xây từ năm 2016 trước thời điểm bán cho bà L1 và tại thời điểm này thửa đất trên vẫn chưa được tách thửa và bán cho bà L1. Vì vậy, không có căn cứ xác định đây là ranh giới xác định việc phân chia các thửa đất nêu trên.

Ngoài ra, ngày 20/10/2021, bà H N2 Byă chuyển nhượng cho bà Hà Thị Mỹ L và ông Nguyễn Đình T1 thửa đất số 1127 diện tích 353m² được tách từ thửa đất số 620 (diện tích 747,1 m²), tờ bản đồ số 70 có chiều ngang tiếp giáp với mặt đường là 6,8m (BL 131).

Sau khi chuyển nhượng cho bà L và ông T1 thửa đất số 1127 trên, bà H Ngoai Byă tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất số 1126 được tách từ thửa đất số 620 với diện tích là 394,1 m² với chiều ngang tiếp giáp với mặt đường là 8,4m.

Theo kết quả đo đạc diện tích trên thực tế: bà H N Byă đang quản lý sử dụng diện tích đất là 450,7m² (chiều ngang giáp mặt đường là 11m, lớn hơn so với chiều ngang trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cạnh giáp thửa 1127 là 47,88m). Bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 diện tích 294m²; chiều rộng 5,62m (sau khi trừ 1,14m đang tranh chấp); cạnh giáp thửa 1126 là 47,88m (bút lục số 114). Như vậy, tổng diện tích thửa 1126 và 1127 theo đo đạc thực tế là 744,7m², cơ bản phù hợp với tổng diện tích thửa đất số 620 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 082992.

Việc bà L cho rằng mình mua của bà H'N2 Byă diện tích đất theo hợp đồng là 353m², tuy nhiên sau khi trừ phần diện tích tranh chấp thì phần đất bà nhận chuyển nhượng chỉ còn 294m² (chiều rộng 5,62m sau khi trừ 1,14m đang tranh chấp) thiếu so với hợp đồng 59m². Bà L ông T1 có quyền khởi kiện và buộc bà H N2 Byă phải trả lại phần diện tích đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết bằng một vụ án khác.

Từ phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Mỹ L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H'N2 Byă, cần giữ nguyên quyết định tại bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà Hà Thị Mỹ L và bà H2 Byă phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Hà Thị Mỹ L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H'N2 Byă; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 220, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 158, Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 101, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Phương T.

Buộc bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 trả lại cho ông Nguyễn Văn U1 và bà Nguyễn Thị Phương T phần diện tích đất lấn chiếm có cạnh phía Bắc tiếp giáp mặt đường là 1,14 mét; cạnh phía Nam giáp thửa 1127 là 1,06 mét; cạnh phía Tây giáp thửa 1127 là 22,38 mét; cạnh phía Đông giáp thửa 761 là 22,41 mét; tổng diện tích là 24,6m². (Tư căn theo Trích đo vẽ phần diện tích tranh chấp của Công ty trách nhiệm hữu hạn D1 – Chi nhánh Đ vào ngày 15/11/2022).

Buộc bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 tháo dỡ, di dời 05 cây dừa; 01 tường rào xây gạch, có trụ bê tông; phần sân xi măng thuộc phần diện tích đất lấn chiếm là 24,6m².

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 phải chịu tổng số tiền do đặc bằng máy, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.400.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Phương T được nhận lại số tiền chi phí tố tụng 10.400.000 đồng sau khi thu được từ bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí sơ thẩm:

Bà Hà Thị Mỹ L, ông Nguyễn Đình T1 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số AA/2021/0012429 ngày 09/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

3.2 Về án phí phúc thẩm:

Bị đơn bà Hà Thị Mỹ L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H Ngoai Byă mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Hà Thị Mỹ L và bà H' N2 Byă đã nộp theo các biên lai số AA/2022/0004432 ngày 13/9/2023 và AA/2022/0004429 ngày 12/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong 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 nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp B;
- Chi cục THADS tp B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú