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

Bản án số: 153/2022/DS-PT
Ngày: 26-8-2022
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Tú

Ông Nguyễn Duy Thuấn

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 160/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DSST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 151/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đồng Vĩnh P - Sinh năm 1956, bà Lê Thị Ngọc A- Sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Thôn 12, xã HK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (ông P vắng mặt, bà A có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông P, bà A: Ông Võ Đình D

Địa chỉ: 207 NCT, phường TA, Tp. BMT, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh H- Sinh năm 1981; địa chỉ: 328 xã TT, huyện CJ, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Thị Thanh T- Sinh năm 1982; địa chỉ: 185 PHC, tổ dân phố 14, phường KX, Tp. BMT, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh H; địa chỉ: 328 xã TT, huyện CJ, tỉnh Đắk Nông (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đồng Vĩnh P, bà Lê Thị Ngọc A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đồng Vĩnh P, bà Lê Thị Ngọc A và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A là người được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53 (cũ 230), tờ bản đồ số 53 (cũ 02) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 374622 do UBND huyện CJ cấp cho hộ ông LL ngày 21/5/1999 (ông LL đã chết năm 2008). Trong quá trình sử dụng ông LL đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Q 249m^2, phần đất còn lại của hộ ông LL chuyển nhượng và bàn giao trên thực địa cho ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A vào tháng 8/2018, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BMT chỉnh lý biến động ngày 08/8/2018.

Phần đất của bà Nguyễn Thị Q nhận chuyển nhượng của hộ ông LL thuộc thửa đất 230B, tờ bản đồ 02, bà Q đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh H vào tháng 2/2018, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BMT chỉnh lý biến động ngày 06/2/2018. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất ông H đã lấn chiếm của ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A diện tích 42,44m^2 ; Ước tính chiều ngang mặt đường quốc lộ 0,3m x 32m = 9,6m^2 + 4mx 8,21m = 32,84m^2 phần đất lấn chiếm hình chữ L. Đo vẽ bằng máy diện tích chính xác mà ông H lấn là 45,4m^2; Do vậy, ông P và bà A khởi kiện yêu cầu ông H trả cho ông P và bà A trị giá bằng tiền theo giá mà hội đồng định giá đã định của 9,6m^2 phần đất chiều ngang mặt đường quốc lộ 0,3m x 32m chạy dài, còn phần đất phía sau thì yêu cầu ông H phải trả lại cho ông P và bà A.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh T- ông Nguyễn Mạnh H trình bày:

Ngày 05/01/2018 ông H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Q thửa đất số 230B, tờ bản đồ số 02, diện tích 249m^2 tại xã HK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng đất của bà Q, ông H có gọi các hộ liền kề ra làm chứng xác định ranh giới, gồm gia đình bà Lê Thị B (khi đó có ông D là con trai bà Lê Thị B đang ở cùng bà Lê Thị B) ở phía Đông, phía Nam là gia đình ông S những hộ này làm chứng giáp ranh liền kề không có tranh chấp đất khi mua, bà Lê Thị B chỉ cho ông H đất của bà Q bán cho ông H là giáp với tường nhà bà Lê Thị B chạy thẳng hết lô đất từ trước ra sau theo một đường thẳng, ông H mua với chiều dài mặt đường là 8,2m, phía sau là 8m. Ranh giới

này cũng đã được vợ chồng cụ LL (đã chết)- cụ Lê Thị B và bà Nguyễn Thị Q làm giấy xác nhận với nhau khi hộ cụ LL bán thửa đất 230B cho bà Q. Bà Q có giao cho ông H giấy xác nhận ông LL – bà Lê Thị B bán hết phần đất phía sau cho bà Q, giấy xác nhận này ông H đã làm thất lạc, hiện chưa tìm thấy; Còn bà Q hiện nay ở đâu, ông H đã tìm kiếm nhưng không thấy.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông H đã xây dựng nhà và bức tường ngay trong tháng 02/2018 và khoảng gần 02 tháng thì hoàn thiện, xây hết đất giáp ranh với tường nhà bà B, bức tường chạy hết lô đất ngăn cách giữa hai thửa đất nhà ông H và nhà bà Lê Thị B, không xảy ra tranh chấp gì. Ông P mua nhà , đất của bà Lê Thị B vào khoảng tháng 7/2018 thì sau này ông P cho rằng ông H lấn chiếm đất của nhà ông P. Ông H xác định khi ông P mua nhà, đất của bà Lê Thị B thì ông H đã xây dựng xong như hiện tại, bà Lê Thị B và ông H đã thống nhất ranh giới không xảy ra tranh chấp gì; ông H không lấn chiếm đất của ông P và bà A. Do vậy, ông P cho rằng gia đình ông H lấn chiếm đất của ông P là không có căn cứ, ông H và bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P và bà A.

Tại bản tự khai ngày 01/6/2022 người làm chứng ông Lê Quốc D trình bày: Ông D là con trai cụ LL (đã chết năm 2008) và mẹ là cụ Lê Thị B. Năm 2018 cụ Lê Thị B có bán căn nhà thuộc thửa đất 230, tờ bản đồ số 02, xã HK, thành phố BMT cho ông Đồng Vĩnh P, chỉ bán căn nhà và đất theo một đường thẳng từ trước ra sau.

Khi ông H tiến hành xây dựng trên thửa đất 230B, tờ bản đồ số 02 có ông D và bà Lê Thị B chứng kiến, vì khi đó bà Lê Thị B và ông D đang ở tại căn nhà này (nay đã bán cho ông P) không xảy ra tranh chấp gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DSST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ: Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai.

Căn cứ: 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A về việc yêu cầu ông Nguyễn Mạnh H phải trả cho ông Đồng

Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A 45,5m^2 đất (trong đó 9,6m^2 đất yêu cầu trả giá trị bằng tiền) tại Thôn 12, xã HK, Thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 20/6/2022 ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà.

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

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

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 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

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 Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A trong hạn luật định, ông P bà A đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Hộ ông LL được Ủy ban nhân dân huyện CJ cấp GCNQSDĐ số O 374622 ngày 21/5/1999 đối với thửa đất số 230, tờ bản đồ số 02 với diện tích 394m^2 . Ngày 10/01/2006 hộ ông LL chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Q diện tích 249m^2 . Ngày 12/01/2006 Ủy ban nhân dân thành phố BMT cấp

GCNQSDĐ số AD 544609, thửa đất số 230B, tờ bản đồ số 2, diện tích 249m^2 cho bà Nguyễn Thị Q.

Ngày 05/01/2018 bà Nguyễn Thị Q chuyển nhượng thửa đất số 230B, tờ bản đồ số 02, diện tích 249m^2 tại xã HK, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Mạnh H và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BMT chỉnh lý biến động trên GCNQSDĐ.

Đối với diện tích còn lại của hộ ông LL, sau khi ông LL mất ngày 13/6/2016 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BMT chỉnh lý biến động thừa kế cho bà Lê Thị B.

Ngày 23/7/2018 bà Lê Thị B chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại theo GCNQSDĐ số O 374622, thửa đất số 230, tờ bản đồ số 02 cùng tài sản là một căn nhà xây cho ông Đồng Vĩnh P, ngày 08/8/2018 ông Đồng Vĩnh P được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố BMT xác nhận biến động chuyển nhượng trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A thấy rằng:

Ông P bà A cho rằng gia đình ông bà có nhận sang nhượng của bà Lê Thị B thửa đất số 230, tờ bản đồ số 02 với diện tích 145m^2 chiều ngang 5m hình dạng đất hình chữ L như hình thể đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông P đi làm thủ tục cấp đổi thì diện tích chiều ngang của gia đình ông chỉ còn 4,7m, phía sau phần đất trong GCNQSDĐ (hình chữ L) gia đình ông H đã xây bờ tường và sử dụng. Ông bà cho rằng ông H lấn chiếm của gia đình ông tổng cộng 45,5m^2 trong đó chiều ngang mặt đường quốc lộ 0,3m chạy dài hết đất và phần chữ L phía sau nhà. Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình tham gia tố tụng ông H trình bày khi nhận chuyển nhượng đất của bà Q, bà Q có giao cho ông giấy xác nhận về việc gia đình ông LL bán hết phần đất phía sau cho bà Q nhưng hiện nay đã bị thất lạc. Mặc dù ông H không cung cấp được giấy xác nhận bán phần đất phía sau giữa hộ ông LL với bà Q nhưng trong quá trình ông P đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi xác minh Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP. BMT đã làm thông báo số 1068/TB-CNBMT ngày 23/11/2018 trả lời cho ông P như sau: *"Sau khi bà Q được cấp giấy chứng nhận, trong quá trình sử dụng hộ ông LL đã chuyển nhượng thêm một phần diện tích phía cuối thửa đất cho bà Nguyễn Thị Q.Theo biên bản xác minh do UBND xã HK lập ngày 09/10/2018 thể hiện trên thực tế ông LL chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Q chiều dài hết thửa đất,nhưng khi chỉnh lý trên giấy chứng nhận lại chừa lại khoảng 4m phía sau thửa đất là chưa chính xác".* Do đó, lời khai của ông H phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

Ông H trình bày: Khi nhận chuyển nhượng đất của bà Q, ông H có gọi các hộ liền kề ra làm chứng xác định ranh giới chuyển nhượng của bà Q chạy thẳng hết lô đất từ trước ra sau theo một đường thẳng, trong đó có bà Lê Thị B và ông D con của bà Lê Thị B chứng kiến, phù hợp với lời khai của ông D tại cấp sơ thẩm. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông H đã tiến hành xây dựng nhà và bức tường theo như hiện trạng hiện đang sử dụng, không xảy ra tranh chấp với gia đình cụ Lê Thị B. Ngày 23/7/2018 cụ Lê Thị B chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại theo GCNQSDĐ số O 374622, thửa đất số 230, tờ bản đồ số 02 cùng tài sản là một căn nhà xây cho ông Đồng Vĩnh P. Quá trình tham gia tố tụng ông P cũng xác định khi ông P mua nhà, đất của bà Lê Thị B thì căn nhà và bức tường ngăn cách giữa hai thửa đất do ông H xây đã có như hiện tại. Như vậy, ranh giới giữa hai thửa đất của gia đình ông H và ông P có trước khi ông P nhận sang nhượng đất, nhà của bà Lê Thị B.

Do khi nhận chuyển nhượng đất các bên không đi đo đạc lại diện tích, không kiểm tra thông tin trên GCNQSDĐ mà chỉ nhận bàn giao trên thực địa và sử dụng dẫn đến hình thể diện tích thực tế sử dụng không trùng khớp so với hình thể diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, từ thời điểm sang nhượng bàn giao đất trên thực địa ranh giới giữa hai thửa đất vẫn giữ nguyên không thay đổi và không có ai lấn chiếm. Tại trích lục bản đồ địa chính theo hệ thống bản đồ mới do Ủy ban nhân dân xã HK, TP.BMT cung cấp thửa đất số 53, tờ bản đồ số 53 thể hiện phía Tây nam thửa đất là một đường thẳng theo như thực tế hiện nay các hộ đang sử dụng.

Tại kết quả đo vẽ và thẩm định tại chỗ thể hiện tổng diện tích ông H, bà T đang sử dụng là 388,9m^2 – 95,8m^2 (lộ giới) = 293,1m^2; tổng diện tích ông P đang sử dụng diện tích 223,5m^2-55,4m^2 (lộ giới)= 168,12m^2 . Như vậy, cả gia đình ông H, bà T và gia đình ông P đều đang sử dụng diện tích đất thực tế nhiều hơn so với diện tích được cấp trong GCNQSDĐ. Ông P bà A cho rằng gia đình bà sử dụng đất bị thiếu 45,5m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do gia đình ông H lấn chiếm đất là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông P, bà A tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ: Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai.

Căn cứ: 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A về việc yêu cầu ông Nguyễn Mạnh H phải trả cho ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A 45,5m^{2}đất (trong đó 9,6m^2 đất yêu cầu trả giá trị bằng tiền) tại Thôn 12, xã HK, Thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

2.Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A phải chịu 3.494.000đồng tiền chi phí đo đạc và 2.500.000đồng tiền chi phí thẩm định, định giá, khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đo đạc và tạm ứng chi phí thẩm định, định giá mà ông Võ Đình D đã nộp tại Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A.

Hoàn trả cho ông Đồng Vĩnh P và bà Lê Thị Ngọc A 600.000đồng tiền tạm ứng án phi phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0019783 và AA/2021/0019782 cùng ngày 01/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BMT.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. BMT;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Hằng