

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2025/DS-PT
Ngày 18 - 03 - 2025
V/v Kiện đòi đất bị lấn chiếm.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Sỹ Thành

Bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 03 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: 31/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc “*Kiện đòi đất bị lấn chiếm*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 319/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 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: 48/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2025/QĐPT - DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số I thôn D, xã D, huyện K, Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn:

+ Ông Lê Quang M, sinh năm 1960. Địa chỉ: Liên gia A, tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

+ Ông Võ Thanh C, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số C L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

+ Ông Nguyễn Đình B, sinh năm 1936. Địa chỉ: Số B N, tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình B:

Bà Nguyễn Thị Kim H, Sinh năm 1966. Địa chỉ: 2 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1969. Địa chỉ: Liên gia A, tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

+ Bà Châu Thị H1. Địa chỉ: Số C L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

+ Bà Trương Nguyễn Quỳnh T, sinh năm 1975 và ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Nguyễn Đình C1. Địa chỉ: Liên gia A, tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

+ Bà Trần Thị L, sinh năm 1936 (Vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1975 (Ông V vắng mặt, bà Y có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B N, tổ dân phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh Đ - Phòng G (nay là Phòng G1).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh C2 - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch. Địa chỉ: Số A - A L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Thanh C, ông Lê Quang M, ông Nguyễn Đình B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày như sau:

Bà Nguyễn Thị D là chủ sử dụng thửa đất số 42, tờ bản đồ số 88, diện tích 5748m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367167 ngày 26/4/2005 cho hộ bà Trương Nguyễn Quỳnh T, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị D ngày 17/02/2021. Cụ thể nguồn gốc đất năm 2008 bà D nhận chuyển nhượng từ bà T và ông T1 nhưng đến năm 2020 các bên mới làm các thủ tục sang tên theo quy định. Khi nhận chuyển nhượng các bên có đo đạc, bàn giao đất trên thực địa, sau đó bà D để cho chủ cũ là bà T và ông T1 tiếp tục sử dụng, thỉnh thoảng bà D có đến thửa đất để xem xét. Khoảng đến năm 2018 bà D phát hiện hành vi lấn chiếm của những người sử dụng đất lân cận thửa đất của bà D.

- Về phía Nam giáp thửa đất số 57, tờ bản đồ số 88 của ông Lê Quang M. Trước đây có hàng rào bằng cây sống nhưng ông M đã phá hàng rào làm lại hàng rào mới lấn chiếm sang đất bà D có diện tích khoảng 120 m² (hình tam giác có cạnh 3m, chiều dài hết đất).

- Về phía Bắc giáp thửa đất số 42a, tờ bản đồ số 88 của ông Võ Thanh C. Trước đây có hàng rào bằng cây sống, đến khoảng năm 2020 ông C tự ý chặt phá hàng rào và trồng hàng cây cau lần chiếm sang đất bà D khoảng 103,7m² (ngang 2,5m, dài 41,48m). Bà D cho rằng nguyên nhân là thửa đất của ông C bị ông Nguyễn Đình B lấn chiếm nên ông C lấn chiếm sang đất của bà D.

- Về phía Tây giáp thửa đất số 31, tờ bản đồ số 88 của ông Nguyễn Đình B. Trước đây có hàng rào bằng cây sống nay ông B tự ý chặt phá hàng rào cũ và làm hàng rào mới lấn chiếm sang đất bà D khoảng 80m² (ngang 1,18m và 2,28m, dài 35m).

Vì vậy, bà D khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải trả lại đất lấn chiếm, theo đơn khởi kiện bà D yêu cầu: Ông Lê Quang M phải trả lại diện tích khoảng 120 m²; ông Võ Thanh C phải trả lại diện tích khoảng 103,7 m²; ông Nguyễn Đình B phải trả lại diện tích khoảng 80 m².

Tại phiên toà bà D đề nghị Toà án căn cứ vào kết quả trích đo hiện trạng thửa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ để buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm, cụ thể buộc: Ông Lê Quang M phải trả lại diện tích 87,7 m²; ông Võ Thanh C phải trả lại diện tích 47,2 m²; ông Nguyễn Đình B phải trả lại diện tích 56,4 m².

2. Bị đơn là ông Lê Quang M trình bày như sau:

Ông Lê Quang M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D. Ông M cho rằng: Ông M và vợ là bà Nguyễn Thị N sử dụng thửa đất số 57, tờ bản đồ số 88, diện tích 4372m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk từ năm 2013 cho đến nay; Giáp ranh với thửa đất số 42 của bà D là hàng rào cây lồng mức, cây cò ke cổ định được trồng từ lâu (mấy chục năm) nên ông M không lấn chiếm đất của bà D. Khi nhận chuyển nhượng bà D không ký giáp ranh với các hộ liền kề. Ranh giới sử dụng đất không có sự thay đổi. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

3. Bị đơn là ông Võ Thanh C trình bày như sau:

Ông Võ Thanh C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D. Ông C cho rằng: Thửa đất số 42a, tờ bản đồ số 88, diện tích 1000m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk do ông nhận tặng cho từ bố là ông Võ C3 và được UBND thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367166 ngày 26/4/2005 đứng tên hộ ông Võ Thanh C. Gia đình ông sử dụng ổn định từ trước đến nay không lấn chiếm của bà D. Hàng rào ngăn cách giữa thửa đất số 42 và thửa đất số 42a là cây cau, cây mít, cây khế do ông C trồng năm 2018, trên cơ sở địa chính phường cắm mốc năm 2005, hiện nay không thay đổi.

Theo ông C, nguồn gốc thửa đất của bà D là do cha mẹ ông C là ông Võ C3 (đã chết) và bà Trương Thị H2 chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông T1 vào năm 2004, sau đó bà T, ông T1 chuyển nhượng lại cho bà D, phần diện tích còn lại 1000m² sang tên cho ông C.

4. Bị đơn là ông Nguyễn Đình B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:

Ông Nguyễn Đình B và bà Trần Thị L không biết bà D là ai nên không đồng ý tham gia tố tụng.

5. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị N trình bày như sau:

Đồng ý với trình bày của ông Lê Quang M. Bà N cho rằng phần diện tích đất của gia đình bà tăng thêm là do lấn chiếm đường đi không phải lấn chiếm của bà D.

- Ông Nguyễn Văn T1 trình bày như sau:

Về nguồn gốc đất của thửa đất số 42, tờ bản đồ 88, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được ông T1 và vợ là bà Trương Nguyễn Quỳnh T nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Võ C3. Đến năm 2008 thì chuyển nhượng lại cho bà D (thỏa thuận chuyển nhượng bằng giấy viết tay). Đến ngày 16/11/2020 các bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định pháp luật.

Khi chuyển nhượng các bên có bàn giao đất trên thực địa và chỉ ranh giới, mốc giới sử dụng đất. Ông T1 xác định gia đình ông T1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 42, tờ bản đồ số 88, diện tích 5748 m² cho bà D. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, không có tranh chấp. Nay bà D khởi kiện các hộ liền kề lấn chiếm đất thì ông T1 không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Chi nhánh Đ – Phòng G (nay là Phòng G1) trình bày như sau:

Ngày 19/7/2018 ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N có vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Chi nhánh Đ – Phòng G. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 57, tờ bản đồ số 88, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 575735. Đến tháng 11 năm 2022 ông M, bà N đã thanh toán hết dư nợ tại Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà N nên Ngân hàng từ chối tham gia tố tụng.

- Bà Châu Thị H1, bà Trương Nguyễn Quỳnh T, ông Nguyễn Đình C1, ông Nguyễn Đình V và Nguyễn Thị Kim Y: Đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng nên không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 319/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 144, 147, 157, 158, 165, 220, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 164, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Nguyễn Thị D

1.1 Buộc ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thị D diện tích đất 87,7 m² đang quản lý thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 88, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có kích thước và vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường bê tông dài 3,6 m; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 42 dài 72,68 m; phía Đông Nam giáp thửa đất số 57 dài 70,09m.

Buộc ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 dài 76,28 m, trụ bê tông (12 trụ) để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị D

Bà Nguyễn Thị D được nhận, quản lý sử dụng 40 (*Bốn mươi*) cây cau và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên diện tích đất tranh chấp cho ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị N số tiền là 812.000 đồng (*Tám trăm mười hai nghìn đồng*).

1.2 Buộc ông Võ Thanh C và bà Châu Thị H1 phải trả cho bà Nguyễn Thị D diện tích đất 47,2 m² đang quản lý thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 88, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có kích thước và vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường bê tông dài 1,22 m; phía Tây giáp thửa đất số 31 dài 1,18 m; phía Bắc giáp thửa đất số 42a dài 40,40 m; phía Nam giáp thửa đất số 42 dài 40,48 m.

Buộc ông Võ Thanh C và bà Châu Thị H1 phải tháo dỡ hàng rào dây kẽm gai dài 40,48 m (bám sát vào một số cây trồng) để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị D.

Bà Nguyễn Thị D được nhận, quản lý sử dụng 30 (*Ba mươi*) cây cau, 02 (*Hai*) cây mít, 12 (*Mười hai*) cây chè, 01 (*Một*) cây khế và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên diện tích đất tranh chấp cho ông Võ Thanh C và bà Châu Thị H1 số tiền là 1.114.600 đồng (*Một triệu một trăm mười bốn nghìn sáu trăm đồng*).

1.3 Buộc ông Nguyễn Đình B và bà Trần Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị D diện tích đất 56,4 m² đang quản lý thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 88, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có kích thước và vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 42 dài 34,18 m; phía Tây giáp thửa đất số 31 dài 34,32 m; phía Bắc giáp thửa đất số 31 dài 1,49 m; phía Nam giáp thửa đất số 58 dài 2,28m.

Buộc ông Nguyễn Đình B và bà Trần Thị L phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 dài 35,36 m, trụ bê tông (11 trụ) có che một số tấm tôn để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị D.

Bà Nguyễn Thị D được nhận, quản lý sử dụng 02 (Hai) cây bơ có dây tiêu, 02 (Hai) cây sồng có dây tiêu, 01 (Một) cây dừa, 03 (Ba) cây đã chặt hết lá không xác định được cây gì và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên diện tích đất tranh chấp cho ông Nguyễn Đình B và bà Trần Thị L số tiền là 1.171.200 đồng (Một triệu một trăm bảy mươi một nghìn hai trăm đồng).

(Kèm theo kết quả đo đạc kỹ thuật thửa đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 thực hiện ngày 26/8/2024).

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 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2024, ông Võ Thanh C, ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 319/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/10/2024, Ông Nguyễn Đình B kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số: 319/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đối với việc buộc ông Nguyễn Đình B phải trả cho bà Nguyễn Thị D diện tích đất 56,4m² đang quản lý.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn ông Lê Quang M, ông Võ Thanh C, ông Nguyễn Đình B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N đều giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bị đơn ông Lê Quang M, ông Võ Thanh C, ông Nguyễn Đình B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Quang M, ông Võ Thanh C, ông Nguyễn Đình B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số:

319/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

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 tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Quang M, ông Võ Thanh C, ông Nguyễn Đình B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc của thửa đất số 42, tờ bản đồ 88, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk được nguyên đơn nhận chuyển nhượng của hộ bà Trương Nguyễn Quỳnh T và ông Nguyễn Văn T1 năm 2008 (bà T và ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông Võ C3 năm 2004) và đã được UBND thành phố B cập nhật biến động sang tên bà D vào ngày 17/02/2021. Khi nhận chuyển nhượng từ bà T, ông T1 các bên xác định chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và có bàn giao đất trên thực địa cũng như chỉ ranh giới, mốc giới sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, bà D không thường xuyên có mặt tại thửa đất, thỉnh thoảng có đến để kiểm tra hiện trạng đất nhưng đến năm 2018 bà D phát hiện mốc giới thay đổi nên đo đạc phát hiện thửa đất bị thiếu diện tích.

Thửa đất số 42, tờ bản đồ 88, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích là 5748m². Theo kết quả trích đo hiện trạng thửa đất thì diện tích thực tế sử dụng là 5428,7m². Như vậy, diện tích đất thực tế sử dụng thiếu 319,3m² so với diện tích giấy chứng nhận được cấp.

[2.2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Quang M, ông Võ Thanh C, ông Nguyễn Đình B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1]. Đối với phần diện tích đất tranh chấp với ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N:

Phía Nam của thửa đất số 42 tiếp giáp với thửa đất 57, tờ bản đồ số 88 của ông M, bà N. Nguồn gốc thửa đất số 57, tờ bản đồ 88, diện tích 4372m² được ông M, bà N nhận chuyển nhượng và ngày 17/5/2023 được UBND thành phố B cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BN 575735 đứng tên bà Nguyễn Thị N. Theo kết quả trích đo hiện trạng thửa đất thì diện tích đất thực tế ông M, bà N sử dụng là 4594,7m². Như vậy, diện tích đất

thực tế sử dụng của ông M, bà N thừa 222,7m² so với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, căn cứ vào kết quả lồng ghép thửa đất theo ranh giới thửa đất dựa trên hiện trạng sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 cung cấp cho thấy: Vị trí phía Bắc của thửa đất số 57, tiếp giáp với thửa đất số 42 của bà D, phần đất có diện tích 87,7m² (Phía Đông giáp đường bê tông dài 3,6m; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 42 dài 72,68m; phía Đông Nam giáp thửa đất số 57 dài 70,09m) do ông M, bà N đang quản lý, sử dụng theo kết quả lồng ghép thuộc quyền sử dụng đất của thửa đất số 42. Đồng thời, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì ranh giới giữa thửa đất 42 và 57 đã có sự thay đổi không còn nguyên như hiện trạng ban đầu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông M và bà N phải trả lại diện tích đất đang quản lý, sử dụng 87,7m² cho bà D, có vị trí: Phía Đông giáp đường bê tông dài 3,6m; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 42 dài 72,68 m; phía Đông Nam giáp thửa đất số 57 dài 70,09m là có căn cứ.

[2.2.2]. Đối với phần diện tích đất tranh chấp với ông Võ Thanh C và bà Châu Thị H1:

Về phía Bắc của thửa đất số 42 tiếp giáp với thửa số 42a, tờ bản đồ 88 của ông C, bà H1. Nguồn gốc thửa đất số 42a, tờ bản đồ 88, diện tích 1000m² do ông C nhận tặng cho từ bố là ông Võ C3 và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 367166 ngày 26/4/2005 đứng tên hộ ông Võ Thanh C. Theo kết quả trích đo hiện trạng thửa đất thì diện tích thực tế ông C, bà H1 sử dụng là 989,0m². Như vậy, diện tích đất thực tế sử dụng của ông C, bà H1 thiếu 11 m² so với giấy chứng nhận được cấp. Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả lồng ghép thửa đất theo ranh giới thửa đất dựa trên hiện trạng sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 cung cấp cho thấy: Vị trí phía nam của thửa đất số 42a tiếp giáp với thửa đất số 42 của bà D, phần đất có diện tích 47,2 m² (Phía Đông giáp đường bê tông dài 1,22m; phía Tây giáp thửa đất số 31 dài 1,18m; phía Bắc giáp thửa đất số 42a dài 40,40m; phía Nam giáp thửa đất số 42 dài 40,48m) do ông C, bà H1 đang quản lý, sử dụng theo kết quả lồng ghép thuộc quyền sử dụng đất của thửa đất số 42. Đồng thời theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì ranh giới giữa thửa đất 42 và 42a đã có sự thay đổi không còn nguyên như hiện trạng ban đầu. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông C, bà H1 phải trả lại diện tích đất đang quản lý, sử dụng là 47,2 m² cho bà D, có vị trí : Phía Đông giáp đường bê tông dài 1,22m; phía Tây giáp thửa đất số 31 dài 1,18m; phía Bắc giáp thửa đất số 42a dài 40,40m; phía Nam giáp thửa đất số 42 dài 40,48m) là có căn cứ.

[2.2.3]. Đối với phần diện tích đất tranh chấp với ông Nguyễn Đình B và bà Trần Thị L:

Về phía Tây của thửa đất số 42 tiếp giáp thửa đất số 31, tờ bản đồ số 88 của ông B, bà L. Nguồn gốc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 88, diện tích 7653m², ngày 10/8/2001 hộ ông Nguyễn Đình B được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 403357. Ngày 09/4/2011 hộ ông B xin tách thửa đất số 31 thành 02 thửa đất là thửa đất số 31 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 010385) và thửa đất số 91 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 010383).

Thửa đất số 91, có diện tích 2028,7m², ngày 22/10/2011 hộ ông B đã lập hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Đình V và bà Nguyễn Thị Kim Y được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B) xác nhận biến động trên trang số 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 010383.

Thửa đất số 31, có diện tích 5623,5 m², ông B, bà L quản lý sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 010385. Theo Quyết định về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Đường Đ, thành phố B (địa bàn phường T đợt 2) ngày 22/8/2015, theo đó thu hồi 3.050,9 m² đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Đình B, thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 88, vị trí, ranh giới khu đất thu hồi được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính do Công ty TNHH D1 lập đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định thì thửa đất số 31 có diện tích đo đạc là 5562,1m², diện tích thu hồi là 3050,9m², diện tích còn lại là 2511,2m². Sau khi thực hiện thu hồi thì hộ ông B tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại, không có khiếu nại, khiếu kiện gì. Như vậy, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 88 của ông B có diện tích 2511,2m².

Theo kết quả trích đo hiện trạng thửa đất thì diện tích đất thực tế hiện ông B, bà L đang sử dụng là 2596,4m². Như vậy, diện tích đất thực tế sử dụng của ông B, bà L thừa 85,2m² so với diện tích sử dụng tại thời điểm đất đã thu hồi đo đạc vào năm 2015.

Căn cứ vào kết quả lồng ghép thửa đất theo ranh giới thửa đất dựa trên hiện trạng sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn D1 cung cấp cho thấy, vị trí phía Đông của thửa đất số 31 tiếp giáp với thửa đất số 42 của bà D, phần đất có diện tích 56,4m² (phía Đông giáp thửa 42 dài 34,18m, phía Tây giáp thửa số 31 dài 34,32m, phía Bắc giáp thửa số 31 dài 1,49m; phía Nam giáp thửa số 58 dài 2,28m) đang sử dụng theo kết quả lồng ghép thuộc quyền sử dụng đất của thửa đất số 42. Đồng thời theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì ranh giới giữa thửa đất 42 và 31 đã có sự thay đổi không còn nguyên như hiện trạng ban đầu. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông B, bà L phải trả lại diện tích đất đang quản lý 56,4 m² cho bà D, có vị trí: Phía Đông giáp thửa 42 dài 34,18m, phía Tây giáp thửa số 31 dài 34,32m, phía Bắc giáp thửa số 31 dài 1,49m; phía Nam giáp thửa số 58 dài 2,28m) là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, những người kháng cáo là ông Võ Thanh C, ông Lê Quang M, ông Nguyễn Đình B và bà Nguyễn Thị N không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thanh C, ông Lê Quang M, ông Nguyễn Đình B và bà Nguyễn Thị N mà cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[2.3]. Đối với ý kiến của ông Võ Thanh C, ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N đề nghị hủy kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ1, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc đo đạc của Công ty TNHH Đ1 đã thực hiện là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Sau khi có kết quả đo đạc Tòa án đã thông báo cho các đương sự và sau khi nhận kết quả đo đạc các đương sự cũng không có ý kiến hay có khiếu nại gì. Do đó, ông Võ Thanh C, ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N đề nghị hủy kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ1 là không có căn cứ.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Võ Thanh C, ông Lê Quang M, ông Nguyễn Đình B và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Thanh C, ông Lê Quang M, ông Nguyễn Đình B; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 319/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa 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 khoản 1 Điều 39, các điều 144, 147, 157, 158, 165, 220, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 166, 164, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Nguyễn Thị D

1.1 Buộc ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N phải trả cho bà Nguyễn Thị D diện tích đất 87,7 m² đang quản lý thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 88, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có kích thước và vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường bê tông dài 3,6 m; phía Tây Bắc giáp thửa đất số 42 dài 72,68 m; phía Đông Nam giáp thửa đất số 57 dài 70,09m.

Buộc ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 dài 76,28 m, trụ bê tông (12 trụ) để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị D.

Bà Nguyễn Thị D được nhận, quản lý sử dụng 40 (Bốn mươi) cây cau và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên diện tích đất tranh chấp cho ông Lê Quang M, bà Nguyễn Thị N số tiền là 812.000 đồng (Tám trăm mười hai nghìn đồng).

1.2 Buộc ông Võ Thanh C và bà Châu Thị H1 phải trả cho bà Nguyễn Thị D diện tích đất 47,2 m² đang quản lý thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 88, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có kích thước và vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường bê tông dài 1,22 m; phía Tây giáp thửa đất số 31 dài 1,18 m; phía Bắc giáp thửa đất số 42a dài 40,40 m; phía Nam giáp thửa đất số 42 dài 40,48 m.

Buộc ông Võ Thanh C và bà Châu Thị H1 phải tháo dỡ hàng rào dây kẽm gai dài 40,48 m (bám sát vào một số cây trồng) để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị D.

Bà Nguyễn Thị D được nhận, quản lý sử dụng 30 (Ba mươi) cây cau, 02 (Hai) cây mít, 12 (Mười hai) cây chè, 01 (Một) cây khế và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên diện tích đất tranh chấp cho ông Võ Thanh C và bà Châu Thị H1 số tiền là 1.114.600 đồng (Một triệu một trăm mười bốn nghìn sáu trăm đồng).

1.3 Buộc ông Nguyễn Đình B và bà Trần Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị D diện tích đất 56,4 m² đang quản lý thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 88, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có kích thước và vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 42 dài 34,18 m; phía Tây giáp thửa đất số 31 dài 34,32 m; phía Bắc giáp thửa đất số 31 dài 1,49 m; phía Nam giáp thửa đất số 58 dài 2,28m.

Buộc ông Nguyễn Đình B và bà Trần Thị L phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 dài 35,36 m, trụ bê tông (11 trụ) có che một số tấm tôn để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị D.

Bà Nguyễn Thị D được nhận, quản lý sử dụng 02 (Hai) cây bơ có dây tiêu, 02 (Hai) cây sồng có dây tiêu, 01 (Một) cây dừa, 03 (Ba) cây đã chặt hết lá không xác định được cây gì và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên diện tích đất tranh chấp cho ông Nguyễn Đình B và bà Trần Thị L số tiền là 1.171.200 đồng (Một triệu một trăm bảy mươi một nghìn hai trăm đồng).

(Kèm theo kết quả đo đạc kỹ thuật thửa đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 thực hiện ngày 26/8/2024).

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 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2]. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N phải chịu các chi phí do vẽ kỹ thuật thửa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, tổng số tiền 5.852.667 đồng (*Năm triệu tám trăm năm mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng*).

Bị đơn ông Võ Thanh C và bà Châu Thị H1 phải chịu các chi phí do vẽ kỹ thuật thửa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, tổng số tiền 5.852.667 đồng (*Năm triệu tám trăm năm mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng*).

Bị đơn ông Nguyễn Đình B và bà Trần Thị L phải chịu các chi phí do vẽ kỹ thuật thửa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, tổng số tiền 5.852.667 đồng (*Năm triệu tám trăm năm mươi hai nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng*).

Bà Nguyễn Thị D được nhận lại tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp số tiền là 17.558.000 đồng (*Mười bảy triệu năm trăm năm mươi tám nghìn đồng*) sau khi thu được của ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N, ông Võ Thanh C và bà Châu Thị H1, ông Nguyễn Đình B và bà Trần Thị L.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Thanh C và bà Châu Thị H1 phải chịu số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Đình B và bà Trần Thị L phải chịu số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D tổng số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng (*Chín trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 60AA/2021/0004110 ngày 25/5/2021, số AA/2021/0019803 ngày 05/7/2022, số AA/2021/0019649 ngày 14/6/2022.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0019804 ngày 05/7/2022.

[3.2] Về án phí dân sự Phúc thẩm:

Ông Lê Quang M và bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền

600.000 đồng tạm ứng án phí mà ông M (*bà N nộp thay ông M*), bà N đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu số AA/2023/0013856 và AA/2023/0013855 cùng ngày 18/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Võ Thanh C phải chịu số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông C đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0013903 ngày 22/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Nguyễn Đình B phải chịu số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị Kim H đã nộp thay ông B theo Biên lai thu số AA/2023/0013872 ngày 18/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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.

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, 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, Điều 7, Điều 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 Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND T.p Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS T.p B;
- Đường sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng