

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 182/2024/DS-PT

Ngày: 23 – 5 – 2024.

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc L - Tự do - Hạnh phúc

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 Trần Duy Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và bà Đinh Thị Tuyết.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Khắc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2024/TLPT-DS ngày 27/02/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T đối với Bản án sơ thẩm số 05/2024/DSST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024 ; Thông báo chuyển lịch xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 377/2024/TB-CL ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2024/QĐ-PT ngày 07/5/2024, giữa:

* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Duy T, sinh ngày 18/2/1964; địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

* **Bị đơn:** Ông Trần L, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

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

1. Ông Nguyễn H; địa chỉ: Số 333 Quốc lộ 14, Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

2. Ông Trương Văn P; địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

3. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

4. Bà Dương Thị Cẩm H, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn A, xã H, thành phố

B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

** Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Duy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Duy T trình bày:*

Năm 2004, tôi có mua của ông Nguyễn Văn C một lô đất đến năm 2007 ông C đã đưa sổ đỏ của tôi số B 912017 để tôi đi làm thủ tục sang nhượng tách sổ và tôi đã làm hồ sơ nộp UBND xã H, trong đó có ghi chi tiết như sau: Phía bắc giáp QL 14 chiều ngang 5m; Phía Nam giáp vườn ông Nguyễn C, chiều ngang 5m; Phía Tây giáp vườn ông Nguyễn H, chiều sâu 26m (đã trừ 10m lộ giới; Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Văn C. Sau khi ban tư pháp tiếp nhận và hướng dẫn tôi đến phòng tài nguyên và môi trường thành phố B để làm thủ tục. Đến ngày 4/7/2007 tôi nhận được sổ đỏ của tôi số AI 483203 cùng với sổ đỏ còn lại của ông Nguyễn Văn C. Tôi đã đưa trả sổ đỏ cho ông C và ông Hồ Quang P. Vì được biết phần cuối cùng trong lô đất đó đã bán cho ông Hồ Quang P. Về nguồn gốc thửa đất số 124 của ông Nguyễn Văn C đã lần lượt bán cho bốn hộ như sau: Ông Nguyễn H, Ông Trương P; và tôi Nguyễn Duy T; Thửa còn lại ông C bán cho ông Hồ Quang P, sau này ông P bán cho ông Trần L (người đang lấn chiếm trái phép đất của tôi). Đến năm 2014 được biết ông Hồ Quang P bán lô đất đó cho ông Trần L - hiện là lô liền kề và lấn chiếm đất của tôi theo hồ sơ khởi kiện của tôi ngày 17/10/2022.

Vào tháng 7/2022 tôi phát hiện ông Trần L đập đoạn tường cũ mà trước đây ông Hồ Quang P xây được, có sự chứng kiến của tôi và ông Nguyễn Hùng, cùng gia đình bên ông Nguyễn Văn C. Ông L đã đập bức tường đó và xây lấn chiếm qua đất của tôi là khoảng 30 cm (nay có kết quả đo đạc là 2,7m²). Sau khi phát hiện tôi có đề nghị dừng lại nhưng ông L không dừng, còn bảo cứ xây, ra pháp lý thua thì sẽ trả đất lại như cũ. Tôi có báo địa chính cũ, địa chính hướng dẫn về hòa giải nhưng ông L vẫn tiếp tục xây dựng. Sau đó tôi khởi kiện đến chính quyền địa phương, UBND xã đã mời hòa giải nhưng ông L đã lớn tiếng và không đồng ý trả đất cho tôi. Sau khi hòa giải bất thành, cán bộ địa chính và ban hòa giải hướng dẫn để tôi khởi kiện tại Tòa án.

Tôi yêu cầu Tòa án buộc ông Trần L trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của tôi 2,7m² theo kết quả đo vẽ có hình tam giác có đáy 0,35m và các cạnh bên là 15,69m và 15,66m.

Hiện nay ông Nguyễn Văn C đã mất, còn ông Hồ Quang P và bà Võ Thị C hiện nay đi đâu không rõ.

** Bị đơn ông Trần L trình bày:* Thửa đất gia đình tôi là thửa đất số: 124A, tờ bản đồ số: 09, diện tích đất: 265m², loại đất ở lâu dài, tọa lạc tại Thôn A, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ranh giới được xác định như sau: Phía đông giáp thửa đất nhà ông Trương Văn P. Phía tây giáp thửa đất nhà ông Nguyễn Duy T phía nam giáp thửa đất nhà ông Nguyễn C Phía bắc giáp quốc lộ 14. Vào ngày 17/8/2022 đại diện UBND xã H có đến nhà tôi kiểm tra và ghi nhận hiện trạng đất

của tôi, yêu cầu sao lục hồ sơ gốc ban đầu khi sang nhượng QSD đất của anh Hồ Quang P. Tôi đã sao lục và đưa hồ sơ cho cán bộ địa chính xã gồm có 10 tờ (photo). Ngày 20/9/2022 tôi được UBND xã mời tham gia buổi hòa giải tranh chấp đất đai diện tích 0,30m phía sau với ông Nguyễn Duy T kết quả hai bên hòa giải không thành. Nguyên do, gia đình tôi mua đất và nhà ở của vợ chồng anh Hồ Quang P, chị C vào tháng 8 năm 2014 (trên đất đã có nhà ở) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: D 0446187, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số: 55963 QSDD/AH-02, do UBND Thị xã Ban Ma Thuật (nay là TP B), tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/12/1994, thửa đất 124A, tờ bản đồ số: 09, diện tích đất: 265m², mục đích sử dụng: Khu dân cư, thời hạn sử dụng: Lâu dài. Đã được Văn phòng công chứng Đắk Lắk công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất L ngày 25/8/2014. Như vậy, đất của anh P sang cho tôi có giấy CNQSD đất cấp năm 1994, việc xây tường là đúng phần đất của tôi nhận chuyển nhượng 9,3m (Từ phần móng phía trước kéo xuống phần móng phía sau). Đất ông T mua năm 2007, do đó tôi không lấn chiếm đất của ông T.

Đến nay, để sự việc được giải quyết rõ ràng, nay tôi xin yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xuống xác minh, kiểm tra, đo đạc đất sử dụng của gia đình tôi và gia đình ông T theo đúng sổ đỏ của hai nhà để xác định ranh giới rõ ràng. Đối với kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đo đạc - Tư vấn Nông Lâm Nghiệp Đắk Lắk thì tôi không có ý kiến gì. Đề nghị Toà án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

*** Bà Đỗ Thị H trình bày:** Bà đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Duy T và không trình bày gì thêm.

*** Bà Dương Thị Cẩm H trình bày:** Bà đồng ý với ý kiến của ông Trần L và không trình bày gì thêm.

*** Ông Nguyễn H trình bày:** Tôi có nhận chuyển nhượng một thửa đất diện tích là 168m² của ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Duyên năm 1993 và tôi được cấp giấy chứng nhận vào năm 2007, từ khi mua đất tôi đã xây nhà năm 1993 xây dựng đúng ranh giới chuyển nhượng đất và ở ổn định không tranh chấp với ai. Nay ông T tranh chấp đất với ông L đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo pháp luật.

*** Ông Trương Văn P** từ chối tham gia tố tụng vì không có liên quan đến vụ kiện giữa ông T và ông L

* Đối với người bán đất là ông Nguyễn Văn C (đã mất) vợ là bà Võ Thị D; ông Hồ Quang P và bà Võ Thị C, qua xác minh tại địa phương bà D, ông P, bà C không có mặt tại địa phương nên không tiến hành ghi lời khai được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuật, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 579, Điều 580 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 12, Điều 26 nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Duy T về yêu cầu ông Trần L

hoàn trả lại 2,7m² nằm một phần trong thửa đất số 124A, tờ bản đồ số 09, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk hình tam giác có các cạnh như sau: Phía tây giáp đất ông T dài 15,69m; Phía đông giáp đất ông L dài 15,66m; Phía nam giáp đất thửa đất số 199 rộng 0,35m;

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

Ngày 25/01/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Duy T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, quá trình tranh luận nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo; bị đơn giữ nguyên quan điểm của mình như tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn được nộp trong thời hạn luật định và đóng tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn buộc ông Trần L trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của tôi 2,7m² đã lấn chiếm và kháng cáo của nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện, thì thấy:

Về nguồn gốc đất thửa đất số **124A** của ông Trần L: Ngày 25/8/2014, ông Hồ Quang P và bà Võ Thị C chuyển nhượng cho ông Trần L, bà Dương Thị Cẩm Hà thửa đất số 124A, tờ bản đồ số 09, diện tích **265m²** tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có nhà ở và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0446187 cấp ngày 24/12/1994 cho hộ ông Hồ Quang P), hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật. Ngày 25/9/2014, ông L, bà Hà được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 942884 đối với thửa đất trên. Thửa đất này tiếp giáp với thửa đất 124C của ông T, bà Hạnh.

Về nguồn gốc thửa đất số **124C** của ông Nguyễn Duy T: Ngày 30/11/1993, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B912017 đối với thửa đất 124, tờ bản đồ số 9, diện tích 770m² tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho ông Nguyễn Văn C. Ngày 27/04/2007, vợ chồng ông C, bà Duyên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T, bà Đỗ Thị H thửa đất số 124C (tách từ thửa 124) tờ bản đồ số 90, diện tích **130m²** (Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã H xác nhận). Ngày 04/7/2007, ông T, bà Hạnh được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 483203 đối với thửa đất trên.

Việc ông T cho rằng ông L lấn chiếm diện tích 2,7m² của gia đình ông T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào Kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc- tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk ngày 28/7/2023 thì: Diện tích thực tế của đất thửa đất số 124C là 163m² (thừa 33 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), diện tích thực tế của đất thửa đất số 124A là 304,8m² (thừa 48,8m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Về ranh giới đất thửa đất số 124C (ông T) và thửa đất 124A (ông L) theo như giấy chứng nhận được cấp và hiện trạng sử dụng đều là đường thẳng.

Về hiện trạng sử dụng thửa đất số 124C của ông T: Phía Bắc giáp quốc lộ 14 có cạnh dài 5,13m; phía nam giáp thửa đất 199 dài 4,65m (thiếu 0,35m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Hiện trạng sử thửa đất số 124A của ông L: Phía Bắc giáp quốc lộ 14 có cạnh dài 9,3m (so giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thừa, không thiếu); phía nam giáp thửa 199 có cạnh dài 9,33m.

Ngoài ra, khi nhận chuyển nhượng đất của ông Hồ Quang P thì trên đất đã có căn nhà xây cấp 4 có chiều dài và tường rào dài 15,69m, khi xây nhà đều có để cửa sổ và ô văng cửa sổ (2 tầng) trong diện tích đất trống theo hình tam giác. Căn nhà này được xây trước thời điểm ông T nhận chuyển nhượng đất của ông C, bà D. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông L tiếp tục xây nhà kiên cố tiếp giáp phần nhà mà ông P đã xây có cạnh dài 12,6m.

Như vậy, không có căn cứ xác định ông L lấn chiếm 2,7m² của ông T nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là phù hợp.

Từ những phân tích, nhận định trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Duy T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ các Điều 579, Điều 580 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 12, Điều 26 nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy T về yêu cầu ông Trần L hoàn trả lại 2,7m² nằm một phần trong thửa đất số 124A, tờ bản đồ số 09, tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk hình tam giác có các cạnh như sau: Phía tây giáp đất ông T dài 15,69m; Phía đông giáp đất ông L dài 15,66m; Phía nam giáp đất thửa đất số 199 rộng 0,35m.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Duy T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông T đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2023/0005302 ngày 02/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (do ông Nguyễn Duy Nom nộp thay).

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS TP. B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trần Duy Tuấn