TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐĂK LĂK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc**

Bản án số: 226/2020/DS-PT
Ngày 24/12/2020
"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐĂK LĂK

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huờn.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Trần Duy Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Thuỷ - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 24/12/2020, tại trụ sở TAND tỉnh Đăk Lăk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 187/2020/TLPT-DS ngày 05/10/2020 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 16/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 248/2020/QĐXXPT-DS ngày 20/11/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 218/2020/QĐ-PT ngày 07/12/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Đức W, có mặt.

Địa chỉ: Số 21 đường E, phường R, Q, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà T, có mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 23/3/2018).

Địa chỉ: Số 09 đường Y, phường U, thành phố I, tỉnh Đăk Lăk.

- Bị đơn: Ông O và bà P, có mặt.

Địa chỉ: Số 19A đường E, phường R, Q, tỉnh Đăk Lăk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà A, có mặt.

Địa chỉ: Số 21 đường E, phường R, Q, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà T, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện ngày 22/01/2018 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Đức W trình bày: Thửa đất số 238, tờ bản đồ số 6, diện tích 376m^2, tại địa chỉ số 21 đường E, phường R, Q, tỉnh Đăk Lăk của gia đình ông được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/9/2014; Hướng Đông của thửa đất số 238 liền kề với thửa đất số 237a, tờ bản đồ số 6, của vợ chồng ông O, bà P, ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng. Năm 2014, vợ chồng ông O, bà P xây dựng nhà ở và xây tường rào trên thửa đất số 237a đã lấn chiếm sang thửa đất của gia đình ông 2,4m^2, tạo thành một đường cong lấn sang thửa đất của gia đình ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông O và bà P phải trả lại cho gia đình ông diện tích đất lấn chiếm 2,4m^2.

- Trong đơn phản tố ngày 03/4/2018 và quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông O bà P trình bày: Thửa đất số 237a, tờ bản đồ số 06, diện tích 566m^2, tại địa chỉ số 19 đường E, phường R, Q, tỉnh Đăk Lăk, của vợ chồng ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/7/1993; Gia đình ông, bà xây dựng nhà ở và tường rào trên thửa đất số 237a nhưng không lấn chiếm sang thửa đất số 238 của gia đình ông Trần Đức W. Vì vậy, vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông W; Sau khi đo đạc lại thửa đất số 237a, vợ chồng ông, bà thấy thiếu 15,13m^2 đất so với diện tích được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, vợ chồng ông, bà phản tố yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc gia đình ông W phải trả lại cho vợi chồng ông, bà diện tích đất lấn chiếm 15,13m^2.

- Quá trình tham gia giải vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà A trình bày: Bà là vợ ông Trần Đức W, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông W.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 16/7/2020 của TAND thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đăk Lăk đã áp dụng: Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, khoản 2 Điều 299 BLTTDS; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức W về việc buộc ông O, bà P phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 2,0064m^2, hình tam giác có chiều cao 0,19m, cạnh đáy 21,12m.

2. Không không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông O và P về việc: Buộc gia đình ông Trần Đức W phải trả cho ông, bà diện tích đất lấn chiếm 15,13m^2.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 23/7/2020, nguyên đơn là ông Trần Đức W có đơn kháng cáo với lý do: Ranh giới giữa thửa đất số 238 của gia đình ông và thửa đất số 237a của gia đình ông O là một đường thẳng. Năm 2014, gia đình ông O xây dựng nhà ở và tường rào trên thửa đất số 237a, đã lấn chiếm sang thửa đất số 238 của gia đình ông, tạo thành một đường cong. Toà án cấp sơ thẩm nhận định tại thời điểm gia đình ông O xây dựng trên đất, gia đình ông không phản đối, từ đó xử bác yêu cầu khởi kiện của ông là không có căn cứ, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/7/2020 của Viện trưởng VKSND thị xã Buôn Hồ, kháng nghị bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKSND tỉnh Đăk Lăk giữ nguyên quyết định kháng nghị và cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án, đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần Đức W, VKSND tỉnh Đăk Lăk xét thấy: Thửa đất số 238 của gia đình ông W có nguồn gốc là của bà Trần Thị Ngọc S chuyển nhượng cho ông W; Thửa đất số 237a của ông O, bà P có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị D; Bà S và bà D đều thừa nhận ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng; Theo trích bản đồ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp cho gia đình ông O đối với thửa đất số 237a và cấp cho gia đình ông W đối với thửa đất số 238 thì ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng. Toà án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng khi gia đình ông O xây dựng lại nhà ở và tường rào trên thửa đất số 237a, đã lấn sang thửa đất số 238 của gia đình ông O tạo thành một đường cong nhưng gia đình ông W không phản đối là không có căn cứ. Bởi lẽ, ngày 06/5/2014, gia đình ông W đã có đơn đề nghị UBND phường R, Q giải quyết tranh chấp về ranh giới giữa hại thửa đất; Theo kết quả thẩm định tại chỗ của Toà án cấp sơ thẩm thì gia đình ông O đã xây dựng lấn chiếm sang thửa đất số 238 của gia đình ông W 2,0064m^2, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông W và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã Buôn Hồ, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông W.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đức W và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã Buôn Hồ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ của Toà án cấp sơ thẩm, hướng Đông thửa đất số 238 của gia đình ông Trần Đức W liền kề với thửa đất số 237a của vợ chồng ông O, bà P có chiều dài 30,78m; Diện tích đất tranh chấp là 2,0064m^2. Trên đường ranh giới, tính lề đường E vào 9,48m được rào bằng lưới B40, các bên không có tranh chấp.

Thửa đất số 237a có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng cho bà F; Năm 1992, bà F chuyển nhượng cho vợ chồng ông O, bà P. Thửa đất số 238 có nguồn gốc của bà Trần Thị Ngọc S, chuyển nhượng cho ông Trần Đức W vào năm 2003; Trước khi chuyển nhượng thửa đất số 238 cho ông W, bà S đã xây dựng nhà ở trên đất và làm hàng rào lưới B40 trên đường ranh giới; Bà S và bà D đều thừa

nhận ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng, hàng rào lưới B40 là ranh giới giữa hai thửa đất; Trích lục bản đồ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do UBND huyện Krông Buk cấp cho ông O đối với thửa đất 237a vào ngày 17/7/1993, cấp cho gia đình bà S đối với thửa đất số 238 vào ngày 17/7/1993 thì ranh giới giữa thửa đất số 237a và thửa đất số 238 là một đường thẳng.

Như vậy, hàng rào lưới B40 do bà S xây dựng là ranh giới giữa thửa đất số 237a và thửa đất số 238, được gia đình bà S và gia đình bà D thoả thuận trong quá trình sử dụng đất, được nhà nước công nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 237a và thửa đất số 238, được quy định tại khoản 1 Điều 265 BLDS năm 2005; khoản 11 Điều 4 Luật đất đai năm 2003.

Năm 2014, vợ chồng ông O, bà P xây dựng lại nhà ở trên thửa đất số 237a và xây hàng rào bằng gạch, đã lấn sang thửa đất số 238 là 2,0064m^2, tạo thành một đường cong dài 21,3m. Toà án cấp sơ thẩm nhận định tại thời điểm gia đình ông O xây dựng nhà ở và tường rào trên đất, gia đình ông W không phản đối, từ đó tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông W là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông W và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã Buôn Hồ, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông W, buộc vợ chồng ông O, bà P phải trả lại cho vợ chồng ông W, bà Dung diện tích đất lấn chiếm 2,0064m^2; Trong đó, ông O và bà P phải tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất lấn chiếm 1,2064m^2 ; Đối với diện tích đất lấn chiếm 0,8m^2, ông O, bà P đã xây dựng nhà ở kiên cố, cần buộc ông O và bà P trả cho ông W, bà Dung bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức W được Toà án chấp nhận, ông O và bà P phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông W được Toà án chấp nhận, ông W không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Trần Đức W và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã Buôn Hồ; Sửa nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 1 Điều 265 BLDS năm 2005; khoản 11 Điều 4 Luật đất đai năm 2003; Điều 157, Điều 165 BLTTDS; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức W.

1. Buộc ông O và bà P phải trả cho ông Trần Đức W và bà A diện tích đất lấn chiếm 2,0064m^2, hình tam giác có cạnh đáy 21,3m; chiều cao 0,19m; cách lề đường

E 9,48m, thuộc thửa đất số 238, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ số 21 đường E, phường R, Q, tỉnh Đăk Lăk; Trong đó, ông O và bà P phải tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất lấn chiếm 1,2064m^2; trả cho ông O, bà Dung 0,8m^2 đất lấn chiếm đã xây dựng dựng nhà kiên cố bằng giá trị quyền sử dụng đất là 6.640.000đ.

2. Về chi phí xem xét thẩm thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông O và bà P phải chịu 4.982.608đ tiền chi phí xem xét thẩm thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Số tiền này được hoàn trả cho ông Trần Đức W đã nộp tiền tạm ứng chi phí.

Về án phí: Ông O và bà P phải chịu 832.500đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; Ông Trần Đức W không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; Ông W được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số: 0001091 ngày 29/01/2018 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai số: 0009449 ngày 03/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Q.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có 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.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS Q;
- Cổng thông tin điện tử TAND;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Huờn