

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 36/2023/DS-PT

Ngày 25/4/2023

“Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Chương.

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Dương và ông Nguyễn Anh Ứng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2023 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*, Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương T, địa chỉ: Thôn 15, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn S, địa chỉ: Thôn 15, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Dương Thị T, địa chỉ: Thôn 15, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- Bà Chè Nhị M, địa chỉ: Thôn 15, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người làm chứng:

- Ông Lê Tấn B, sinh năm 1970 và bà Bùi Thị N, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Thôn 15, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- Ông Vòng Xoay L; địa chỉ: Thôn 15, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Do có kháng cáo của Ông Võ Văn S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ông T và bà Dương Thị T có nhận chuyển nhượng của ông Lê Tấn B và bà Bùi Thị N diện tích đất chiều rộng mặt đường liên thôn là 14m, chiều dài hai cạnh khoảng 40,51m, chiều rộng phía sau 14m, đất tại thôn 15, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Thời điểm chuyển nhượng B và bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 797051, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 15, diện tích 573,5m², cấp ngày 27-05-2020. Ngày 03/6/2020 và đã sang tên QSDĐ cho ông T, bà T.

Khi nhận chuyển nhượng ranh giới đất với ông Võ Văn S là 04 cột mốc, khi nhận đất ông B có mời ông S chỉ ranh. Khi gia đình ông T nhận đất, ông S có làm quán bán tạp hóa nhỏ bên trong, sau 02 năm gia đình ông T đổ đất làm nhà thì ông S sửa lại quán nới rộng lấn qua phần đất gia đình ông T là 30cm và làm giàn khung bằng sắt phía trên trồng lan. Khi làm nhà gia đình ông T phát hiện ông S lấn qua đất của gia đình ông T 30cm, phần thưng tôn ở vách quán ông S dựa sát vào sát vách nhà ông T, ông T đề nghị ông S dỡ 02 tấm tôn để làm chống thấm nhà, sau khi làm chống thấm xong sẽ thưng tôn lại như cũ nhưng ông S không đồng ý.

Khi tiến hành xây dựng nhà gia đình ông T phát hiện phần giữa lô đất giáp ranh thì ông S lấn chiếm sang 73cm, phần phía trước ông S làm giàn sắt để trồng lan lấn qua đất của ông T 30cm. Tổng diện tích lấn chiếm khoảng 14m². Ông S lấn chiếm đất làm gia đình ông T không thể hoàn thiện chống thấm căn nhà.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông S phải trả lại diện tích lấn chiếm 14m² và bồi thường thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng.

Bị đơn ông Võ Văn S trình bày: Ngày 03-01-2007, ông S nhận chuyển nhượng của ông Chè A Sáng diện tích chiều ngang giáp đường liên thôn 6m, chiều dài hai cạnh khoảng 40m, chiều rộng phía sau là 6m, đất tại thôn 15, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Sau khi làm nhà có sang phần đất ông Sáng 10cm nên hai thỏa thuận, ông S mua thêm của ông Sáng 0,5m nhưng không làm giấy tờ gì (ông Chè A Sáng hiện nay đi đâu làm gì ở đâu thì không biết), khi thỏa thuận mua thêm 0,5m của ông Sáng thì có ông Vòng Xoay L chứng kiến. Phần diện tích đất mua trước 6m và mua thêm 0,5m của ông Sáng đã được cấp GCNQSDĐ số BD 984326 thửa số 77, tờ bản đồ số 17, diện tích 260m², cấp ngày 13-5-2011.

Năm 2011, ông Sáng bán đất cho ông Vòng Xoay L diện tích chiều ngang 06m giáp ranh đất của ông S (phần đất có ranh giới hiện nay đang tranh chấp với ông T). Khi ông Sáng bán đất cho ông L giữa gia đình ông S với ông L có làm ranh giới đóng 03 trụ bê tông; trụ bê tông T nhất trước hiên nhà của ông S ra 50cm; trụ bê tông T hai từ móng cuối nhà của ông S ra 40cm; trụ bê tông T ba

phần cuối đất. Ranh giới 03 cột bê tông thẳng hàng với nhau. Năm 2014, ông S có mua thêm của ông Nguyễn Đình Bao (ông Bao đã chết, vợ ông Bao là bà Nguyễn Thị Bức) là 0,5m. Tổng cộng ông S được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đất chiều ngang 6,5m. Phần đất mua thêm 0,5m của ông Bao chưa được cấp GCNQSDĐ, ông S và ông Bao có làm giấy tờ mua bán viết tay. Khoảng năm 2017- 2018, ông L bán cho ông Lê Tấn B diện tích bán bao nhiêu thì không biết. Tháng 05-2020, ông B bán lại phần đất trên cho ông T. Khi ông B giao đất cho ông T có gọi ông S ra chỉ ranh giới các bên tiến hành đo đạc lại với nhau, phần giáp đường liên thôn ông B đo cho gia đình ông S đúng chiều ngang 07m, phần móng nhà lấy trụ bê tông T 2 làm thỏa thuận, cuối đất là trụ bê tông T 3 đã bị mất, ông B có nói phần diện tích phía sau tính từ giàn sắt trồng lan để làm mốc (việc thỏa thuận này hai bên chỉ nói với nhau bằng miệng chứ không có giấy tờ gì và cũng không có ai chứng kiến). Sau đó, ông T với ông B có lời qua tiếng lại về ranh giới đất cong. Ông B có nói đo cho ông T đủ 14m còn việc ranh giới đất cong hay thẳng thì ông B không biết. Năm 2020, ông T xây dựng nhà cho rằng gia đình ông S lấn chiếm diện tích là 14m².

Nay ông T khởi kiện yêu cầu gia đình ông S trả lại diện tích đất lấn chiếm 14m² và bồi thường thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng thì ông S không đồng ý, gia đình ông S sử dụng đúng phần diện tích đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ và một phần đất gia đình ông S đã mua của ông Nguyễn Đình Bao.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Thuỷ trình bày: Bà T thống nhất với ý kiến yêu cầu của ông Trương T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chế Nhị M trình bày: Bà M thống nhất với ý kiến của ông Võ Văn S.

Người làm chứng bà Bùi Thị N và ông Lê Tấn B trình bày: Nguồn gốc đất của ông B và bà N là mua của ông Tuyển, bà Giang đã được cấp GCNQSDĐ số CR 797051, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 15, diện tích 573,5m², cấp ngày 27-05-2020. Ngày 03/6/2020, ông B, bà N chuyển nhượng cho ông T và bà T và đã sang tên QSDĐ. Khi giao đất cho ông T, ông B và bà N có gọi ông S ra chỉ mốc ranh giới cụ thể. Sau đó, ông S làm quán bán hàng, ông T xây nhà hai bên xảy ra tranh chấp. Các bên tranh chấp như thế nào thì ông B và bà N không biết. Khi giao đất ông B và bà N không đo diện tích theo mặt đường liên thôn là 07 m như ông S trình bày. Ông S chỉ mốc giới tới đâu thì cắm mốc tới đó.

Người làm chứng ông Vòng Xoay L trình bày: Năm 2007, ông S có làm nhà trên phần diện tích đã mua 06m của ông Chè A Sáng, sau đó có lần sang diện tích ông Sáng 10cm, thì giữa ông S và ông Sáng có thỏa thuận ông S mua thêm của ông Sáng 0,5m. Phần đất mua của ông Sáng đã được cấp GCNQSDĐ.

Khoảng năm 2017-2018, ông L có bán cho ông Lê Tấn B và bà Bùi Thị N diện tích chiều ngang theo mặt đường liên thôn là 06m; chiều dài là 40m, khi chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Khi bán cho ông B, bà N phần đất giáp ranh giới đất ông S có ranh giới rõ ràng. Sau này ông B và bà N bán đất

trên cho ai và tranh chấp như thế nào thì không biết và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T yêu cầu ông Võ Văn S và bà Chè Nhịt M phải trả lại 1,159m² đất cụ thể: Phía Đông giáp đường liên thôn rộng 0,05m; phía phía Tây giáp ông T, bà Thuỷ dài 7,6m; phía Nam giáp đất ông T, bà Thuỷ rộng 0,30m; phía Bắc giáp đất ông S, bà M dài 7,6m. Buộc ông S, bà M phải tháo dỡ hàng rào cụ thể: 01 cửa cuốn cao 2,3m, dài 2,4m, hàng rào thưng tôn dài 5,2m; phía Đông giáp cửa cuốn cao 2,3m; Phía Nam giáp đất ông T, bà Thuỷ cao 3,7m. Phía trên cửa cuốn là hàng rào sắt cao 03m, dài 7,6m, 04 cọc sắt phi 76 có chiều cao phía Đông giáp đường liên thôn cao là 5,3m, phía Tây giáp ông T, bà Thuỷ cao 6,7m. Phần phía trong đã làm nhà kiên cố thì yêu cầu ông S và bà M phải trả cho ông T, bà Thuỷ giá trị đất bằng tiền 8,041m² đất theo kết luận định giá tài sản và rút phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông S phải trả lại diện tích đất 4,8m² và bồi thường thiệt hại 30.000.000 đồng.

Tại bản án số: 02/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử: *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương T đối với ông Võ Văn S.*

Buộc ông Võ Văn S và bà Chè Nhịt M phải trả cho ông Trương T và bà Dương Thị Thuỷ 1,159m² đất tại thôn 15, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, cụ thể: Phía Đông giáp đường liên thôn rộng 0,05m, phía phía Tây giáp đất ông T, bà Thuỷ dài 7,6m, phía Nam giáp đất ông T, bà Thuỷ rộng 0,30m, phía Bắc giáp đất ông S, bà M dài 7,6m. Buộc ông S, bà M phải tháo dỡ hàng rào sắt cụ thể: 01 cửa cuốn cao 2,3m, dài 2,4m, hàng rào thưng tôn dài 5,2m, phía Đông giáp cửa cuốn cao 2,3m, Phía Nam giáp đất ông T, bà Thuỷ cao 3,7m. Phía trên cửa cuốn là hàng rào sắt cao 03m, dài 7,6m, 04 cọc sắt phi 76 có chiều cao phía Đông giáp đường liên thôn là 5,3m, phía Tây giáp đất ông T, bà Thuỷ cao 6,7m.

Buộc ông Võ Văn S và bà Chè Nhịt M phải trả cho ông Trương T và bà Dương Thị Thuỷ 8,041m² đất tại thôn 15, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông trị giá bằng tiền là 5.930.000 đồng.

Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương T đối với bị đơn ông Võ Văn S về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 4,8m² tại thôn 15, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/01/2023 ông Võ Văn S kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm: Bị đơn ông Võ Văn S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T vì cho rằng ông không có lần chiếm đất của ông T vì

thời điểm cấp GCNQSDĐ thì chỉ đo vẽ trên giấy tờ chứ không có đo đạc thực tế để cấp GCN. Do vậy, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị HĐXX bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông cho rằng: Về nguồn gốc đất của ông T, bà T mua của ông B, bà N và đã được cấp GCN. Còn nguồn gốc đất của ông S là nhận chuyển nhượng của ông Sáng. Theo kết quả đo đạc thì đất ông S lấn sang đất ông T đã được cấp GCN là 9,5m². Ông S kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng tại cấp phúc thẩm ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới. Do vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của ông Võ Văn S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn S, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Đơn kháng cáo của ông Võ Văn S nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp theo quy định của pháp luật nên được cấp phúc thẩm xem xét.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:*

[2.1]. *Về nguồn gốc đất tranh chấp:* Các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện đều do nhận chuyển nhượng. Cụ thể: Ông T, bà Thủy nhận chuyển nhượng của ông Lê Tấn B và bà Bùi Thị N và được sang tên QSDĐ theo GCNQSDĐ số CR 797051, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 15, diện tích 573,5m², cấp ngày 03/6/2020 (đất chiều rộng mặt đường liên thôn **13,99m**, chiều rộng phía sau 14m, chiều dài hai cạnh 40,51m và 41,38m); ông S và bà M thì nhận chuyển nhượng của ông Chê A Sáng, bà Tô Thị Ngọc V và đã sang tên QSDĐ theo GCNQSDĐ số BD 984326, thửa số 77, tờ bản đồ số 17, diện tích 260m², cấp ngày 13/05/2011 (đất chiều rộng mặt đường liên thôn **6,5m**). Năm 2014, ông S mua thêm của ông Nguyễn Đình B (đã chết) là 0,5m theo mặt đường liên thôn, chiều dài hai cạnh khoảng 40m, chiều rộng phía sau 0,5m, hai bên có làm giấy tờ mua bán viết tay nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất này.

[2.2]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã tiến hành đo đạc, lồng ghép diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng với GCNQSDĐ, tờ bản đồ giải

thừa. Kết quả thể hiện như sau:

Diện tích thực tế của gia đình ông T, bà T có cạnh phía Đông giáp đường liên thôn rộng 13,93m, phía Tây giáp ông Lê Tấn B dài 41,38m, phía Nam giáp đất bà Dương Thị S rộng 14,1m, phía Bắc giáp đất ông S, bà M dài 40,57m.

Diện tích thực tế của gia đình ông S, bà M có cạnh phía Đông giáp đường liên thôn rộng 6,97m, phía Tây giáp ông T, bà T dài 40,56m, phía Nam giáp đất bà Dương Thị S rộng 5,86m, phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Đình Bao dài 40,56m.

Kết quả lồng ghép diện tích đất tranh chấp với GCNQSDĐ và bản đồ địa chính thì diện tích đất tranh chấp $9,2m^2$ (trong mảnh trích đo gồm các đoạn từ điểm 4 đến điểm 5 là **0,05m**; từ điểm 5 đến điểm 8 là 40,50m; từ điểm 8 đến điểm 9 là 0,10m; từ điểm 4 đến điểm 9 là 40,49m). Tòa bộ diện tích này nằm trong GCNQSDĐ được cấp cho gia đình ông T, bà T.

[2.3]. Từ kết quả lồng ghép nêu trên, căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy ông S, bà M khai mua đất của ông Chè A S cạnh phía Đông giáp đường liên thôn là 6,5m và đã được cấp GCNQSDĐ, phần mua thêm 0,5m của ông Nguyễn Đình B thì chưa sang tên QSDĐ là phù hợp với Kết quả lồng ghép thể hiện đất của ông S, bà M thực tế sử dụng là 6,97m, thiếu 0,03m so với diện tích nhận chuyển nhượng, tuy nhiên do phần đất ông S, bà M mua thêm của ông B chưa sang tên QSDĐ. Mặt khác, phần diện tích đất ông S, bà M chỉ ranh và có tranh chấp theo kết quả lồng ghép thì nằm trong GCNQSDĐ đã được cấp cho ông T, bà T nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Võ Văn S và bà Chè Nhị M phải tháo dỡ tài sản trên đất và trả cho nguyên đơn $1,159m^2$ và buộc ông S và bà M phải trả giá trị trên diện tích $8,041m^2$ (theo kết quả đo đạc) cho nguyên đơn bằng tiền là 5.930.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy việc bị đơn ông Võ Văn S kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Võ Văn S phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn S phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên số 0005175 ngày 31/1/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

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

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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Hồng Chương