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

Bản án số: 227/2025/DS-PT
Ngày: 26 - 5 - 2025
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

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 toạ phiên toà: Ông Bùi Quốc Hà.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết.

Ông Hoàng Kim Khánh.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26/5/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2025/TLPT-DS ngày 20/01/2025, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DSST ngày 31/10/2024, của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 141/2025/QĐ-PT ngày 06/03/2025; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 187/2025/QĐ-PT ngày 09/4/2025 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 209/2025/QĐ-PT ngày 29/4/2025 , giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Thanh V, sinh năm 1953 và bà Trần Thị Mai T, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk: Đều có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Đỗ Công A, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

2. Bà Mai Thị Ngọc A; địa chỉ: 27 đường X, phường L, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Q: Vắng mặt.

2. Ông Đỗ Công A, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

3. Ông Trần Anh T, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Khương Văn T, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

2. Ông Đỗ Chí B, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

3. Ông Lê Doãn M, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T; bị đơn ông Đỗ Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông V, bà T trình bày:***

Ông Lê Thanh V và bà Trần Thị Mai T (viết tắt ông V, bà T) là chủ sử dụng đối với thửa đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK009541, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 08, diện tích 835m^2 tại Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Nguồn gốc thửa đất: Năm 2012 vợ chồng ông V, bà T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Anh T, bà Nguyễn Thị S (viết tắt ông T, bà S) thửa đất tại buôn Ea Mthar 2 (cũ), nay là Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 835m^2 tách từ thửa 54, tờ bản đồ số 08 (cũ), được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20 tháng 7 năm 2012 đứng tên vợ chồng ông V, bà T.

Quá trình sử dụng đất: Vợ chồng ông V, bà T đã khoan 01 giếng nước và bắt một hệ thống dây điện nằm trong diện tích 835m^2 nhằm phục vụ việc canh tác nông nghiệp.

Tháng 10 năm 2022, vợ chồng ông T, bà S khởi kiện vợ chồng ông V, bà T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với diện tích đã chuyển nhượng tại Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T, bà S rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 14/2023/QĐST-DS ngày 17/4/2023.

Ngày 05/12/2023 vợ chồng ông V, bà T đi làm rẫy và phát hiện ông Đỗ Văn Q (viết tắt Ông Q) đã cắm trụ bê tông, rào lưới B40 và lấn chiếm khoảng 200m^2 đất của vợ chồng ông bà, trên diện tích bị rào có 01 giếng khoan và 07 cây cà phê đang cho thu hoạch hàng năm.

Ủy ban nhân dân xã N, huyện Đôn tiến hành mời các bên để hòa giải nhưng không thành.

Vợ chồng ông V, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Ông Q phải trả lại cho vợ chồng ông V, bà T diện tích đất mà Ông Q đã lấn chiếm 200m^2, trên diện tích đất tranh chấp gồm: 01 giếng khoan đang sử dụng bình thường và 07 cây cà phê đang thu hoạch hàng năm thuộc diện tích đất 835m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK009541 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 20/7/2012.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông V, bà T thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và buộc ông Q phải có nghĩa vụ trả lại 235m^2 lấn chiếm, vị trí tứ cận phần diện tích đất như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 49 là thửa đất của ông V, bà T; Phía Tây giáp tỉnh lộ 01; Phía Nam giáp đất Ông Q; Phía Bắc giáp đất ông V, bà T.

Đồng thời buộc Ông Q di dời các cọc bê tông và hàng rào lưới B40 để trả lại 01 giếng khoan đang sử dụng bình thường và 07 cây cà phê đang thu hoạch thuộc diện tích đất 835m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK009541 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 20/7/2012.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Q, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đỗ Công A và bà Mai Thị Ngọc A thống nhất trình bày:***

Đối với diện tích đất 1338,0m^2 tại buôn Ea Mdhar 2 (cũ) nay là Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk mà ông Q đang sử dụng có nguồn gốc như sau:

Ngày 18/5/2009, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 762992 đối với thửa đất 54, tờ bản đồ số 08 cho hộ bà S, ông T.

Quá trình sử dụng, năm 2012 vợ chồng ông T, bà S đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông V, bà T một phần diện tích đất đối với thửa đất trên.

Năm 2017, vợ chồng ông T, bà S tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng cho ông A một phần diện tích đất là 634m^2, đối với thửa đất 54, tờ bản đồ số 08.

Do không có nhu cầu sử dụng nên năm 2021, anh An đã làm hợp đồng tặng cho ông Q một phần diện tích đất là 634m^2, đối với thửa đất 54, tờ bản đồ số 08.

Đến năm 2023, vợ chồng ông T, bà S chuyển nhượng tiếp cho ông Q diện tích đất còn lại là 704m^2 đối với thửa đất 54, tờ bản đồ số 08.

Như vậy, sau khi nhận tặng cho diện tích đất của ông A (634m^2) và nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà S (704m^2) thì ông Q đang sử dụng tổng diện tích là 1338,0m^2 đối với thửa đất 54, tờ bản đồ số 08. Vị trí theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Phía Đông giáp đất ông V, bà T có cạnh dài 18,20m; Phía Tây giáp đường tỉnh lộ 1 có cạnh dài 18,20m; Phía Nam giáp đường đất có cạnh dài 76,14m; Phía Nam giáp thửa đất số 196 (đất ông V, bà T) có cạnh dài 75,10m.

Tuy nhiên, theo kết quả đo theo hiện trạng thì hiện nay diện tích ông Q đang sử dụng đối với thửa đất 54, tờ bản đồ số 08 là 1227,4m^2. Còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1338,0m^2. Như vậy hiện nay phần diện tích mà ông Q đang sử dụng còn thiếu diện tích là 110,6m^2.

Trong thời gian sử dụng thửa đất trên ông Q thường xuyên bị kẻ xấu lấy trộm gà và trái cây nên ông Q đã Tê người tiến hành cắm cọc và rào lưới B40 theo hiện trạng sử dụng và không lấn chiếm diện tích của ai.

Hiện nay, vợ chồng ông V, bà T làm đơn khởi kiện và yêu cầu buộc ông Q phải trả lại diện tích đất 235m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK009541 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 20/7/2012. Ông Q không ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì các lý do sau đây:

Thứ nhất: Đối với thửa đất 54, tờ bản đồ số 08 mà hiện nay ông Q đang sử dụng còn thiếu so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thứ hai: Sau khi vợ chồng ông V, bà T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T, bà S thì chính vợ chồng ông V, bà T thừa nhận và chủ động đi làm thủ tục tách thửa và vợ chồng ông V, bà T là người trực tiếp đi cắm các cọc trụ bê tông làm ranh giới giữa thửa đất 196 và thửa đất 54. Hiện nay đang có các cọc bê tông làm ranh giới mà ông V đã cắm cột mốc trước đây.

Thứ ba: Tại thời điểm ông V, bà T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà S và đi làm thủ tục tách thửa, diện tích đất đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 08 có các cạnh phía trên và phía dưới đều bằng nhau (Phía Đông giáp đất ông V, bà T có cạnh dài 18,20m; Phía Tây giáp đường đi tỉnh lộ 01 cạnh dài 18,20m).

Thứ tư: Phần giáp ranh thửa đất của ông V, bà T và thửa đất của ông Th thì hiện trạng sử dụng đất có cạnh không chính xác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Vì các lý do trên, Ông Q và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông A yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T.

**** Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- Bà Lê Thị N (viết tắt bà N) trình bày: Bà N là vợ ông Q. Bà N nhất trí với ý kiến trình bày của ông Q và không có ý kiến gì trình bày bổ sung. Bà N không có yêu cầu phản tố.

- Ông A trình bày: Năm 2017 ông A nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà S thửa đất số 54, tờ bản đồ số 08 diện tích 634m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn P, xã N, huyện Đ. Ông A đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông T, bà S và nhận bàn giao đất không xảy ra tranh chấp với ai.

Ngày 13/10/2021, ông A đã làm hợp đồng tặng cho thửa đất trên cho ông Q. Nay vợ chồng ông V, bà T khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Q thì ông A đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ông Trần Anh T và bà Nguyễn Thị S thống nhất trình bày:

Ông T và bà S là chủ cũ của thửa đất 54, tờ bản đồ số 08, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 762992, có diện tích là 2164m^2 tại buôn Ea Mdhar 2 (cũ) nay là thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2012 vợ chồng ông T, bà S chuyển nhượng cho ông V, bà T một phần diện tích đất đối với thửa đất trên, có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp thửa đất số 49, tờ bản đồ số 08 (đã chuyển nhượng cho ông V, bà T); phía tây giáp đường tỉnh lộ 01 dài 06m; phía nam giáp phần còn lại của thửa 54, tờ bản đồ số 08 (hiện đã chuyển nhượng cho Ông Q), phía bắc giáp thửa đất số 53, tờ bản đồ số 08 của hộ ông Th, giá hai bên thoả thuận là 100.000.000đồng. Vợ chồng ông V đã giao đủ tiền cho ông T, bà S. Hai bên thoả thuận diện tích đất chuyển

nhượng là 835m^2, trong đó phía mặt đường tiếp giáp tỉnh lộ 01 là 06m và phía sau thửa đất là 17m.

Ông T, bà S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 762992 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 08 và các giấy tờ liên quan cho ông V, bà T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa. Trong quá trình làm thủ tục tách thửa thì ông V, bà T làm thủ tục tách thửa đối với diện tích 900m^2 là không đúng với sự thỏa thuận ban đầu giữa hai bên nên ông T, bà S đã yêu cầu ông V, bà T làm lại thủ tục tách thửa đúng với diện tích 835m^2, phía mặt đường tiếp giáp tỉnh lộ 01 là 06m và phía sau thửa đất là 17m.

Sau đó vợ chồng ông V, bà T đi kê khai lại để làm thủ tục tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK009541, thửa số 54, tờ bản đồ số 8, diện tích 835m^2 tại thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2017, ông T, bà S làm thủ tục chuyển nhượng cho anh A (là con trai Ông Q) một phần diện tích đất là 634m^2, đối với thửa đất 54, tờ bản đồ số 08.

Đến năm 2023, ông T, bà S chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất còn lại là 704m^2 đối với thửa đất 54, tờ bản đồ số 08. Sau khi ông T, bà S chuyển nhượng cho ông Q thì không xảy ra mâu thuẫn và tranh chấp gì.

Nay, ông V, bà T khởi kiện đối với với ông Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Ông T, bà S đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, bà T. Bởi vì khi chuyển nhượng hai bên thoả thuận diện tích là 835m^2 nhưng vợ chồng ông V, bà T đã đi kê khai là 900m^2. Sau đó ông V, bà T biết sai và đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để đăng ký lại diện tích là 835m^2.

**** Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:***

- Ông Khương Văn T trình bày: Ông Khương Văn T (viết tắt ông Th) là chủ sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 08 tại thôn P, xã N, huyện Đ. Nguồn gốc của thửa đất là ông Th và gia đình khai hoang từ năm 1991. Sau đó sử dụng ổn định và làm nhà, dựng hàng rào bao quanh thửa đất. Các cọc mốc bờ ranh giữa thửa đất 53 và thửa đất 196 là do ông Th cắm cọc, dựng hàng rào đúng theo hiện trạng sử dụng. Ông V, bà T và gia đình ông Th thống nhất ranh giới thửa đất theo hiện trạng và không tranh chấp. Ông Th khẳng định không có việc tự dịch chuyển bờ ranh về phía thửa đất của ông Th là 06m như bà T trình bày.

- Ông Đỗ Chí B và ông Lê Doãn M thống nhất trình bày: Ông B và ông M là người dân sinh sống ở địa phương nhưng đều không biết không liên quan đến hồ sơ pháp lý chuyển nhượng thửa đất tranh chấp giữa các đương sự. Do thường xuyên đi qua khu vực thửa đất của ông V, bà T và ông Q nên ông B và ông M nhìn thấy các cọc bê tông chôn ở vị trí ranh giới của thửa đất của ông V, bà T và ông Q. Năm 2023 ông Q có mời các ông đến vị trí thửa đất tranh chấp giữa ông Q và vợ chồng ông V, bà T để xác nhận có cọc bê tông cắm mốc ranh giới giữa 2 thửa đất. Ông B và ông M khẳng định có 02 cọc bê tông vẫn còn nguyên theo hiện trang các bên đang sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DSST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 203, Điều 227, Điều 228, Điều

273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 119, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 24 Điều 3, Điều 97, Điều 98, Điều 100, Điều 101, khoản 5 Điều 166, Điều 167, Điều 168, khoản 1 Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 64, Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T về việc: Buộc bị đơn ông Đỗ Văn Q có nghĩa vụ phải trả lại phần diện tích đất 71,6m^2 (diện tích đất có hình tam giác) thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 009541 cho ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T vào ngày 20/7/2012. Có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 49 có cạnh dài 1,88m; Phía Tây giáp tỉnh lộ 01 là điểm tiếp xúc giữa thửa đất số 54 và thửa đất số 196 có cạnh 0m; Phía Nam giáp đất Ông Q có cạnh dài 76,43m; Phía Bắc giáp đất ông V, bà T có cạnh dài 76,69m. (Theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc L kèm theo). Đồng thời buộc bị đơn Ông Q phải di dời hàng rào lưới B40 (dài 68,94m, cao 1,5m) và 32 cọc bê tông trên phần diện tích đất tranh chấp.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T về việc yêu cầu bị đơn ông Đỗ Văn Q có nghĩa vụ trả lại phần tích còn lại 163,4m^2 Thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 009541 cho ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T vào ngày 20/7/2012.

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

Ngày 08/11/2024 nguyên đơn ông V, bà T kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện; bị đơn ông Q kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo; bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T và bị đơn ông Đỗ Văn Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 235m^2 đất lấn chiếm, diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là trong hạn luật định nên vụ án được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng quy định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông V, bà T và bị đơn ông Q, thấy:

Thửa đất số 54 và thửa đất số 196 có cùng nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 54 (cũ) tờ bản đồ số 8, địa chỉ thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 762992 cho hộ bà S, ông T vào ngày 18/5/2009.

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ranh giới thửa đất 54 (cũ) tờ bản đồ số 08 với các thửa đất liền kề là cố định, không có sự tranh chấp, thể hiện: Phía đông giáp thửa đất 49, phía tây giáp đường tỉnh lộ 01, phía nam giáp đường đất đi vào thửa đất số 55, phía bắc giáp thửa 53 (do ông Th quản lý xây dựng nhà ở và tường bao cố định).

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2012, bà S, ông T chuyển nhượng cho ông V, bà T một phần diện tích đất tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 762992 được UBND huyện Đ cấp cho hộ bà S, ông T vào ngày 18/5/2009 có đặc điểm như sau: Phía Đông giáp thửa đất 49, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 762990; phía tây giáp đường tỉnh lộ 1 có cạnh dài 5m; phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 54 (cũ) do ông Q sử dụng; phía bắc giáp thửa 53 của hộ ông Th. Tờ thỏa thuận ghi rõ chiều sâu từ mặt đường tỉnh lộ 01 chạy thẳng vào trong giáp với thửa 49, tờ bản đồ số 08 (đã chuyển nhượng cùng thời điểm cho ông V, bà T).

Ngày 15/4/2012 vợ chồng ông T, bà S đồng ý cho thêm cho ông V, bà T 01 mét ngang mặt đường, tổng chiều ngang mặt đường chuyển nhượng cho ông V, bà T là 06m. Còn lại đất mặt đường của ông T, bà S là 18,57m.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T, bà S giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho ông V, bà T tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa đất, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 009370, thửa 196, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 900m^2. Ông Lê Thanh V đăng ký cấp đổi vào ngày 15/7/2012, tại mục 4.2 Thông tin thửa đất mới thay đổi: Thửa 196, tờ bản đồ số 8, diện tích 835m^2 (trong đó có 80,0m^2 đất ở và 755m^2 đất trồng cây lâu năm). Ông V, bà T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dung đất số BK 009541, thửa 196, tờ bản

đồ số 8, diện tích 835m^2, địa chỉ thửa đất tại thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Phần diện tích đất còn lại (1.338,0m^2) của thửa đất số 54 do hộ bà S, ông T quản lý sử dụng. Năm 2017, vợ chồng ông T, bà S chuyển nhượng cho ông A một phần diện tích đất là 634m^2 của thửa đất 54, tờ bản đồ số 08. Năm 2021, ông A đã làm hợp đồng tặng cho ông Q diện tích này. Đến năm 2023, vợ chồng ông T, bà S chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất còn lại là 704m^2 của thửa đất 54, tờ bản đồ số 08.

Như vậy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 009542 (thay đổi cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Q vào ngày 10/5/2023) hiện nay ông Q được sử dụng tổng diện tích đất (được tặng cho từ ông A và nhận chuyển nhượng của ông T, bà S) là 1338,0m^2 đối với thửa đất 54, tờ bản đồ số 08.

- Theo kết quả đo đạc hiện trạng các thửa đất thể hiện phần diện tích đất tranh chấp giữa ông V, bà T và Ông Q có diện tích 71,6m^2. Có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 49 là thửa đất của ông V, bà T có cạnh dài 1,88m; Phía Tây giáp tỉnh lộ 01 là điểm tiếp xúc giữa thửa đất số 54 (ông Q) và thửa đất số 196 (ông V, bà T) có cạnh 0m; Phía Nam giáp đất ông Q có cạnh dài 76,43m; Phía Bắc giáp đất ông V, bà T có cạnh dài 76,69m.

Đối chiếu với kết quả đo đạc theo hiện trạng và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn, trên cơ sở thông tin về diện tích, vị trí các cạnh thể hiện:

Đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nguyên đơn ông V, bà T có diện tích 835,0m^2. Theo số liệu đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn ông V, bà T có diện tích là 640,7m^2, diện tích sử dụng giảm 194.3m^2. Tuy nhiên, chiều dài cạnh phía Đông đo đạc theo hiện trạng tăng 2,09m và chiều dài cạnh phía Tây tăng 0,71m.

- Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 16 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Q 1338,0m^2. Theo số liệu đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất của bị đơn ông Q có diện tích là 1227,4m^2, diện tích sử dụng giảm 110,6m^2.

Như vậy, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nguyên đơn, bị đơn thì diện tích đất theo hiện trạng sử dụng của nguyên đơn, bị đơn đều giảm.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Q thừa nhận trên phần diện tích đất tranh chấp (71,6m^2) có 07 (bảy) cây cà phê trồng năm 2002; 02 cây muồng trồng năm 2015 và 01 giếng khoan do nguyên đơn ông V, bà T sử dụng từ trước tới nay.

Tại biên bản làm việc ngày 22/7/2024 nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận trên phần diện tích đất tranh chấp hiện nay có 02 (hai) trụ bê tông do nguyên đơn cắm làm cột mốc để xác định ranh giới của hai đất (01) trụ bê tông ở phía trên giáp đường tỉnh lộ 01 và 01 trụ bê tông ở phía sau giáp ranh thửa đất của nguyên đơn và bị đơn).

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T, bà S đều cho rằng sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ liên quan cho nguyên đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa. Sau đó hai bên đến thực địa để chỉ ranh

giới thửa đất và ông V là người trực tiếp cắm 06 (sáu) cột bê tông để xác định ranh giới của hai thửa đất. Tại biên bản làm việc ngày 22/7/2024 nguyên đơn ông V và quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng ông Nguyễn Chí B và ông Lê Doãn M đều thừa nhận về vấn đề này. Do đó có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông V, bà T. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V, bà T. Buộc bị đơn Ông Q có nghĩa vụ trả lại phần diện tích đất 71,6m^2 (phần đất tranh chấp có hình tam giác) thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 009541 cho ông V, bà T vào ngày 20/7/2012. Có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 49 là thửa đất của ông V, bà T có cạnh dài 1,88m; Phía Tây giáp tỉnh lộ 01 là điểm tiếp xúc thửa đất số 54 (ông Q) và thửa đất 196 (ông V, bà T) có cạnh 0m; Phía Nam giáp đất ông Q có cạnh dài 76,43m; Phía Bắc giáp đất ông V, bà T có cạnh dài 76,69m. (Theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc L kèm theo). Buộc bị đơn ông Q phải di dời hàng rào lưới B40 (dài 68,94m, cao 1,5m) và 32 cọc bê tông trên diện tích đất tranh chấp nêu trên là có căn cứ.

Tuy nhiên Bản án sơ thẩm không đề cập đến tài sản trên phần đất tranh chấp (71,6m^2) là có thiếu sót, vì vậy cần sửa bản án theo hướng bổ sung tài sản trên đất gồm 07 cây cà phê trồng năm 2002; 02 cây muồng trồng năm 2015 và 01 giếng khoan.

Đối với phần tích còn lại 163,4m^2 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông V, bà T cho rằng quá trình sử dụng bị đơn ông Q lấn chiếm cạnh phía đông có tổng chiều dài 06m (23,21 – 17,21 = 06m). Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho ý kiến trình bày của mình về việc bị đơn lấn chiếm diện tích 163,4m^2 và cạnh chiều dài phía đông là 4,12m (23,21m – 17,21m – 1,88m = 4,12m), không có căn cứ để chấp nhận. Vì vậy, cấp sơ thẩm bác yêu cầu về phần này là có cơ sở.

Đối với phần diện tích đất mà nguyên đơn ông V, bà T và ông Q đang sử dụng theo hiện trạng còn thiếu (ông V, bà T thiếu 194.3m^2 và ông Q thiếu 110,6m^2) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự có quyền khởi kiện vợ chồng ông T, bà S bằng một vụ án dân sự khác về việc tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất khi có đơn yêu cầu là phù hợp.

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông V, bà T sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích như trên; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Q.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn ông V, bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà T đã nộp tại biên lai T số 0014520 ngày 13/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Q phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Ông Q đã nộp tại biên lai T số 0014521 cùng ngày 14/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự - Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đ Văn Q. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T về việc: Buộc bị đơn ông Đỗ Văn Q có nghĩa vụ phải trả lại phần diện tích đất 71,6m^2 (diện tích đất có hình tam giác) thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 009541 cho ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T vào ngày 20/7/2012. Có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 49 có cạnh dài 1,88m; Phía Tây giáp tỉnh lộ 01 là điểm tiếp xúc giữa thửa đất số 54 và thửa đất số 196 có cạnh 0m; Phía Nam giáp đất ông Đỗ Văn Q có cạnh dài 76,43m; Phía Bắc giáp đất ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T có cạnh dài 76,69m. (Theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc L kèm theo); tài sản trên đất gồm 07 cây cà phê trồng năm 2002; 02 cây muồng trồng năm 2015 và 01 giếng khoan. Đồng thời buộc bị đơn ông Đỗ Văn Q phải di dời hàng rào lưới B40 (dài 68,94m, cao 1,5m) và 32 cọc bê tông trên phần diện tích đất tranh chấp.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T về việc yêu cầu bị đơn ông Đỗ Văn Q có nghĩa vụ trả lại phần tích còn lại 163,4m^2 Thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại Thôn P, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 009541 cho ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T vào ngày 20/7/2012.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Thanh V, bà Trần Thị Mai T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà T 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà T đã nộp tại biên lai T số 0014520 ngày 13/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn Ông Q phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Ông Q đã nộp tại biên lai T số 0014521 cùng ngày 14/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành 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:
- TAND cấp cao tại Đà nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Quốc Hà