

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 107/2023/DS-PT

Ngày 02- 3 - 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA 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: Ông Văn Công Dân.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm, bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên –Thư ký TAND 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 02 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2023/TBTL-TA ngày 06 tháng 01 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm 120/2022/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Xuân T - Sinh năm 1958 (Vắng mặt) và bà Nguyễn Thị H - Sinh năm 1958 (Có mặt); địa chỉ: Thôn 8, xã KB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Ngọc C - Sinh năm 1979; địa chỉ: 45 LD, thị trấn PA, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn T1 và bà Lê Thị H; địa chỉ: Thôn 8, xã KB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Điều vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1- Ủy ban nhân dân huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Xuân L – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

2- Ủy ban nhân dân xã KB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến V – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã KB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3- Ông Võ Văn G và bà Đặng Thị B; địa chỉ: Thôn Chợ, xã KB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Điều vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị H trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 23 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số BR 023265, tại thôn 8, xã KB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk do vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn G bà Đặng Thị B từ ngày 02/4/2018. Thửa đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Vại, cạnh dài 15 m; Tây giáp đường đi, cạnh dài 8 m; Nam giáp đất của vợ chồng tôi, và đất bà Nh, cạnh dài 107m; Bắc giáp đất ông T1, bà H, cạnh dài 107 m. Trước khi ông G, bà B chuyển nhượng cho vợ chồng tôi thì lô đất trên ông G, bà B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông A, bà H1 (ông A, bà H1 đã đặt cọc tiền và đã nhận đất và cắm mốc trên thực địa nhưng chưa làm thủ tục sang nhượng xong). Tuy nhiên, sau đó ông A, bà H1 không có nhu cầu nhận chuyển nhượng lô đất trên nữa nên ông G, bà B đã trả lại tiền cọc cho ông A, bà H1. Khi vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì giữa vợ chồng tôi với ông G, bà B có giao đất trên thực địa nhưng không đo đạc mà dùng chân bước áng chừng đất và căn cứ vào mốc giới mà các bên đã cắm trước đó chứ không cắm lại nữa. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng tôi canh tác bình thường trên thửa đất, tình cờ trong một lần vợ chồng tôi thử bước chiều dài phần phía Đông lô đất của vợ chồng tôi thì thấy đất có vẻ không đúng như diện tích đất được cấp nên vợ chồng tôi đã nhờ chính quyền địa phương đến đo đạc lại và phát hiện đất của chúng tôi bị thiếu diện tích khoảng 300m² do ông Đoàn Văn T1, bà Lê Thị H lấn chiếm (thậm chí theo kết quả đo đạc của Cty TNHH Dịch vụ kỹ thuật trắc địa SG thì diện tích hiện trạng của gia đình tôi chỉ còn 957,5 m², còn trong GCNQSDĐ thì diện tích thửa đất số 186 của gia đình tôi là 1.138 m² tuy nhiên chúng tôi cũng không đồng ý với kết quả đo đạc vì vẫn chưa đúng và chưa đủ với các diện tích đất mà chúng tôi bị mất). Nhà tôi phía trước giáp đường phía Tây là 9m, phía sau giáp nhà ông Vại hướng Đông là 13m. Chúng tôi vẫn xác định rằng đất của chúng tôi mua từ ông G, bà B là bị thiếu diện tích khoảng 300m² do ông Đoàn Văn T1, bà Lê Thị H lấn chiếm. Ngoài ra, đối việc thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì chúng tôi thống nhất với nhau không yêu cầu định giá lại diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất (do thẩm định tại chỗ lại nhiều lần nên có sự khác nhau về số liệu nhưng chủ yếu là các loại cây cối hoa màu ngắn ngày) nên chúng tôi thoả thuận nhất trí giữ nguyên kết quả thẩm định tại chỗ ngày 24/9/2019 và định giá tài sản tranh chấp ngày 22/10/2019 của Hội đồng định giá tài sản trước đây và không yêu cầu định giá lại diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất.

Nay, vợ chồng tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T1, bà H phải trả lại cho vợ chồng tôi diện tích đất đã lấn chiếm có diện tích khoảng 300m², có vị trí như sau: Đông giáp đất ông Vại cạnh dài 5 m; Tây giáp đường đi cạnh dài 1 m; Phía Nam và phía Bắc cạnh dài 107 m.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Ngọc C trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất: ông C thống nhất theo lời trình bày của ông T bà H trước đây. Theo ông C thì thực tế ông T, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ năm

2014, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông T, bà H canh tác ổn định trên thửa đất trên theo ranh giới mà ông G và bà H1 đã cắm mốc trước đó. Tuy nhiên, do GCNQSDĐ của thửa đất trên ông G đang cầm cho người khác nên đến năm 2018 bà B, ông G và bà H, ông T mới làm thủ tục sang nhượng thửa đất trên được. Như vậy, tuy thửa đất trên năm 2018 ông G, bà B mới làm thủ tục sang nhượng cho ông T, bà H nhưng ông T, bà H đã sử dụng từ năm 2014, còn thửa đất của ông T1, bà H nhận chuyển nhượng của ông G, bà B năm 2016, nghĩa là ông T, bà H đã nhận chuyển nhượng trước ông T1, bà H. Do ông T, bà H nhận chuyển nhượng từ ông G, bà B trước còn ông T1, bà H nhận chuyển nhượng sau nên ông T1, bà H phải chịu trách nhiệm về việc thiếu đất của mình. Ngoài ra, ông cũng đề nghị Tòa án xem xét kỹ các các mốc giới và hiện trạng thực tế như bờ ranh, các gốc cây còn sót lại, các trụ bê tông... có ở trên phần đất mà các bên đang tranh chấp để làm căn cứ xác định việc bị đơn có lấn chiếm đất của nguyên đơn. Từ các tài liệu chứng cứ cũng như qua các nhận định và phân tích trong suốt quá trình tham gia giải quyết vụ án này thì ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T1, bà H phải trả cho ông T, bà H 300m² đất theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn đơn ông Đoàn Văn T1 trình bày:**

Năm 2015 tôi và bà Lê Thị H là vợ tôi có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn G và bà Đặng Thị B thửa đất số 186a, tờ bản đồ số 23, thửa đất trên đã được UBND huyện KP, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ số CA 628332 cho hộ ông Võ Văn G, bà Đặng Thị B thửa đất có vị trí: Đông giáp đất ông Vại, cạnh dài 24 m; Tây giáp đường liên thôn cạnh dài 19 m; Nam giáp đất ông G, bà B (nay là đất bà H) cạnh dài 107 m; Bắc giáp đất ông Vại, bà Hồng, cạnh dài 107 m.

Theo giấy viết tay ban đầu thì ông G, bà B chuyển nhượng cho tôi và bà H thửa đất trên có diện tích là 2.400m². Tuy nhiên, sau khi tôi và bà H giao đủ tiền ông G, bà B giao GCNQSDĐ đứng tên tôi và bà H, lúc đó thửa đất chỉ còn lại 2.370m² (theo kết quả đo đạc của Cty TNHH Dịch vụ kỹ thuật trắc địa SG thì diện tích hiện trạng của gia đình tôi chỉ còn 2.171,4 m² còn trong GCNQSD đất thì thửa đất số 186a của gia đình tôi là 2.370 m²).

Khi tôi và bà H nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông G, bà B thì trên đất đã có nhà xây và công trình phụ, hơn nữa phía Đông, phía Tây, phía Bắc đã có hàng rào làm ranh giới ngăn cách giữa các thửa đất. Riêng hàng rào phía Nam ông G, bà B đã xây được khoảng 40m tính từ Tây sang Đông, phía chưa có bờ rào thì ông G, bà B chỉ cho ông đến cây cau thứ ba tính từ Bắc sang Nam tính theo hàng rào của nhà ông Vại, do thấy cây cau là cây sống lâu năm nên nghĩ không cần có sự can thiệp của địa phương nữa nên không mời địa phương đến đo đạc lại. Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng tôi canh tác ổn định từ năm 2015 đến nay. Trên phần đất nhận chuyển nhượng vợ chồng tôi đã trồng cây ăn trái, phần còn lại trồng cỏ để chăn nuôi bò. Trên phần đất của gia đình có cọc bê tông là do khoảng năm 2015 hay 2016 tôi không nhớ cụ thể, bà B và ông G sang nhượng thửa đất 186 cho bà Đặng Thị H1. Sau đó bà H1 tự đóng lên phần đất của vợ chồng tôi một cọc bê tông, khi bà H1 đóng cọc lên đất của vợ chồng tôi thì gia đình tôi không chứng kiến. Sau đó khi phát hiện ra vợ chồng tôi có yêu cầu bà H1 dỡ cọc thì bà H1 bảo với tôi rằng: *“hiện tại đất cháu chưa có bìa nên*

chủ nợ cứ cho cháu trông tạm lên đó, khi nào cháu lấy được bìa về thì cháu mời địa chính xã về đo đạc xác định ranh giới cắm cọc luôn một thể”. Vì vậy nên vợ chồng tôi không buộc bà H1 tháo dỡ cọc nữa. Sau một thời gian không rõ lý do gì mà bà H1 không nhận chuyển nhượng đất của ông G, bà B nữa nên ông G bà B mới chuyển nhượng thửa đất đó cho ông T, bà H.

Đồng thời, đối việc thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì chúng tôi thống nhất với nhau không yêu cầu định giá lại diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất, (do thẩm định tại chỗ lại nhiều lần nên có sự khác nhau về số liệu nhưng chủ yếu là các loại cây cối hoa màu ngăn ngày) nên chúng tôi thỏa thuận nhất trí giữ nguyên kết quả thẩm định tại chỗ ngày 24/9/2019 và định giá tài sản tranh chấp ngày 22/10/2019 của Hội đồng định giá tài sản trước đây và không yêu cầu định giá lại diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất. Nay ông T bà H cho rằng vợ chồng tôi lấn chiếm 300m² của bà H thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định để giải quyết vụ án.

* Bị đơn bà Lê Thị H thống nhất với lời trình bày của ông Đoàn Văn T1 và không bổ sung gì thêm.

*** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn G trình bày:**

Nguyên thửa đất có diện tích 2.370m² thuộc thửa số 186a, tờ bản đồ số 23, GCNQSDĐ số CA 628332 trước đây là của ông và bà B. Trong quá trình sử dụng vợ chồng ông đã xây dựng nhà, và công trình phụ và chuồng heo, các phía Đông, Tây, Bắc đã có hàng rào phân định rõ với các hộ liền kề. Riêng hàng rào phía Nam vợ chồng ông đã xây được 1 đoạn có chiều dài khoảng 40 mét phần còn lại chưa có hàng rào. Thửa đất trên có vị trí như sau: Đông giáp đất ông Vại; Tây giáp đường đi; Nam giáp thửa 186; Bắc giáp đất ông Sạn Năm 2015 vợ chồng ông chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đoàn Văn T1, bà Lê Thị H. Thời điểm đó vợ chồng ông chuyển nhượng thửa đất theo bìa đồ chứ không đo đạc trên thực địa nên không biết chiều dài các cạnh là bao nhiêu. Sau khi ông T1, bà H thanh toán đủ tiền thì vợ chồng ông giao GCNQSDĐ cho ông T1, bà H sử dụng từ năm 2015 đến nay không có tranh chấp gì với nhau cả. Đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 23, theo GCNQSDĐ số BR 023265 nguyên trước đây của vợ chồng ông. Năm 2018, vợ chồng ông chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Xuân T. Thửa đất mà vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông T, bà H có vị trí như sau: Đông giáp đất ông Vại, cạnh dài 15 mét; Tây giáp đường đi cạnh dài 8 mét; Nam giáp đất của bà H và đất bà Nhân, cạnh dài khoảng 90 mét; Bắc giáp đất ông T1 bà H (thửa 186a) cạnh dài khoảng 90 mét.

Sau khi bà H, ông T giao đủ tiền thì vợ chồng ông đã bàn giao đất trên địa cho ông T, bà H. Việc giao đất này hai bên không mời chính quyền địa phương chứng kiến cũng không đo đạc mà vợ chồng ông có đến chỉ ranh giới cho bà H theo ranh giới mà trước đây ông và bà H1 đã cắm. Nay bà H, ông T khởi kiện bà T1 ông H lấn chiếm 300m² thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

* Bà Đặng Thị B thống nhất với lời trình bày của ông G và không bổ sung gì thêm.

*** Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện KP, tỉnh Đắk Lắk ông Phan Xuân L trình bày:**

Ngày 19/01/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, đơn vị trực thuộc UBND huyện KP, tỉnh Đắk Lắk có nhận hồ sơ xin đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền trên đất của ông Võ Văn G, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn 8, xã KB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk. Theo đó ông G xin đăng ký biến động đối với thửa đất số 186a, tờ bản đồ số 23, có diện tích 2.370m², đã được UBND huyện KP, tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy CNQSDĐ số CA 628332 cho hộ ông Võ Văn G, bà Đặng Thị B. Theo đó ông G xin chuyển tên từ hộ ông Võ Văn G, bà Đặng Thị B sang cho ông Đoàn Văn T1 và bà Lê Thị H toàn bộ thửa đất trên.

Ngày 19/3/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KP, tỉnh tiếp tục nhận được hồ sơ xin đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền trên đất của ông Võ Văn G. Theo đó ông G xin đăng ký biến động thửa đất số 186, tờ bản đồ số 23, Giấy CNQSDĐ số BR 023265 có diện tích 1.138m², đã được UBND huyện KP, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Văn G, bà Đặng Thị B, sang nhượng cho ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị H toàn bộ thửa đất. Sau khi tiếp nhận hai hồ sơ của ông G, xét thấy các thửa đất trên đã được cấp GCNQSDĐ, việc chuyển nhượng đã được các bên thực hiện bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng công chứng số 2 chứng thực và việc đăng ký biến động của ông G là có căn cứ nên UBND huyện KP, tỉnh Đắk Lắk đã thực hiện việc đăng ký biến động cho ông Võ Văn G theo quy định của pháp luật. Khi thực hiện việc đăng ký biến động đất cho hộ ông Võ Văn G đối với hai thửa đất trên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (gọi tắt là CN VPĐKĐĐ) huyện KP, tỉnh Đắk Lắk căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng của các bên trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng và GCNQSDĐ mà hộ ông G được cấp để thực hiện việc đăng ký biến động. Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện KP, tỉnh Đắk Lắk do điều kiện nhân lực có hạn, hơn nữa các bên chuyển nhượng thửa và đất đã có GCNQSDĐ nên trước khi thực hiện đăng ký biến động đất đai Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KP, tỉnh Đắk Lắk không trực tiếp đến đo đạc từng thửa đất cụ thể trước khi thực hiện việc đăng ký biến động.

Nay hộ ông ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị H cho rằng hộ ông Đoàn Văn T1, bà Lê Thị H lấn chiếm 300m² đất của ông T, bà H thì đề nghị Tòa án căn cứ với diện tích và hiện trạng các hộ đang sử dụng để giải quyết vụ án theo pháp luật. Nếu trong trường hợp cả hai hộ đều thiếu thì đề nghị các hộ làm đơn xin điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế các hộ đang sử dụng.

+ Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của UBND xã KB, ông Nguyễn Tiến V trình bày:

Ngày 15/5/2014, UBND xã KB có nhận được hồ sơ xin tách thửa, hợp thửa của ông Võ Văn G đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 23, GCNQSDĐ số AI 701403 với diện tích 2.230m². Theo đó ông G xin tách thửa đất trên làm 03 thửa. Cụ thể thửa thứ nhất có diện tích 742m²; thửa thứ hai có diện tích 1.138m²; thửa thứ 3 có diện tích 350m²; khi nộp hồ sơ về UBND xã KB thửa đất ông G đã được cấp GCNQSDĐ số AI 701403. Sau khi xem xét đơn và các tài liệu có liên quan xét thấy hồ sơ của ông G đã

đủ điều kiện nên UBND xã KB đã làm thủ tục tách thửa theo yêu cầu của ông G. Cụ thể thửa đất trên được tách ra làm 03 thửa thể cụ thể như sau:

Thửa thứ nhất (ký hiệu thửa 201) có diện tích 742m², có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Vại, cạnh dài 7 mét; Phía Tây giáp đường dài 07 mét; Phía Nam giáp thửa 201 và thửa 202; phía Bắc giáp thửa 186A (thửa đất ông T1, bà H);

Thửa thứ hai (ký hiệu thửa 202) có diện tích 350m², có vị trí: Phía Tây giáp đường, cạnh dài 7m; Phía Đông giáp thửa 186 cạnh dài 07 mét; Phía Nam giáp thửa 186, cạnh dài 50 mét; Phía Bắc giáp thửa 201, cạnh dài 50 mét.

Thửa thứ ba sau khi tách (vẫn ký hiệu là thửa số 186) có diện tích 1138m²; có vị trí: Phía Đông giáp đất ông Vại, dài 18 mét; Phía Tây giáp đường dài 9 mét; Phía Bắc giáp thửa 201 và thửa 202; Phía Nam giáp thửa 186B và lô cà phê;

Việc tách thửa như trên được thực hiện đo đạc trên GCNQSDĐ và bản đồ giải thửa. Nay các thửa đất trên đã được tách thửa và cấp thành 03 GCNQSDĐ riêng biệt. Trong đó thửa 201 và thửa 186 do ông T, bà H đứng tên còn thửa 202 do vợ chồng bà Nhân đứng tên. Thực tế trước đây do khi quy hoạch bản đồ có sự sai sót. Mặt khác khi làm thủ tục tách thửa thì do một phần có sự chủ quan trong việc xác định vị trí nên có sự nhầm lẫn. Thực tế, các hộ đang sử dụng thì vị trí các thửa đất có tứ cận như sau:

+ Thửa đất 201 có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Vại, dài 7 mét; Phía Tây giáp đường, dài 7 mét; Phía Nam giáp thửa 186b và một phần giáp lô cà phê; Phía Bắc giáp thửa 202 và thửa 186.

+ Thửa đất 202, có vị trí như sau: Phía Tây giáp đường cạnh dài 7 mét; Phía Đông giáp thửa 186 cạnh dài 7 mét; Phía Nam giáp thửa 201; Phía Bắc giáp thửa 186.

+ Thửa đất 186 vị trí như sau: Phía Tây giáp đường; Phía Đông giáp đất ông Vại; Phía Nam giáp thửa 201 và thửa 202; Phía Bắc giáp thửa 186a.

Do khi tách thửa cán bộ làm công tác tách thửa không đo đạc trên thực địa nên xác định sai vị trí các thửa đất. Mặt khác diện tích thửa 186 nguyên thủy không đủ 2230m². Tuy nhiên, do khi tách thửa hộ ông G không đề nghị đăng ký biến động, mà tách theo diện tích trên GCNQSDĐ nên dẫn đến thiếu đất trên thực địa. Đối với việc khi ông G, bà B sang nhượng thửa đất 186a từ bản đồ số 23 theo GCNQSDĐ số CA 628332 có diện tích 2.370m² cho ông T1, bà H và thửa đất số 186, từ bản đồ số 23, GCNQSDĐ số BR 023265 có diện tích 1.138m² cho ông T, bà H thì do hai bên không thông qua chính quyền địa phương nên xã KB không trực tiếp đo đạc, cắm mốc trên thực địa cho các hộ. Nay ông T, bà H cho rằng hộ ông T1, bà H lấn chiếm đất thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, về phía địa phương cũng thừa nhận do khi tách thửa đất ban đầu cho hộ ông Võ Văn G có sai sót nên dẫn đến vị trí các thửa đất 201 và thửa 186 bị đảo lộn. Vì vậy, khi cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Văn G bà Đặng Thị B, nay là ông T, bà H vị trí thửa đất trong GCNQSDĐ bị sai hoàn toàn so với thực tế. Do vậy, đề nghị Tòa án căn cứ với diện tích và hiện trạng các hộ đang sử dụng để giải quyết vụ án theo pháp luật. Nếu trong trường hợp cả hai hộ đều thiếu và hai thửa đất của ông T, bà H bị sai lệch về vị trí các

hộ có quyền nộp hồ sơ xin điều chỉnh lại GCNQSDĐ cho đúng với thực tế các hộ đang sử dụng.

+ Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Đặng Thị H1 trình bày:

Bà với ông Võ Văn G, bà Đặng Thị B có quan hệ họ hàng, còn với ông T, bà H, ông T1, bà H là hàng xóm với nhau. Từ trước đến nay bà với ông G, bà B, ông T, bà H, ông T1 và bà H, không có mâu thuẫn gì cả. Khoảng năm 2015 - 2016 bà H1 có thỏa thuận với ông G, bà B. Theo đó bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 186 tờ bản đồ số 23 của ông G, bà B với số tiền 200.000.000đồng. Bà đã đặt cọc cho ông G bà B được 70.000.000đồng. Sau khi nhận tiền cọc thì ông G đã trực tiếp đến thực địa giao đất cho bà H1. Sau khi nhận đất bà H1 có cắm một số trụ bê tông lên phần đất theo mốc mà ông Võ Văn G chỉ như sau: Phía Tây giáp đường liên thôn bà H1 đóng một trụ sắt cách đất (hàng rào) nhà ông T1 40cm; Tại đoạn giữa thửa đất, cách đường liên thôn khoảng 50m tính từ Tây sang Đông, bà trồng 1 trụ bê tông; Phía Đông giáp đất ông Vại bà trồng 1 trụ bê tông cách mép đất bà H (thửa 201) sang 15m.

Khi bà H1 thực hiện việc cắm mốc này thì không có sự chứng kiến của ông T1, bà H. Sau khi phát hiện ra bà đóng mấy trụ bê tông đó ông T1 có bảo bà đã đóng cọc lên đất ông T1 nên bà có bảo với ông T1: *“hiện tại đất cháu chưa có bìa nên chủ mợ cứ cho cháu trồng tạm mấy cọc lên đó, khi nào cháu lấy được bìa về thì cháu mời địa chính xã về đo đạc xác định ranh giới cắm cọc luôn một thể”*. Sau khi bà nói vậy thì ông T1 không buộc bà tháo dỡ cọc nữa. Sau một thời gian do bà B không làm được bìa đỏ cho bà, hơn nữa bà cần tiền để mua ô tô nên bà không nhận chuyển nhượng thửa đất đó nữa. Bà B chuyển nhượng thửa đất đó cho ông T, bà H và trả lại tiền cọc cho bà. Sau khi bà nhận lại tiền cọc thì bà cũng không tháo dỡ mấy trụ bê tông đã đóng trước đó.

*** Kết quả thẩm định tại chỗ và đo đạc xác định được như sau:**

Đối với diện tích các thửa đất đo thực tế (*đo bằng máy theo ranh giới do nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn ông Đoàn Văn T1, bà Lê Thị H chỉ dẫn và dựa theo kết quả đo đạc của Cty TNHH Dịch vụ kỹ thuật trắc địa SG*) xác định được như sau:

- **Thửa đất số 186**, tờ bản đồ số 23 của ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị H theo GCNQSDĐ số BR 023265 có diện tích 1.138m², tọa lạc tại thôn 8, xã KB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk, đo thực tế có kích thước và tứ cận cụ thể như sau:

Phía Đông giáp ông Vại, dài 10,78 m (7,21 m + 0,68 m + 2,89 m).

Phía Tây giáp đường nhựa, dài 9m (8m+1m).

Phía Nam giáp thửa 186b và thửa 54 dài 107,88 m (gồm chiều giáp thửa 186b dài 49.81m và giáp thửa 54 dài 58.07m).

Phía Bắc giáp thửa 186a ông T1, bà H dài: 107,78 m (48,35 m + 59,43m + 24,38 m).

Diện tích hiện trạng của thửa đất 186 là 957,5m², trong đó 109,6m² nằm trong vị trí tranh chấp. Nên diện tích đang thực tế quản lý sử dụng (đã trừ đi diện tích đất trong vị trí đất tranh chấp) 957,5m² - 109,6m² = 847,9m².

- **Thửa đất số 186a**, tờ bản đồ số 23 của ông Đoàn Văn T1, bà Lê Thị H theo GCNQSDĐ số CA 628332 có diện tích 2.370m², tọa lạc tại thôn 8, xã KB, huyện KP, tỉnh Đắk Lắk do thực tế có kích thước và tứ cận như sau:

Phía Đông giáp ông Vại dài 23,43 m (19.86 m+ 2,89 m+0,68 m).

Phía Tây giáp đường nhựa dài 19 m (18 m+1 m).

Phía Nam giáp ông T, bà H dài 107,62m (33,22 m +74,40 m).

Phía Bắc giáp đất bà Nhân, ông T – bà H dài 106,25 m (gồm chiều giáp thửa 202 - đất vợ chồng bà Nhân, dài 50,11m + chiều giáp thửa 201- đất vợ chồng ông T, bà H dài 54.76m +1,38 m).

Diện tích hiện trạng của thửa đất 186a là 2.171,4 m², trong đó 241,3 m² nằm trong vị trí tranh chấp. Nên diện tích đang thực tế quản lý sử dụng (đã trừ đi diện tích đất trong vị trí đất tranh chấp) $2.171,4 \text{ m}^2 - 241,3 \text{ m}^2 = 1.930,1 \text{ m}^2$.

Diện tích phân tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định có vị trí được đánh số từ A-B-C-D-E-G-H về A: $241,3 \text{ m}^2 + 109,6 \text{ m}^2 = 350,9 \text{ m}^2$. Như vậy, **tổng diện tích phần tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là $241,3 \text{ m}^2 + 109,6 \text{ m}^2 = 350,9 \text{ m}^2$** , diện tích đất tranh chấp có vị trí thực tế và tứ cận theo hiện trạng được như sau:

Phía Đông giáp đất ông Vại dài 2.89m + 0.68m=3.57 m.

Phía Tây giáp đường nhựa dài 1 m.

Phía Nam giáp đất của bà H dài: 33.22m+ 74.40m =107.62 m.

Phía Bắc giáp đất ông T1 dài 48.35m+59.43m = 107.78 m.

Quá trình giải quyết vụ án đòi việc thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì các đương sự thống nhất với nhau không yêu cầu định giá lại diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất (do thẩm định tại chỗ lại nhiều lần nên có sự khác nhau về số liệu nhưng chủ yếu là các loại cây cối hoa màu ngắn ngày) nên thống nhất để Tòa án giữ nguyên kết quả thẩm định tại chỗ ngày 24/9/2019 và định giá tài sản tranh chấp ngày 22/10/2019 của Hội đồng định giá tài sản trước đây và định giá lại diện tích đất đang tranh chấp và tài sản trên đất.

Ngoài ra, quá trình thẩm định tại chỗ và đo đạc tại phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông T, bà H với ông T1, bà H thì không còn và không thấy các trụ bê tông do bà Đặng Thị H1 cắm mốc.

*** Tại biên bản định giá xác định được:** 300m² đất nông nghiệp, có giá: 300mét x 3.000đ/mét = 9.000.000đồng; 04 cây chuối chưa có buồng có giá: 12.000đ/cây x 04 cây = 48.000đồng; 03 cây sầu riêng thái trồng năm 2018 có giá: 296.700đ/cây x 03 cây = 890.100đồng; 02 cây mít thái trồng năm 2018, có giá: 202.400đ/cây x 2 cây = 404.800đồng; 01 cây lòng mừi (chăm sóc năm thứ 3) có giá 83.000đồng; 01 cây keo lai (chăm sóc năm thứ 3) có giá 71.600đồng; 01 cây keo là tràm (đã chết) nên không định giá.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn ông T, bà H cung cấp thêm chứng cứ mới gồm 01 bản gốc giấy cho thuê nhà và đất vườn để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn là có căn cứ đồng thời nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cùng với ý kiến trình bày của mình và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn sau khi tiếp cận với chứng cứ mới do nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa thì không đồng ý với chứng cứ mới này và bị đơn cũng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết không chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

*** *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST, ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166; Điều 170; Điều 202; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Đoàn Văn T1, bà Lê Thị H trả 300m² đất, có tứ cận như sau:

Phía Tây giáp đường đi, cạnh dài 1 mét;

Phía Đông giáp đất ông V, cạnh dài 5 mét;

Phía Bắc giáp đất ông T1, cạnh dài 107 mét;

Phía Nam giáp đất bà H, ông T và đất bà Nh, cạnh dài 107 mét.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/10/2023, nguyên đơn ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hoặc xác định được ranh giới cụ thể rõ ràng của hai bên; nếu không thì hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo; các đương sự khác giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

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

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

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

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.

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:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị H làm trong hạn luật định, ông T và bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị H HĐXX xét thấy:

[2.1]. Nguồn gốc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 23 hiện do nguyên đơn ông T, bà H đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn G, bà Đặng Thị B ngày 02/4/2018; theo GCNQSDĐ số BR 023265 do UBND huyện KP cấp cho hộ ông Võ Văn G, bà Đặng Thị B ngày 30/5/2014, diện tích theo GCNQSDĐ là 1.138m². Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, qua đo đạc hiện trạng thể hiện diện tích thực tế ông T, bà H đang quản lý, sử dụng là 957,5m²; trong đó có 109,6m² nằm trong vị trí các bên có tranh chấp.

[2.2]. Nguồn gốc thửa đất số 186a, tờ bản đồ số 23 do bị đơn ông T1, bà H đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn G, bà Đặng Thị B ngày 23/02/2016; theo GCNQSDĐ số CA 628332 do UBND huyện KP cấp cho hộ ông Võ Văn G, bà Đặng Thị B ngày 10/7/2015, diện tích theo GCNQSDĐ là 2.370m². Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, qua đo đạc hiện trạng thể hiện diện tích thực tế ông T1, bà H đang quản lý, sử dụng là 2.171,4 m²; trong đó có 241,3m² nằm trong vị trí có tranh chấp.

[2.3]. Ranh giới giữa 02 thửa đất nêu trên được xác định là hàng rào mà ông G đã xây dựng trước khi chuyển nhượng cho các bên, có chiều dài 33,22m tính từ Tây sang Đông; phần còn lại chưa có bờ ranh. Qua đo đạc ranh giới hiện trạng và ranh giới theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn, bị đơn, xác định được diện tích đất có tranh chấp cụ thể là 350,9m², có vị trí được đánh số từ A-B-C-D-E-G-H về A: 241,3 m² + 109,6m² = 350,9m² (Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật trắc địa SG); như vậy, tổng diện tích phần tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là 241,3 m² + 109,6 m²=350,9m², diện tích đất tranh chấp có vị trí thực tế và tứ cận theo hiện trạng được như sau:

Phía Đông giáp đất ông Vại dài 2.89 m+0.68 m=3.57 m.

Phía Tây giáp đường nhựa dài 1 m.

Phía Nam giáp đất của bà H dài: 33.22 m+ 74.40 m =107.62 m.

Phía Bắc giáp đất ông T1 dài 48.35 m+59.43 m = 107.78 m.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện diện tích đất mà cả nguyên đơn, bị đơn hiện đang quản lý, sử dụng đều ít hơn so với diện

tích đất nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (Nguyên đơn ít hơn: 180,5 m²; bị đơn ít hơn 198,6 m²). Quá trình nhận chuyển nhượng giữa các bên đều nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ ông G, bà B, không đo đạc phân định ranh giới, mốc giới khi chuyển nhượng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại 300m² đất mà bị đơn lấn chiếm nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình.

Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Tòa án phân định xác định được ranh giới cụ thể rõ ràng của hai bên, xét thấy yêu cầu này trong nội dung khởi kiện của nguyên đơn không yêu cầu nên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST, ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[3]. Về án phí: Do ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi; căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị H đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0005208 ngày 11/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận nên ông T và bà H phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc là 21.892.000 đồng (hai mươi một triệu tám trăm chín mươi hai nghìn đồng). Ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H đã nộp đầy đủ số tiền trên.

[5]. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành 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 kháng cáo của ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST, ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166; Điều 170; Điều 202; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2]. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Đoàn Văn T1, bà Lê Thị H trả 300m² đất, có tứ cận như sau:

Phía Tây giáp đường đi, cạnh dài 1 mét;

Phía Đông giáp đất ông V, cạnh dài 5 mét;

Phía Bắc giáp đất ông T1, cạnh dài 107 mét;

Phía Nam giáp đất bà H, ông T và đất bà Nh, cạnh dài 107 mét.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị H đã nộp theo Biên lai số AA/2017/0005208 ngày 11/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KP, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Xuân T, bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H không được chấp nhận nên ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc là 21.892.000 đồng (hai mươi một triệu tám trăm chín mươi hai nghìn đồng). Ông Phạm Xuân T và bà Nguyễn Thị H đã nộp đầy đủ số tiền trên.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- CCTHADS huyện KP;
- Đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Văn Công Dân