

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 46/2023/DS-PT

Ngày 12 - 01 - 2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**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: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

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

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 283/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc bị nguyên đơn ông Lương Văn T kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 311/2022/QĐ-PT ngày 02/12/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lương Văn T - Sinh năm 1945 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Phước T 3, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lương Văn T: Ông Nguyễn Đức V - Luật sư Văn phòng luật sư B - Chi nhánh P (có mặt).

Địa chỉ: 264 G, thị trấn P, huyện K, T. Đắk Lắk.

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị G - Sinh năm 1955 (có mặt).

- Ông Nguyễn Th - Sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Phước T 3, xã E, huyện K, T.Đắk Lắk.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Kiều Thúy H - Sinh năm: 1979 (có mặt).

- + Anh Lương Quốc V - Sinh năm 1978 (vắng mặt).
- + Chị Lương Thị Bích L - Sinh năm 1980 (vắng mặt).
- + Chị Lê Thị Thùy D - Sinh năm 1979 (có mặt).
- + Chị Lê Thị Thùy Tr - Sinh năm 1983 (vắng mặt).
- + Chị Nguyễn Kiều Hồng Kh - Sinh năm 2003 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Phước T 3, xã E, huyện K, T.Đắk Lắk.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lương Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Lương Văn T trình bày:***

Gia đình ông T có 01 thửa đất diện tích 1.300 m² thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 06, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ năm 1983 (lúc đó thửa đất chưa có giấy chứng nhận). Sau khi nhận chuyển nhượng vào năm 1983 thì gia đình ông T chưa sử dụng. Đến năm 2001 gia đình ông T xây dựng nhà và ở trên đất. Năm 2015 ông T xây dựng tường rào (bằng gạch, kéo lưới B40) ở phía nam giáp với đất bà G. Khi xây dựng hàng rào, do không biết ranh giới đất giữa hai nhà nên ông T đã mời bà G đến để xác định. Vì phần đất này bà G đã chuyển nhượng cho ông Th, bà H nên ông T đã mời vợ chồng ông Th, bà H đến để xác định ranh giới. Ông Th, bà H không ra xác định ranh giới mà chỉ nói nhận chuyển nhượng của bà G 06m ngang nên sau này cứ đo từ bờ rào do ông T xây. Do vậy, gia đình ông đã tạm thời xây bờ rào bằng gạch và kéo lưới B40 nối với đoạn nhà tắm do bà G rào từ năm 1992 đến cuối đường bê tông. Khi nào nhà nước đo đạc xác định ranh giới cụ thể thì gia đình ông T mới xây dựng bờ rào cố định từ trước ra sau vườn. Năm 2020 Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc lại các thửa đất để phục vụ cho công tác quản lý, thông báo cho gia đình ông T biết đất bị thiếu so với giấy chứng nhận được cấp là 88,7 m², chiều ngang 02m, chiều dài 48,18m. Ông T cho rằng diện tích đất thiếu là do bà G lấn chiếm.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà G và ông Th phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 88,7 m².

**** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà G trình bày:***

Gia đình bà G sinh sống tại thôn Phước T 3 từ năm 1979. Gia đình bà G có 02 thửa đất, gồm: thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06, phía đông giáp Quốc lộ 26 rộng 22m; thửa đất 44 có cạnh phía đông giáp đường bê tông rộng 24,2m. Năm 1979 gia đình bà G và gia đình ông B (nay bán cho ông T nguyên đơn) mở một con đường chạy theo ranh giới của 2 gia đình, bà G bỏ ra 01m để làm đường đi này (nằm ở

phía bắc đất bà G). Sau này ông T đến mua lại đất của ông B, dọn sạch bờ rào dọc đất, sử dụng 01m ngang đất mà gia đình bà G bỏ ra làm đường đi. Hiện con đường này không còn. Trước đây gia đình bà làm nhà và sinh sống trên thửa đất 44 (nằm ở phía sau của thửa 45), đến năm 1992 thì chuyển lên thửa đất phía trước (thửa 45) để sinh sống, gia đình bà G đào 01 giếng nước (xây thành), xây nhà tắm cách ranh giới đất ông T 30cm và một đoạn hàng rào, sát với nhà tắm. Năm 1995 gia đình bà kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005 bà G chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà H 06m ngang mặt tiền Quốc lộ 26, thuộc một phần của thửa đất số 45. Phần diện tích đất chuyển nhượng giáp với đất nhà ông T. Để thực hiện việc chuyển nhượng, bà G đã tách thửa đất 45 thành 02 thửa là thửa 45 và thửa 45a. Thửa 45 đứng tên bà G (mặt tiền giáp đường Quốc lộ 26 rộng 16m), thửa 45a chuyển nhượng đứng tên ông Nguyễn Th và bà Nguyễn Kiều Thúy H (mặt tiền giáp Quốc lộ 26 rộng 06m). Năm 2015 ông T phá bỏ hàng rào tạm và xây hàng rào bằng trụ bê tông chông lên hàng rào tạm do bà G xây dựng từ năm 1992 và kéo thẳng đến cuối đất. Hai bên không tranh chấp gì. Như vậy, ranh giới giữa hai nhà được xác định bằng hàng rào cố định, một phần do bà G xây dựng từ năm 1992, đến năm 2015 ông T xây dựng hàng rào mới chông lên đúng vị trí phần hàng rào bà G xây dựng từ năm 1992, hai bên không tranh chấp gì. Bà G không lấn chiếm đất nên đề nghị Tòa án không chấp nhận khởi kiện của ông T.

*** *Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kiều Thúy H trình bày:***

Năm 2005 vợ chồng ông Th, bà H nhận chuyển nhượng của bà G 06m ngang mặt tiền Quốc lộ 26, thuộc một phần của thửa đất số 45. Phần diện tích đất chuyển nhượng giáp với đất nhà ông T. Hai bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng và vợ chồng ông Th, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015 khi ông T xây dựng hàng rào mới, vợ chồng ông Th cùng ông T thống nhất để ông T xây dựng hàng rào bê tông, lưới B40 làm ranh giới giữa hai nhà. Như vậy, ranh giới giữa hai nhà đã có từ trước, sau này ông T xây mới 1 phần, chông lên phần tường rào bà G đã xây dựng từ năm 1992. Gia đình ông Th không lấn chiếm đất của ông T nên đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông T.

*** *Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thùy D trình bày:*** Chị thống nhất với lời khai của bà Nguyễn Thị G. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã quyết định: Áp dụng các Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Văn T về việc buộc bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn Th phải trả lại 88,7 m² đất.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí.

Ngày 26/9/2022 nguyên đơn ông Lương Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 37 của ông T có diện tích 1.300 m², theo trích đo địa chính ngày 19/11/2021 thì thửa đất 37 có diện tích 1.559,5 m², sau khi trừ quy hoạch giao thông thì diện tích còn 1.229,4 m², thiếu 70,6 m². Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 45 của bà G có diện tích 1.331 m², theo trích đo địa chính ngày 19/11/2021 thì thửa đất 45 có diện tích 1.502,9 m², sau khi trừ quy hoạch giao thông thì diện tích còn lại 1.253,9 m², thiếu 88,5 m². Như vậy, trên thực tế diện tích đất của ông T và bà G đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1992 bà G xây giếng, nhà tắm, hàng rào làm ranh giới với đất của ông T. Năm 2001 ông T xây nhà và sinh sống trên đất, không có ý kiến gì về ranh giới này. Năm 2015 theo thỏa thuận giữa ông T và gia đình ông Th thì ông T đã xây dựng hàng rào mới, có đoạn xây chồng lên hàng rào cũ do bà G xây dựng. Như vậy, ranh giới giữa hai nhà được xác lập từ năm 1992 cho đến nay, theo thỏa thuận của các đương sự. Ông T cho rằng ranh giới đất giữa hai nhà cách tường rào hiện tại 02m tính về phía đất bà G và hàng rào ông T xây dựng năm 2015 chỉ là xây dựng tạm nhưng không cung cấp được chứng minh để chứng minh. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lương Văn T đề nghị Tòa án thu thập các tài liệu chứng cứ là hồ sơ cấp đất lần đầu đối với thửa đất số 45 và 45a của bà G. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã có văn bản xác nhận trên hệ thống không truy suất thấy hồ sơ lưu trữ nên không cung cấp được cho Tòa án. Do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không thể thu thập được như yêu cầu của ông T.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

*** Về nguồn gốc đất, diện tích đất.**

- Đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 06 của ông Lương Văn T:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 978093 ngày 15/10/2005 của Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông T và hồ sơ tách thửa thì thửa đất số 37 có diện tích 1.300 m², có tứ cận phía đông giáp đường Quốc lộ 26 rộng 28,32m, phía tây giáp đường bê tông rộng 27m, phía nam giáp thửa đất 45 dài 48,16m, phía bắc giáp thửa 34 dài 46,21m.

Theo Trích đo địa chính ngày 19/11/2021 của Công ty TNHH Đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đ, hiện tại thửa đất 37 có diện tích 1.599,5 m², tứ cận phía đông giáp đường Quốc lộ 26 rộng 26,26m, phía tây giáp đường bê tông rộng 25,92m, phía nam giáp thửa 126 (cũ là 45) dài 64,82m, phía bắc giáp thửa 34 dài 55,67 m. Sau khi trừ quy hoạch giao thông 370,1 m², diện tích còn lại 1.229,4 m².

So sánh, đối chiếu giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế đất ông T đang sử dụng thì thửa đất 37 thừa 299,5 m² (nếu chưa trừ quy hoạch). Diện tích đất tăng do cạnh dài phía nam và phía bắc tăng. Tuy nhiên, cạnh dài phía đông thiếu 2,06m (28,32m - 26,26m), cạnh dài phía tây thiếu 1,18m (27m - 25,92m).

- Đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 06 của bà Nguyễn Thị G:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 941420 ngày 07/7/2005 của Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ bà G và hồ sơ tách thửa thì thửa đất số 45 có diện tích 1.331 m², có tứ cận phía đông giáp Quốc lộ 26 rộng 22m, phía tây giáp đường bê tông rộng 24m, phía nam giáp thửa đất trống dài 60m, phía bắc giáp thửa 37 dài 54m.

Theo Trích đo địa chính ngày 19/11/2021 của Công ty TNHH Đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đ, hiện tại thửa đất 45 có diện tích 1.502,9 m², có tứ cận phía đông giáp Quốc lộ 26 rộng 21,19m, phía tây giáp đường bê tông rộng 23,84m, phía nam giáp thửa đất trống dài 69,65m, phía bắc giáp thửa đất 37 dài 64,82m. Sau khi trừ quy hoạch giao thông 249 m², diện tích đất còn lại 1.253,9 m².

So sánh, đối chiếu giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng và thực tế đất bà G đang sử dụng thì thửa đất 45 thừa 171,9 m². Diện tích đất tăng do cạnh dài phía nam, phía bắc tăng. Tuy nhiên, cạnh dài phía đông thiếu 0,81m (22m - 21,19m), cạnh dài phía tây thiếu 0,16m (24m - 23,84m).

Như vậy, trên thực tế, các cạnh dài phía đông và phía tây thửa đất 37 của ông T và thửa đất số 45 của bà G đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Về ranh giới và quá trình sử dụng đất.**

Ranh giới hiện tại giữa thửa đất số 37 của ông Lương Văn T và thửa đất số 45 của bà Nguyễn Thị G là tường rào bằng trụ bê tông, lưới B40, dài 32,93m. Tường rào được xây dựng cách Quốc lộ 26 là 31,89m, kéo dài xuống đến hết đất.

Theo ông T trình bày, thửa đất số 37 do ông T nhận chuyển nhượng từ năm 1983, đến năm 2001 ông T xây dựng nhà ở và sinh sống trên đất thì ranh giới giữa hai nhà là cách tường rào hiện tại 02m tính về phía đất của bà G. Năm 2015 do bà G, ông Th, bà H không đến xác định ranh giới đất nên ông T xây dựng tường rào

tạm thời để nuôi gà, vịt. Tuy nhiên, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho trình bày của mình.

Theo bà G trình bày, gia đình bà sinh sống trên thửa đất 45 từ năm 1992, đào giếng (hiện tại giếng vẫn còn), xây dựng nhà tắm và tường rào sát nhà tắm, đến năm 2015 ông T xây dựng tường rào làm ranh giới giữa hai nhà, ông T phá bỏ tường rào sát nhà tắm và xây chồng lên tường rào này và kéo dài đến cuối đất. Đồng thời, theo ông Th, bà H trình bày, năm 2015 khi ông T xây dựng tường rào, vợ chồng ông Th và ông T thống nhất ranh giới giữa hai nhà và ông T đã xây dựng tường rào trên đúng vị trí này.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp có tường rào bằng trụ bê tông, lưới B40 cố định, 01 cột điện do Nhà nước xây dựng. Theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 19/11/2021 của Công ty TNHH Đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đ thể hiện trên thửa đất của bà G có 01 giếng nước và không nằm trên phần diện tích đất tranh chấp.

Như vậy, có cơ sở xác định ranh giới giữa thửa đất số 37 của ông T và thửa đất số 45 của bà G được tạo lập từ năm 1992, bằng nhà tắm, tường rào do bà G xây dựng. Đến năm 2015 ông T xây dựng tường rào mới, kéo thẳng từ tường rào cũ đến cuối đất, có đoạn xây mới, có đoạn chồng lên đoạn tường rào cũ do bà G xây dựng, khi xây dựng tường rào mới gia đình ông T và gia đình ông Th cùng thống nhất xác định. Do vậy, ranh giới hiện tại là do các đương sự thống nhất thỏa thuận và phù hợp theo quy định tại Điều 265, 266 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015). Đồng thời, từ khi ông T nhận chuyển nhượng đất (năm 1983), đến khi ông T về ở trên đất (năm 2001) và cho đến trước năm 2020, các bên sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Bà G, vợ chồng ông Th, bà H không có hành vi lấn chiếm đất của ông T.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo ông Lương Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Văn T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DSST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Ông Lương Văn T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hạnh Vân