

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 95/2023/DS-PT

Ngày 17/02/2023

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  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Duy Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Duy Phương; bà Lưu Thị Thu Hường.

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Dương Công Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa:* Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2023 và ngày 17 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 289/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 149/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 335/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 312/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2023/QĐPT-DS ngày 17/01/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Phan Bá Khánh T; sinh năm: 1981; Địa chỉ: TDP1, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắc Lắc (Vắng mặt).

*Đại diện theo ủy quyền:* Bà Phạm Thị Bích C, sinh năm: 1987 – Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2021

*Địa chỉ:* 32 M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt).

*Bị đơn:* Bà Đỗ Thị H, sinh năm: 1964 và ông Nguyễn Đình T1, sinh năm: 1954; Địa chỉ: 142/57 Y M, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Vắng mặt).

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Minh N, sinh năm: 1983 – Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2022

*Địa chỉ:* 142/57 Y M, p. T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Trọng T1 – Văn phòng Luật sư H, Đoàn luật sư Đắk Lắk; địa chỉ: 81/6 G, p. T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt)

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP Q, chi nhánh Đắk Lắk; Địa chỉ: 37 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đỗ Thị H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

### **1. Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích C trình bày:**

Ngày 11/12/2017 ông Phan Bá Khánh T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thúy V một lô đất có diện tích 76,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 454; Tờ bản đồ số 28, tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk khi nhận chuyển nhượng bà V đã được Sở Tài Nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSDĐ số CL 069486 ngày 12/10/2017. Khi ông T nhận chuyển nhượng đất của bà V khi đó chưa có bức tường xây, đến năm 2019, gia đình bà Đỗ Thị H xây bức tường và lấn chiếm của ông T 28,9m<sup>2</sup> đất nằm phía cuối lô đất của ông T nên ông T khởi kiện yêu cầu gia đình bà H có nghĩa vụ dỡ bỏ bức tường và trả lại diện tích đất nêu trên cho ông T.

### **2. Tại phiên tòa, Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Minh N trình bày:**

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc: Bà Đỗ Thị H tặng cho con gái là Nguyễn Thị Hiền M và ngày 09/10/2017, con gái bà Đỗ Thị H là chị M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy V quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 28, diện tích 76,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Khi giao đất thì chiều dài cạnh phía Đông lô đất là 16,7m (tính từ tim đường vào là 21,7m) (Từ tim đường vào 5m); Cạnh phía Tây giáp đất còn lại của ông T1, bà H dài 19,44m (tính từ tim đường vào là 24,44m) (Từ tim đường vào 5m); còn chiều ngang lô đất dài 4,5m

Sau đó bà Nguyễn Thị Thúy V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì bà H, ông T1 không biết và không liên quan. Việc ông T cho rằng ông T1, bà H xây tường rào lấn chiếm đất của ông T vào năm 2019 là không đúng vì khi bà H, ông T1 cho chị M đất thì trên đất đã có nhà xưởng và đã có bức tường như hiện nay nên bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **3. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Vũ Trọng T1 trình bày:**

Ông T1, bà H không có nghĩa vụ phải giao đất cho nguyên đơn vì trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người chuyển nhượng quyền sử dụng đất là người phải giao đất, do đó bà V phải có nghĩa vụ giao đất cho ông T; Ngoài ra nguyên đơn cho rằng bức tường bằng gạch được xây năm 2019 nhưng không có

chứng cứ chứng minh, mà thực tế bức tường đó có trước khi bà H ông T1 chuyển nhượng đất cho bà V, tại biên bản hòa giải tại địa phương có ghi nội dung phần trình bày của bà H là bức tường được xây năm 2019 là không đúng, thực tế bà H giao đất cho bà V theo hiện trạng từ tìm đường trừ vào 05m, tại phiên tòa hôm nay bị đơn có thiện chí bàn giao từ bức tường gạch ra mép đường Giải Phóng;

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H và bà V, mặc dù ông T1 không biết chữ nhưng lại có chữ ký trong hợp đồng nên đề nghị Tòa án ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của ông T1 trong hợp đồng nêu trên.

Từ những căn cứ trên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án số 149/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ: Điều 166, Điều 169, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ: Khoản 1 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Bá Khánh T.

Buộc bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Đình T1 phải tháo dỡ bức tường xây bằng gạch cao 02m, dài 4,5m và trả lại 28.9m<sup>2</sup> đất lấn chiếm cho ông Phan Bá Khánh T cụ thể : Phía Bắc giáp thửa 454, tờ bản đồ: 28 dài 4,3m; Phía Tây: Giáp thửa 402 tờ bản đồ: 28 dài 6,1m; Phía Nam giáp thửa 453 tờ bản đồ: 28 dài 4,5m; Phía Đông giáp thửa 453 tờ bản đồ: 28 dài 6,9m ( theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 04/3/2022 và Sơ đồ lồng ghép tham khảo của Công ty TNHH đo đạc – Tư vấn N Đắk Lắk).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 19/9/2022, bị đơn bà Đỗ Thị H kháng cáo toàn bộ bản án số 149/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử vụ án trên theo hướng hủy bản án sơ thẩm để tiến hành giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện theo ủy quyền bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đồng ý với đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, giữ nguyên quan điểm tại đơn kháng cáo. Đồng thời, đề nghị giám định chữ ký chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

đối với ông T1 và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

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 với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là một phần thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Đình T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB813777 do UBND thành phố B cấp ngày 07/5/2010; sau đó bà H, ông T1 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy V một phần trong thửa đất nêu trên có diện tích 76,9m<sup>2</sup> và bà Nguyễn Thị Thúy V đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 069486 ngày 12/10/2017, sau đó bà V đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Phan Bá Khánh T, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận biến động chuyển nhượng cho ông Phan Bá Khánh T và ông T đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đắk Lắk.

Quá trình sử dụng đất, ông Phan Bá Khánh T cho rằng bà Đỗ Thị H có hành vi lấn chiếm nên ông khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên buộc vợ chồng bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Đình T1 phải dỡ bỏ bức tường và trả lại diện tích đất bị lấn chiếm có diện tích 28,9m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất 454, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2] Tại cấp phúc thẩm, bà Trần Thị Kim K - là chủ thửa đất số 402, tờ bản đồ số 28, diện tích 75,2m<sup>2</sup> liền kề thửa đất số 454; ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị Hoài T2 - là chủ thửa đất số 185, tờ bản đồ số 28, diện tích 125m<sup>2</sup> liền kề thửa đất số 402 cùng ông Phan Bá Khánh T có văn bản trình bày đã mua một phần diện tích đất của ông T1, bà H, nay đã phân chia thành 03 thửa liền kề (454, 402, 185) và bà

K, ông Q, bà T2 hiện đang khởi kiện ông T1, bà H tại 02 vụ án khác. Việc ông T1, bà H xây dựng bức tường dài 5m phía sau chắn ngang qua 03 lô đất là hành vi trái pháp luật, mục đích khởi kiện của các ông, bà là yêu cầu ông T1, bà H tháo dỡ bức tường và hoàn trả lại phần đất đã lấn chiếm. Ông T, bà K, ông Q và bà T2 xác nhận chiều ngang của thửa đất số 454,402,185 đã đủ và không có tranh chấp về ranh giới của 03 thửa đất liền kề này.

Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ vẽ kỹ thuật thửa đất, thấy rằng: Phần đất tranh chấp sau khi đo đạc kỹ thuật có diện tích 28,9m<sup>2</sup>, có nguồn gốc là bà H, ông T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy V, sau đó bà V chuyển nhượng cho nguyên đơn lô đất có vị trí tứ cận: phía tây dài là 19.44m; phía đông dài: 16.71m, phía Bắc tiếp giáp đường Giải Phóng là 4,50m; phía Nam tiếp giáp đất bà H là 4.50m; chiều dài lô đất khi bà H, ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như diện tích đất cấp cho bà V (sau đó bà V chuyển nhượng cho ông T) là đã trừ lộ giới quy hoạch 30m. Mặt khác, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã có văn bản trả lời việc cấp Giấy đã trừ lộ giới quy hoạch đường Giải Phóng; nên việc bà H cho rằng khi tặng cho con gái và con gái bà H chuyển nhượng cho bà V thì chiều dài lô đất tính từ tim đường vào là không có cơ sở chấp nhận.

Tại biên bản hòa giải tại UBND phường T ngày 11/01/2021 xác định năm 2019 bị đơn xây bức tường và hai bên phát sinh tranh chấp, như vậy có cơ sở xác định bức tường do bị đơn xây dựng năm 2019 trên diện tích đất đang tranh chấp. Việc bị đơn cho rằng khi bị đơn tặng cho quyền sử dụng đất cho chị M, sau đó chị M chuyển nhượng cho bà V thì trên đất đã có bức tường xây như hiện trạng là không có căn cứ. Hiện tại lô đất này bà V đã chuyển nhượng lại cho bà K. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà K tham gia tố tụng nhưng quyền và lợi ích hợp pháp của bà K đã được đảm bảo trong vụ án khác và bà K cũng không có ý kiến, khiếu nại gì nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đối với đơn kiến nghị triệu tập người làm chứng, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/01/2023, bà Ngô Thị Phương L xin trình bày có việc bà V mua đất của bà H, tuy nhiên nội dung việc mua bán đã lâu nên bà không nhớ rõ và không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì nên không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ bức tường xây bằng gạch cao 02m, dài 4,5m và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn ông Phan Bá Khánh T là có căn cứ. Việc bỏ sót người tham gia tố tụng như đã nhận định là có vi phạm nhưng không thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp

pháp của đương sự. Do đó, không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm mà giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Từ những phân tích, nhận định tại mục [1], [2], [3] nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 149/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đỗ Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 169, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Bá Khánh T.

[1] Buộc bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Đình T1 phải tháo dỡ bức tường xây bằng gạch cao 02m, dài 4,5m và trả lại 28.9m<sup>2</sup> đất lấn chiếm cho ông Phan Bá Khánh T cụ thể : Phía Bắc giáp thửa 454, tờ bản đồ: 28 dài 4,3m; Phía Tây: Giáp thửa 402 tờ bản đồ: 28 dài 6,1m; Phía Nam giáp thửa 453 tờ bản đồ: 28 dài 4,5m; Phía Đông giáp thửa 453 tờ bản đồ: 28 dài 6,9m ( theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 04/3/2022 và Sơ đồ lồng ghép tham khảo của Công ty TNHH đo đạc – Tư vấn N Đắc Lắc).

[2] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Đình T1 phải chịu 11.560.000đ ( Mười một triệu, năm trăm sáu mươi ngàn đồng) án phí DSST.

Ông Phan Bá Khánh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 300.000đ ( Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí bà Phạm Thị Bích C đã nộp thay ông T theo biên lai thu số AA/ 2019/0013909 ngày 02/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

[2.2] Về các chi phí tố tụng khác:

-Về chi phí thẩm định và định giá: Bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Đình T1 phải chịu 3.000.000đ ( Ba triệu đồng) chi phí thẩm định và định giá tài sản.

Ông Phan Bá Khánh T không phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản, được nhận lại 3.000.000đ ( Ba triệu đồng) tạm ứng chi phí đã nộp và đã chi phí xong sau khi thu được của bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Đình T1

- Về chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất:

Bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Đình T1 phải chịu 4.271.000đ ( Bốn triệu, hai trăm bảy mươi ngàn đồng) chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất.

Ông Phan Bá Khánh T không phải chịu chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất, được nhận lại 4.271.000đ ( Bốn triệu, hai trăm bảy mươi ngàn đồng) tạm ứng chi phí đã nộp và đã chi phí xong sau khi thu được của bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Đình T1

[2.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0021391 ngày 23/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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 Tp. Buôn Ma Thuột;
- VKSND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Dương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Trần Duy Tuấn**