

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **332/2023/DS-PT**

Ngày 22-9-2023

V/v: *Kiến đòi đất lấn chiếm.*

**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 Hoàng Kim Khánh

*Các Thẩm phán:* Ông Văn Công Dân và bà Lê Thị Thanh Huyền

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vũ Quang Hùng - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trần Xuân Linh Byã - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 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: 235/2023/TLPT-DS ngày 02/8/2023 về việc "*Kiến đòi đất lấn chiếm*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 261/2023/QĐXX-PT ngày 14 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 236/2023/QĐ-PT ngày 06/9/2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Số B đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Tô Thị M, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số A đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: Địa chỉ: Số D đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Ông Đặng Ngọc H1; Địa chỉ: Số E đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**

+ Ông Nguyễn Danh T; Bà Nguyễn Thị V

Cùng địa chỉ: Số B đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân thành phố B

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số A đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Vũ Thị Anh T1; Địa chỉ: Số A đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện ủy quyền của bà T1: Bà Tô Thị M.

Địa chỉ: Số A đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, tại các bản tự khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa người diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thành N1 trình bày:*

Năm 1956 bố mẹ bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị V có khai hoang một diện tích đất tại địa chỉ hiện nay là số B N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bố mẹ bà B sử dụng ổn định và đến ngày 25/12/2001 được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U198108, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 32 với diện tích là 704m<sup>2</sup> đứng tên hộ ông Nguyễn Danh T. Ngày 05/02/2021 sau khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để làm hồ thủy lợi E thì gia đình bà B được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại là 383,6m<sup>2</sup>. Ngày 13/4/2021 bố mẹ bà Bình t cho toàn bộ diện tích đất này cho bà B.

Sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B thấy phần đất của mình thực tế sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà B đã mời chính quyền địa phương và gia đình bà M xuống xác nhận hiện trường thì bà M không hợp tác. Phần đất của bà B và bà M đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ranh giới là một đường thẳng, nhưng hiện trạng là một đường gấp khúc do bà M lấn lút lấn chiếm đất. Sau khi kiểm tra thì bà B xác định bà Tô Thị M đã lấn chiếm diện tích đất khoảng 14m<sup>2</sup> của bà B để sử dụng bất hợp pháp (xây tường gạch bao lại). Diện tích 14m<sup>2</sup> lấn chiếm được mô tả như sau: Phía Bắc giáp đất bà B có cạnh rộng 1,2m, đoạn giữa rộng nhất có cạnh 1,74m; Phía Nam giáp đường N có cạnh rộng 1m; Phía Đông giáp đất nhà bà B có cạnh dài 11,2m; Phía Tây giáp nhà bà M có cạnh dài 11,2m.

Gia đình bà B đã phải nộp số tiền 2.096.312.000 đồng (Hai tỷ không trăm chín mươi sáu triệu ba trăm mười hai ngàn đồng) để chuyển mục đích sử dụng 383,6m<sup>2</sup> đất nông nghiệp sang đất ở; trung bình 5.465.000đ/m<sup>2</sup>. Nên việc bà M lấn chiếm phần đất của bà B là đất ở, bà M không có căn cứ hưởng lợi từ việc gia đình bà B nộp tiền chuyển mục đích này.

Nay yêu cầu bà Tô Thị M phải trả lại cho bà Nguyễn Thị B diện tích đất đã lấn chiếm có diện tích khoảng 14m<sup>2</sup>.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bà M là chủ sử dụng lô đất tại phường T, thành phố B, thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 32, diện tích đất ở: 225,6 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 695477 cấp ngày 24/12/2008. Lô đất nhà bà M có nguồn gốc do bố mẹ

chồng bà M tên ông Vũ Văn Đ và bà Cao Thị T2 khai phá và sinh sống từ những năm 1956 (trước là số C N, phường T, thành phố B) nay là số A, đường N phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Liên kề nhà bà M là đất nhà bà B thừa đất số 23, tờ bản đồ số 32, diện tích 383,6 m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 277481 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/02/2021 cho hộ ông Nguyễn Danh T, sau đó tặng cho lại bà B ngày 13/04/2021. Hiện lô đất này do vợ chồng ông T, bà V1 và con gái là bà B cùng sinh sống. Giữa hai lô đất nhà bà M và nhà ông Nguyễn Danh T đã được ngăn cách nhau bởi 01 hàng rào có kết cấu cọc sắt và rào bằng dây kẽm gai, hàng rào này gia đình ông Đoàn Bá Đ1 đã rào từ những năm 1956. Sau đó, khoảng năm 1977 - 1978 gia đình ông Đoàn Bá Đ1 bán lại cho ông Nguyễn Danh T. Đến năm 2008, để ngăn mưa lớn chảy nước vô nhà nên bà M đã xây dựng bờ tường gạch cao 70cm, dày 20cm trên đất nhà bà M. Thực tế sử dụng của hai gia đình vẫn luôn tuân thủ theo phạm vi đất được ngăn cách bởi tường rào cọc sắt, dây kẽm gai. Như vậy, hàng rào cọc sắt, dây kẽm gai đã tồn tại từ những năm 1956 và mặc nhiên là ranh giới phân cách 02 lô đất từ xưa đến nay. Hiện nay khi Nhà nước thu hồi đất tại phường T để thực hiện dự án xây dựng hồ T thì mới phát hiện diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất nhà bà B đã bao trùm lên cả phần diện tích đất của gia đình bà M là khoảng 16,2 m<sup>2</sup>. Gia đình bà B được Nhà nước bồi thường phần hàng rào, dây kẽm gai, cọc sắt là ranh giới giữa nhà bà M và nhà bà B. Trên cơ sở đó gia đình bà B quay ngược lại cho rằng gia đình bà M lấn đất và đã tự ý tháo hàng rào thép gai, trước khi khởi kiện vẫn còn lại 02 cây cọc sắt hàng rào bên bờ trước sân nhà bà M, lúc đó bà M có chụp hình gửi kèm theo đơn đến Tòa. Nhưng sau đó gia đình bà B đã nhổ 02 cọc sắt nên hiện nay cọc sắt không còn trên đất nữa. Bà M đã nhiều lần nói chuyện với gia đình bà B cũng như tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường T nhưng không thành.

Được biết lô đất của bà B có nguồn gốc và quá trình chuyển đổi như sau: Lô đất trước là của hộ ông Nguyễn Danh T được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 198108 ngày 25/12/2001, thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 32, diện tích đất trồng hoa màu: 704 m<sup>2</sup>. Theo trích lục bản đồ địa chính số 4011/TL-VPĐKĐĐ-KTĐC của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 28/09/2018 thì xác định diện tích thửa đất đo đạc theo hiện trạng là 687,8 m<sup>2</sup>, giảm hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 16,2 m<sup>2</sup> (thực chất 16, 2 m<sup>2</sup> này là cấp chồng, lấn lên lô đất của bà M).

- Năm 2020, hộ ông T bị thu hồi 308,9 m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại là 383,6 m<sup>2</sup> chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở đô thị. Quá trình làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường T, ngày 27/8/2020 bà Phạm Thị H2 - Công chức địa chính đã xuống xác minh thực địa, xác nhận vị trí thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất trên hệ thống bản đồ địa chính so với thực tế có sự cấp chồng lấn lên thửa đất số 24, tờ bản đồ số 32 của bà

M nhưng bà H2 lại không xem xét đến mà vẫn ký trình Ủy ban nhân dân phường T. Theo đó, ngày 05/02/2021 Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số đất số CY 277481. Đến ngày 13/04/2021 ông Nguyễn Danh T tặng cho lại toàn bộ lô đất này cho bà B.

Như vậy, rõ ràng các cơ quan, cán bộ nhà nước phụ trách quản lý đất đai trong quá trình cấp chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà ông T (nay là đất bà B) mặc dù biết có sự sai sót về diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chồng diện tích đất của bà M cấp cho nhà ông T nhưng lại cho là có tiến hành xác minh dẫn đến hậu quả tranh chấp đất đai giữa gia đình bà M và gia đình bà B kéo dài, gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của gia đình bà M. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà B về việc buộc bà M phải trả lại đất là không có căn cứ. Vì vậy, bà M có yêu cầu phản tố, kính đề nghị Tòa án Nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 277481 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/02/2021 cho hộ ông Nguyễn Danh T, cập nhật biến động tặng cho bà Nguyễn Thị B ngày 13/04/2021 và công nhận phần diện tích đất khoảng 16,2 m<sup>2</sup> nằm giáp ranh 02 thửa đất 23 và 24, tờ bản đồ số 32, tại phường T, thành phố B thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà M. Nay bà Tô Thị M xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố.

*\* Người làm chứng bà Trần Thị H3 khai:* Bà H3 là con dâu của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thao . Năm 1982, bà H3 sống với bố mẹ chồng. Nhà bố mẹ chồng bà H3 giáp ranh với nhà bà Nguyễn Thị V và sau lưng là nhà bà Tô Thị M. Bà H3 thấy ranh giới giữa hai nhà có hàng rào dây kẽm gai và cọc sắt. Thời gian sau nước trên đường N tràn xuống nhà bà Tô Thị M, bà M có xây bờ tường để chắn nước, bờ tường đó bà M xây bên phần đất của bà M, còn hàng rào kẽm gai vẫn nguyên như cũ.

Hiện nay, hàng rào và bờ tường còn hay không thì bà H3 không rõ. Vì nhà nước thu hồi hết đất của gia đình bà H3 để xây hồ E nên bà H3 chuyển đi nơi khác ở.

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

- Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Danh T, bà Nguyễn Thị V là ông Lê Thành N1 khai: Đồng ý như đơn khởi kiện của nguyên đơn không bổ sung gì thêm.

- Ông Huỳnh Nhật N, bà Vũ Thị Anh T1 và người đại diện theo ủy quyền của bà T1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc nên không thể tiến hành lấy lời khai, hòa giải, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ được.

*Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án thành phố B đã quyết định:*

- Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 3 Điều 200; Điều 220; Khoản 2 Điều 244; Điều 227; Điều 229; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà Tô Thị M trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 14m<sup>2</sup>.

Giữ nguyên hiện trạng các bên đang sử dụng như hiện nay.

Bà Nguyễn Thị B được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích là 363,6m<sup>2</sup> và 4,9m<sup>2</sup> nằm ngoài ranh giới bà B chỉ dẫn khi đo đạc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Tô Thị M được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích là 132,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

(Kèm theo trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đ3 ngày 12/12/2022).

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án đã tuyên.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Tô Thị M về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 277481 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/02/2021 cho hộ ông Nguyễn Danh T, cập nhật biến động tặng cho bà Nguyễn Thị B ngày 13/04/2021 và công nhận phần diện tích đất khoảng 16m<sup>2</sup> nằm giáp ranh 02 thửa đất số 23, 24 tờ bản đồ số 32, tại phường T, thành phố B thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà M.

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

Ngày 12/6/2023, bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, trình bày ý kiến tranh luận và giữ nguyên quan điểm của mình.

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

*Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Sau khi phân tích, lập luận, Đại diện viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **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 toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, 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 tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí, nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết là phù hợp.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 32, diện tích 704m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là do gia đình ông T khai hoang và mua lại của ông Đoàn Bá Đ1, đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) số U 198108 ngày 25 tháng 12 năm 2021. Sau đó nhà nước thu hồi 308,9m<sup>2</sup> để làm hồ Ea Tam .1 Diện tích được cấp lại sau khi đã thu hồi theo GCNQSDĐ đất số CY 277481 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/02/2021 cho hộ ông Nguyễn Danh T, cập nhật biến động tặng cho bà Nguyễn Thị B ngày 13/04/2021, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 32 diện tích 383,6m<sup>2</sup>. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa 22; Phía Tây giáp thửa 24 và thửa 94 (cũ thửa 33); Phía Nam giáp đường N; Phía Bắc giáp thửa 15.

Còn Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 32, diện tích đất ở: 225,6 m<sup>2</sup>, đất có tứ cận phía Đông giáp đất bà B; phía Tây giáp đất bà Đoàn Thị Đ2, phía Nam giáp đường N, phía Bắc giáp đất bà Đ2, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp GCNQSDĐ số AN 695477 cấp ngày 24/12/2008 cấp cho hộ bà Tô Thị M. Đất có nguồn gốc do bố mẹ chồng bà M là ông Vũ Văn Đ và bà Cao Thị T2 khai hoang và tặng cho bà Tô Thị M. Tại GCNQSDĐ số AN 695477 phần nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý thể hiện “Đã thu hồi 121,8 m<sup>2</sup> theo quyết định số 5639/QĐ-UBND ngày 27/8/2018 phần diện tích còn lại theo GCNQSDĐ đã cấp 106,8m<sup>2</sup>). Thực tế đất thu hồi để làm hồ Ea Tam là 135,8m<sup>2</sup>.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị B thì thấy rằng:

Nguồn gốc đất do bố mẹ tặng cho bà Nguyễn Thị B vào thời điểm năm 2021, sau khi là thủ tục xử lý biến động sang tên quyền sử dụng đất thì bà B cho rằng phần đất giáp ranh bị gia đình bà M lấn chiếm khoảng 14m<sup>2</sup>. Căn cứ bà B đưa ra là diện tích đất của gia đình bà thực tế nhỏ hơn diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ và ranh giới giữa đất giữa nhà bà với bà M là đường thẳng, nhưng thực tế lại là đường gấp khúc do bà M xây hàng rào đã lấn chiếm. Tuy nhiên, bà M

không thừa nhận, mà bà cho rằng gia đình bà ở trên diện tích đất này từ rất lâu, đến năm 2008 thì được Nhà nước cấp GCNQSDD, ranh giới đất giữa hai nhà trước đây được đóng cọc sắt và rào bằng kẽm gai, đến năm 2008 do đất dốc khi mưa lớn thì nước chảy vào nhà nên bà M đã xây một bức tường ở phần đất nhà bà sát với hàng rào cũ mục đích là để không cho nước tràn vào nhà và tại thời điểm bà B làm đơn khởi kiện thì hàng rào cột sắt, kẽm gai vẫn còn (bà M đã cung cấp hình ảnh), nhưng sau đó bà B đã tháo dỡ.

Hội đồng xét xử xét thấy ngoài lời trình bày thì nguyên đơn bà B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Bởi lẽ, tại Giấy cam kết đề ngày 23/4/2020 (BL 25) do bố bà B (ông Nguyễn Danh T) và bà B đã nộp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B xác định: “...*Diện tích thửa đất thực tế mà gia đình bà đang sử dụng là giảm so với GCNQSDD được cấp, việc sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, ranh giới thửa đất không thay đổi... và thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai*”. Đồng thời, theo kết quả đo đạc trước khi Nhà nước thu hồi để làm Hồ Ea T3, thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ đã đo đạc 03 lần theo hiện trạng đất bố mẹ bà B sử dụng từ trước cho tới thời điểm thu hồi và xác định có sự chênh lệch giữa diện tích đất thực tế với diện tích trong GCNQSDD là 16,2m<sup>2</sup>. Mặt khác, theo kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm thể hiện: Thửa đất của bà Nguyễn Thị B đang sử dụng có tổng diện tích là 363.6m<sup>2</sup> (theo chỉ dẫn của bà B). Ngoài ra còn có phần diện tích ngoài chỉ dẫn thể hiện trên sơ đồ là 4.9m<sup>2</sup>. Tổng diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 383,6m<sup>2</sup>. Kết quả đo đạc so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B đã được cấp có sự chênh lệch giảm hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 15,1m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, lời khai của nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào kẽm gai do ông Đoàn Bá Đ1 (chủ cũ) xây dựng. Đồng thời, người làm chứng bà Trần Thị H3 là hàng xóm cũ của nguyên đơn và bị đơn cũng xác định có ranh giới hàng rào kẽm gai, cọc sắt và hàng gạch bị đơn xây sau này là xây bên phần đất của bị đơn.

Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận, mà cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí:

*Đối với phần án phí sơ thẩm:* Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 10.000.000 đồng là không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 24 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Nên cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm về án phí buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch theo đúng quy định của pháp luật.

*Án phí dân sự phúc thẩm:* Do sửa án sơ thẩm, nên bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 90/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án thành phố B về án phí.

[2] Căn cứ: Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 227; Điều 229; Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự Điều 166; Điều 170 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 24; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà Tô Thị M trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 14m<sup>2</sup>.

Giữ nguyên hiện trạng các bên đang sử dụng như hiện nay.

Bà Nguyễn Thị B được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích là 363,6m<sup>2</sup> và 4,9m<sup>2</sup> nằm ngoài ranh giới bà B chỉ dẫn khi đo đạc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Tô Thị M được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích là 132,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 32, đất tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

(Kèm theo trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH Đ3 ngày 12/12/2022)

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án đã tuyên.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Tô Thị M về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 277481 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 05/02/2021 cho hộ ông Nguyễn Danh T, cập nhật biến động tặng cho bà Nguyễn Thị B ngày 13/04/2021 và công nhận phần diện tích đất khoảng 16m<sup>2</sup> nằm giáp ranh 02 thửa đất số 23, 24 tờ bản đồ số 32, tại phường T, thành phố B thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà M.

[3] Về án phí:



- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Nguyễn Thị B đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 60AA/2021/0004439 ngày 21/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Bà Tô Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 60AA/2021/0009774 ngày 06/12/2021 tại Chi cục thi hành án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí. Hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị B, theo biên lai thu tiền số AA/2022/0002841, ngày 20/6/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

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.

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 H. Ea H'leo;
- Chi cục THADS H. Ea H'leo;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Hoàng Kim Khánh**