

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 46/2021/DS-PT

Ngày: 13-5-2021

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Nguyệt

*Các Thẩm phán:*

Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Đỗ Mạnh Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 203/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐ-PT ngày 04/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2021/QĐ-PT ngày 21/01/2021; Thông báo mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 399/2021/TB-PT ngày 29/4/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Đức Q, sinh năm 1973

Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1975

Địa chỉ: thôn XT, xã LL, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Ông Phùng Văn Tr, sinh năm 1974

Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1979

Địa chỉ: Thôn SM, xã KĐ, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

3. *Người làm chứng:*

3.1. Bà Hoàng Thị L1, sinh năm 1945

Địa chỉ: Thôn K' xã KĐ, huyện ĐD, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1952

Địa chỉ: Thôn SM, xã KĐ, huyện ĐĐ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Ông Phạm Xuân K, sinh năm 1968

Địa chỉ: Thôn SM, xã KĐ, huyện ĐĐ, tỉnh Lâm Đồng.

4. *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Đỗ Đức Q, bà Nguyễn Thị Thùy L.

(Ông Q, bà L có mặt; ông Tr, bà Ng và những người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện được Tòa án thụ lý, nguyên đơn xác định nội dung khởi kiện như sau:***

Vào năm 2012, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Xuân Kh diện tích đất 9.411m<sup>2</sup>, thuộc thửa 02 và diện tích 2.322m<sup>2</sup> thuộc thửa 357 tờ bản đồ số 336C xã Ka Đơn. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất theo quy định của pháp luật nên Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 736465 cho ông, bà. Khi mua đất của ông Kh thì ông, bà chỉ mua theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là diện tích 11.733m<sup>2</sup> chứ không có đi thực địa để đo đất nhưng ông Kh có bản giao đất, chỉ ranh giới cho ông, bà. Sau khi nhận đất của ông Kh, ông bà có làm bờ rào theo bờ mương vào năm 2012 theo ranh giới đất mà ông Kh đã chỉ cho ông bà. Quá trình sử dụng đất vào năm 2016 ông, bà có hợp đồng với Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đơn Dương để đo đạc lại toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Kh vào năm 2012. Kết quả đo đạc thể hiện vợ chồng ông Phùng Văn Tr, bà Nguyễn Thị Ng đang sử dụng diện tích 1.106m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 02, tờ bản đồ số 336C xã Ka Đơn mà Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương đã cấp quyền sử dụng cho ông, bà. Ông bà đã yêu cầu nhưng ông Tr, bà Ng không trả lại diện tích đất này nên đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Ka Đơn và sau đó khởi kiện đến Tòa án. Nay, ông bà yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà Ng phải trả lại diện tích 1.106m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 02, tờ bản đồ số 336C xã Ka Đơn như họa đồ Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đơn Dương đã đo vẽ ngày 07/02/2020. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu nào khác.

***Bị đơn ông ông Phùng Văn Tr, bà Nguyễn Thị Ng trình bày:*** Vào năm 1994 ông, bà có mua chung với bà Nguyễn Thị Đ 01 lô đất và sau đó giữa ông, bà có thỏa thuận chia đất và đào mương làm ranh giới đất. Các bên sử dụng ổn định từ đó cho đến nay và đất của ông, bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông, bà chưa làm thủ tục xin cấp giấy. Đối với phần đất của bà Đ thì bà Đ sang nhượng cho bà Hoàng Thị L1, năm 2007 bà L1 lại sang nhượng cho ông Phạm Xuân Kh, năm 2012 ông Kh sang nhượng lại cho ông Q, bà L. Quá

trình sử dụng đất của ông bà đối với các chủ sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho ông Q đều ổn định ranh giới như hiện trạng, không xảy ra tranh chấp. Khi ông hàng xóm đến chứng kiến chia nương (*chia ranh đất với gia đình ông*) và ông Q đã làm bờ rào B40 phân ranh như hiện trạng ngày nay. Việc ông Q, bà L cho rằng ông, bà lấn chiếm diện tích đất 1.106m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 02, tờ bản đồ số 336C, xã Ka Đơn của ông Q, bà L là không đúng. Diện tích đất này là của ông, bà. Quá trình Nhà nước đo đạc để cấp sổ đã cấp nhằm sang cho các chủ sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho ông Q. Vì vậy, ông bà không đồng ý trả lại diện tích 1.106m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 02, tờ bản đồ số 336C xã Ka Đơn như họa đồ Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đơn Dương đã đo vẽ ngày 07/02/2020 cho ông Q, bà L.

*Lời khai của người làm chứng:*

*Bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Vào năm 1994 bà và ông Tr có mua chung 01 lô đất của ông Kh2, bà L2 hiện nay đã đi Mỹ. Lúc bà và ông Tr mua đất thì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mua bà và ông Tr chỉ áng chừng diện tích và các bên chia đều diện tích cho nhau. Giữa đất của bà và ông Tr có đào một con nương làm ranh giới. Vào năm 1995 khi bà đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không biết diện tích thực tế lô đất là bao nhiêu. Sau đó bà đã bán toàn bộ diện tích đất trên cho bà L1 và bà L1 đã xây bờ tường bên ranh giới sát mép nương. Bà cam đoan ranh giới hiện nay giữa hai lô đất là còn nguyên không có xê dịch gì.

*Bà Hoàng Thị L1 trình bày:* Đất thuộc thửa 357 và thửa số 02 tờ bản đồ 336C xã Ka Đơn của ông Q bây giờ có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Đ. Khoảng năm 2000 bà Đ bán toàn bộ diện tích đất cho bà. Khi bà mua đất thì kẻ nương chứ không đo đạc gì. Hiện nay nhà này vẫn còn, vào năm 2007 bà đã bán đất cho ông Kh và bà cũng bán đúng ranh giới đất mà bà Đ chỉ và hai bên cũng không đo đạc gì. Bà cam đoan ranh giới giữa hai lô đất của ông Q và ông Tr còn nguyên, không xê dịch gì.

*Ông Đặng Xuân K trình bày:* Đất thuộc thửa 357 và thửa số 02, tờ bản đồ 336C xã Ka Đơn của ông Q bây giờ có nguồn gốc là của bà Hoàng Thị L1 sau đó bà L1 bán lại cho anh trai ông là Hoàng Xuân Kh. Ông Kh cho ông làm trên đất, khi ông đến làm thì thấy ranh giới đất của ông Kh và ông Tr có 01 con nương. Đến năm 2012 thì ông và ông Kh bán đất cho ông Q. Khi bán đất ông và ông Kh chỉ ranh giới cho ông Q biết và việc bán đất là chỉ theo hiện trạng chứ không bán theo diện tích trong sổ đỏ và cũng không đo hiện trạng gì. Ranh giới đất mà ông và ông Kh bán cho ông Q chỉ từ bờ nương. Sau khi ông Q mua đất ông Q còn thuê ông xây bờ rào taly, do sợ lở đất nên xây để giữ đất. Ông khẳng định ranh giới đất giữa ông Q và ông Tr vẫn còn nguyên như ngày xưa.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 18/11/2020, Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Đức Q, bà Nguyễn Thị Thùy L đối với ông Phùng Văn Tr, bà Nguyễn Thị Ng là yêu cầu ông Tr, bà Ng giao trả lại một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ 336C, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.106m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

*Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp quyền sử dụng đất theo đúng với diện tích đất hiện trạng đang sử dụng.*

Chi phí tố tụng: Buộc ông Q, bà L phải chịu số tiền đo vẽ là 3.496.000đ và tiền định giá tài sản là 1.700.000đ. Tổng cộng ông Q, bà L phải chịu số tiền 5.196.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 24/11/2020 nguyên đơn ông Đỗ Đức Q và bà Nguyễn Thị Thùy L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 1.106m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ 336C tọa lạc tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: ông Tr, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Tr, bà L. Căn cứ Khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Đỗ Đức Q, bà Nguyễn Thị Thùy L yêu cầu bị đơn ông Phùng Văn Tr, bà Nguyễn Thị Ng trả lại diện tích đất 1.106m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ 336C tọa lạc tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Q, bà L thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện, diện tích đất 1.106m<sup>2</sup> đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần diện tích đất năm 1994 bị đơn ông Tr, bà Ng và bà Nguyễn Thị Đ nhận chuyển nhượng chung. Năm 1995 ông Tr, bà Ng và bà Đ chia đất và xác định ranh giới giữa đất của bà Đ và đất của ông Tr, bà Ng là một con mương. Ngày 09/6/1995 bà Đ được Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 06/6/2002 Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông (bà) Phùng Văn Tr. Ông Tr, bà Ng sử dụng đất ổn định từ năm 1994 đến nay. Riêng phần đất của bà Đ thì được chuyển nhượng qua nhiều người. Cụ thể, năm 2000 bà Đ chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất của mình cho bà Hoàng Thị L1. Năm 2007, bà L1 chuyển nhượng lại cho ông Phạm Xuân Kh. Năm 2012, ông Phạm Xuân Kh chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Đức Q, bà Nguyễn Thị Thùy L. Trong những lần chuyển nhượng các bên đều không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ ranh giới với nhau. Ranh giới ban đầu giữa đất ông Tr, bà Ng và bà Đ mua chung là một con mương, con mương này hình thành từ năm 1995 đến nay vẫn còn. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Kh thì ông Q, bà L đã làm bờ rào cọc sắt, lưới B40 dọc theo bờ mương ranh giới mà ông Kh chỉ. Quá trình sử dụng ông Q thừa nhận ông Tr không lấn chiếm đất của ông. Trình bày của ông Q phù hợp với lời khai của những người làm chứng cũng là những người sử dụng đất trước đây là bà Đ, bà L1 và ông K cho rằng ranh giới sử dụng giữa hai thửa đất là con mương hình thành từ năm 1995, hiện trạng sử dụng ổn định đến nay, không xê dịch gì.

Theo họa đồ đo vẽ ngày 07/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng - Chi nhánh huyện Đơn Dương thì thực tế vợ chồng ông Q, bà L đang sử dụng diện tích 8.009m<sup>2</sup> là có sự chênh lệch so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo văn bản số 167/TNMT ngày 22/10/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đơn Dương (BL 129c) thì: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 738943 đã cấp cho bà Hoàng Thị L1 thửa số 02, tờ bản đồ số 336C, diện tích 12.439m<sup>2</sup> là không đúng ranh giới về phía Tây trên giấy chứng nhận do bản đồ địa chính đã đo đạc chưa đúng ranh giới”*. Do vậy, có căn cứ xác định, tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Đơn Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 đối với thửa 02, tờ bản đồ số 336C nhưng không xác minh thực tế ai là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên đã cấp trùng lên một phần diện tích đất ông Tr, bà Ng đang sử dụng.

Tại giai đoạn phúc thẩm ông Q, bà L có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân

dân tỉnh Lâm Đồng cũng thể hiện nương nước là ranh giới đất giữa hai bên, nguyên đơn đã làm hàng rào ngăn cách, diện tích đất tranh chấp nằm phía ngoài hàng rào của nguyên đơn, bị đơn không sử dụng diện tích đất vượt qua hàng rào.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận không tranh chấp về ranh giới trong quá trình sử dụng. Do đó, nguyên đơn căn cứ vào diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều hơn diện tích đất thực tế đang sử dụng để khởi kiện đòi đất bị thiếu là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí hết 2.100.000đ. Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền này. Nguyên đơn đã ứng chi và quyết toán xong nên không đề cập.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Đức Q, bà Nguyễn Thị Thùy L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Đức Q, bà Nguyễn Thị Thùy L đối với ông Phùng Văn Tr, bà Nguyễn Thị Ng là yêu cầu ông Tr, bà Ng giao trả lại một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ 336C, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.106m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã Ka Đơn, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

*Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp quyền sử dụng đất theo đúng với diện tích đất hiện trạng đang sử dụng.*

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông Q, bà L phải chịu số tiền đo vẽ là 3.496.000đ, tiền định giá tài sản là 1.700.000đ. Tổng cộng ông Q, bà L phải chịu số tiền là 5.196.000đ. Ông Q, bà L đã nộp đủ.

3. Về án phí: Buộc ông Đỗ Đức Q, bà Nguyễn Thị Thùy L phải chịu 17.308.900đ án phí dân sự sơ thẩm; mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015941 ngày 23/9/2019, số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0002761 ngày 15/12/2020 và 300.000đ theo biên lai thu số 0002783 ngày 30/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đơn Dương. Ông Q, bà L còn phải nộp số tiền 14.808.900đ án phí.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.*

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TANDTC (01);
- VKSND tỉnh LD (01);
- TAND H. Đơn Dương (02);
- Phòng KTNV&THA (01);
- Các đương sự (05);
- Lưu AV – HS (03).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

*(đã ký)*

**Vũ Thị Nguyệt**