

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 203/2022/DS-PT

Ngày 26 - 9 - 2022

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 Nguyễn Huồn và bà Đinh Thị Tuyết.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Cao Huế - Thẩm tra viên TAND tỉnh Đắk Lắk.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 175/2022/TLPT-DS ngày 18/8/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị nguyên đơn kháng cáo, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 186/2022/QĐ-PT ngày 22/8/2022, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ông Mai Hữu H, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

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

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

- Ông Trần Minh L, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

- Anh Trần Minh T, sinh năm 1993 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 0, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

***2. Bị đơn:***

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1946 (Có mặt).

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

- Ông Lê Quang P - Công chức địa chính xã E (Vắng mặt).

Địa chỉ nơi làm việc: Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đặng Minh Đ - Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố , thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Mai Hữu P, sinh năm 1946 (Có mặt).

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

- Chị Phạm Thị Thanh H, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 1, thôn Đ, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Anh Phạm Thanh H, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 1 H, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Trương Thị Bích T, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

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

- Anh Trương T, sinh năm 1993 (Có mặt).

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

*Người đại diện theo ủy quyền của chị H, anh H, chị T, anh T:* bà Nguyễn Thị N (Có mặt).

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Mai Hữu H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**\* Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Minh Tu trình bày:**

Vào ngày 05/08/1998, ông Mai Hữu P (là bố đẻ của ông Mai Hữu H) được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 371, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.768m<sup>2</sup> tại thôn T, xã E, huyện Kr. Nguồn gốc thửa đất này gia đình ông Mai Hữu P nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N từ ngày 01/12/1994 với giá 5 cây vàng (có giấy tờ mua bán, xác nhận kèm theo đơn). Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông P đã giao tiền đầy đủ và nhận đất, sau đó gia đình ông P đã xây dựng nhà cửa, sử dụng đất đai ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp với ai khác. Tuy nhiên, vào ngày 25/12/2018 ông Lê Quang P là công chức địa chính xã E đã cùng bà Nguyễn Thị N tự lập giấy tờ ký với nhau rồi để bà N lấn chiếm của gia đình ông P diện tích 97m<sup>2</sup> đất giáp ranh giữa bà N và ông P (kèm theo “*Biên bản xác minh ranh giới sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N thường trú tại thôn T, xã E*”, bà N và ông P ký với nhau).

Với sự giúp sức, lập giấy tờ bất hợp pháp của ông Lê Quang P để rồi từ đó bà Nguyễn Thị N và hai người con trai của bà N đã dựng cọc bê tông, kéo lưới B40 lấn chiếm diện tích đất 97m<sup>2</sup> có trị giá khoảng 30.000.000đồng có tứ cận phía đông giáp đất hộ bà Nguyễn Thị N dài 34m (chưa trừ lộ giới), phía tây giáp đất của gia đình ông Mai Hữu P (nay là của ông Mai Hữu H) dài 34m (chưa trừ lộ giới), phía nam giáp đất cà phê hộ ông Đ dài 3,5m, phía bắc giáp Quốc lộ 26 dài 3,5m. Ông P có ngăn cản hành vi chiếm đất thì bị hai người con trai của bà N đánh gây thương tích. Ngày 27/10/2020 ông P làm thủ tục tặng cho con trai là ông H toàn bộ diện tích 2.768m<sup>2</sup> đất trên.

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, ông Mai Hữu H yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 97m<sup>2</sup> và rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Lê Quang P cùng bà N trả lại cho ông H diện tích đã lấn chiếm nêu trên. Đồng thời làm rõ hành vi thực thi công vụ trái pháp luật của ông Lê Quang P, bởi ông P đã cùng bà N tự ý lập biên bản đo đất trái pháp luật, từ đó để bà N chiếm đoạt của gia đình ông P (nay là ông H) diện tích 97m<sup>2</sup>.

Ngày 18/11/2021 ông Mai Hữu H làm đơn xin thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm là 155,4m<sup>2</sup> đã trừ lộ giới giao thông (theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đo đạc tư vấn Nông lâm nghiệp Đắc Lắc), có vị trí tứ cận, phía đông giáp đất hộ bà N dài 40,04m, phía tây giáp đất ông H dài 41,56m, phía nam giáp cà phê ông Đ dài 3,53m, phía bắc giáp lộ giới quốc lộ 26 dài 3,22m. Giữ nguyên việc rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Lê Quang P cùng bà N trả lại diện tích đã lấn chiếm nêu trên. Tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu xem xét hành vi thực thi công vụ của ông Lê Quang P.

**\* Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:** Năm 1993 bà N nhận chuyển nhượng từ chồng cũ của bà N 01 thửa đất trồng cà phê tại thôn T, xã E. Năm 1996 bà N chuyển nhượng cho ông Mai Hữu P 01 phần đất trồng cà phê nhà bà N. Khi chuyển nhượng chỉ nói miệng chứ không viết giấy tờ, bà N có chỉ ranh giới giữa hai lô đất là 01 cái Am, 01 cây chôm chôm, 01 cây măng cầu, 01 cây bơ (hiện chỉ còn cây Măng cầu và cây Bơ) và đóng cọc (cà phê) hai đầu, không đo đạc cụ thể nên diện tích bao nhiêu bà N không biết. Vị trí tứ cận: phía Đông giáp đất nhà bà N, phía Tây giáp suối, phía Bắc giáp Quốc lộ 26, phía Nam giáp lô cà phê người dân tộc (nay là cà phê nhà ông Đ). Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 06 cây vàng (giá vàng 5.000.000 đồng/1cây), bà N đã nhận đủ tiền và giao đất cho gia đình ông P quản lý sử dụng từ đó đến nay.

Năm 1997 gia đình bà N kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/8/1998 UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M907642, thửa đất số 372, tờ bản đồ số 40, có diện tích 476m<sup>2</sup>, địa chỉ tại Thôn T, xã E, huyện K cho Hộ bà Nguyễn Thị N. Năm 1998 ông P phá bỏ vườn cà phê nhận chuyển nhượng của bà N và ủi đất tạo bậc thang chỗ ranh giới đất, phía đất ông P thấp hơn đất nhà bà

N. Năm 2000 ông P tiến hành xây nhà, xây hàng rào. Ông P xây 03 trụ gạch phía trước, phía giữa và phía sau (hiện chỉ còn 02 trụ là trụ trước và trụ giữa), ông P xây hàng gạch cao tầm 40cm, phía trên hàng gạch có lưới B40 nối giữa 03 trụ. Hiện nay ở phía sau vườn ông P đã ủi hàng rào, còn phía trước vẫn còn hiện trạng cũ. Từ khi chuyển nhượng cho đến năm 2018 gia đình hai bên đều lấy hàng rào trên là ranh giới giữa hai nhà và không xảy ra tranh chấp gì.

Cuối năm 2018 ông P thuê máy ủi, ủi phía sau hàng rào có chiều dài 10m, lấn qua hàng rào phía đất nhà bà N 02m, sau khi P hiện bà N đã yêu cầu ông P không được lấn chiếm. Sau đó bà N đã nhờ chính quyền địa phương đứng ra giải quyết và địa chính xã tiến hành đo đạc lại diện tích đất của bà N vào ngày 25/12/2018 thì được biết đất của bà N có sự chênh lệch tăng 97m<sup>2</sup> đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do tăng là do năm 1998 khi cấp đất chính quyền địa phương đo bằng thước dây nên có sự sai lệch về diện tích.

Sau đó chính quyền địa phương đã tiến hành hòa giải giữa các bên nhưng không thành. Tháng 8/2020 bà N tiến hành rào lại hàng rào nhưng ông P và con trai là ông H cố tình ngăn cản không cho rào lại. Sau đó để đảm bảo an ninh của gia đình nên bà N thỏa thuận với ông H là rào cách hàng rào hiện hữu 01m về bên phía nhà bà N và bà N đã tiến hành rào bằng lưới B40. Tuy nhiên, sau đó các bên không thỏa thuận được, ông Mai Hữu H (con ông Mai Hữu P là người được nhận tặng cho QSD đất) tiến hành khởi kiện buộc bà N trả cho ông Mai Hữu H 97m<sup>2</sup> đất có vị trí tứ cận: phía đông giáp đất hộ bà N, phía tây giáp đất của gia đình ông P (nay là của ông H), phía nam giáp đất cả phê hộ ông Đ, phía bắc giáp Quốc lộ 26.

Nay ông Mai Hữu H thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Nguyễn Thị N phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 155,4m<sup>2</sup> đã trừ lộ giới giao thông, có vị trí phía đông giáp đất hộ bà N dài 40,04m, phía tây giáp đất ông H dài 41,56m, phía nam giáp cả phê ông Đ dài 3,53m, phía bắc giáp lộ giới quốc lộ 26 dài 3,22m thì bà N hoàn toàn không đồng ý. Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Lê Quang P cùng bà N trả lại diện tích đã lấn chiếm nêu trên thì bà N không có ý kiến gì.

**\* Quá trình giải quyết, bị đơn ông Lê Quang P trình bày:** Ông P là công chức địa chính xã E, huyện K. Năm 2018 UBND xã E tiếp nhận đơn yêu cầu giải quyết ranh giới sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N với gia đình ông Mai Hữu P. Ngày 25/12/2018 cán bộ địa chính xã cùng Ban tự quản thôn T tiến hành xác minh, đo đạc hiện trạng sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N và ông Mai Hữu P. Diện tích sử dụng theo hiện trạng của bà N tăng 97m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tiến hành đo đạc thửa đất của ông Mai Hữu P nhưng gia đình ông P ngăn cản không cho đo, không hợp tác. Ủy ban nhân dân xã E đã mời ông P và bà N hòa giải hai lần nhưng không thành. Sau đó Ủy ban nhân dân xã hướng dẫn cho hai bên đương sự khởi kiện tại Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật. Như vậy,

địa chính xã chỉ đo đặc diện tích sử dụng đất của bà N theo ranh giới tường rào hiện trạng sử dụng đất giữa hai bên gia đình bà N và ông P, không đo đặc qua phần đất của ông P. Việc đo đặc bằng thủ công của địa chính xã cho kết quả về diện tích chỉ tương đối không thể chính xác 100% được. Qua số liệu đo đặc bằng máy móc hiện đại của Công ty đo đạc Long Phúc Kiến thực hiện đo đạc theo dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai huyện K năm 2020. Diện tích hiện trạng sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N tăng 194,9m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích hiện trạng sử dụng đất của ông Mai Hữu P tăng 963m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc nguyên đơn khởi kiện buộc bà N trả lại diện tích đất lấn chiếm thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông P có nghĩa vụ cùng bà N trả lại diện tích đất lấn chiếm thì ông P không có ý kiến gì. Đối với ý kiến làm rõ hành vi thi hành công vụ của ông P thì ông P không đồng ý, ông P làm đúng quy định, đúng chức trách nhiệm vụ được giao.

**\* Người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện K, ông Đặng Minh Đ trình bày:** Năm 1998 UBND xã E tiến hành kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tập trung cho các hộ dân trên địa bàn xã E, trong đó có hộ ông Mai Hữu P và hộ bà Nguyễn Thị N.

Ngày 05/8/1998, hộ ông Mai Hữu P được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M907609 đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 40, diện tích 2.768m<sup>2</sup>. Ngày 22/10/2020 hộ ông Mai Hữu P lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Mai Hữu H tại Phòng công chứng số 02, tỉnh Đắk Lắk và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận thay đổi ngày 27/10/2020. Ngày 05/8/1998 hộ bà Nguyễn Thị N được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M907642, thửa đất số 372, tờ bản đồ số 40, diện tích 476m<sup>2</sup>. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ ông Mai Hữu P, ông Mai Hữu H và bà Nguyễn Thị N là căn cứ theo đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ dân, căn cứ theo hiện trạng, căn cứ vào bản đồ địa chính đã được phê duyệt, căn cứ theo quy định của Luật đất đai. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Mai Hữu P, ông Mai Hữu H và bà Nguyễn Thị N, UBND huyện K thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm thực hiện các thủ tục trên. Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu P trình bày:** Năm 1994 ông P nhận chuyển nhượng 01 phần đất cả phê của bà Nguyễn Thị N. Khi chuyển nhượng có viết giấy tay, bà N có chỉ ranh giới giữa đất nhận chuyển nhượng và phần đất còn lại của bà N, cụ thể: Phía trước (phía Bắc) giáp Quốc lộ 26 mốc là 01 cái Am hiện nay bà N cũng đã di dời, phía sau (phía Nam) gần cuối đất là 01 cái giếng cách vào

phía đất bán cho ông P 50cm và đóng cọc (cà phê) hai đầu nhưng sau này bà N đã nhờ đi hiện không còn, không đo đạc cụ thể nên diện tích cụ thể bao nhiêu ông P không biết. Vị trí tứ cận: phía Đông giáp đất nhà bà N, phía Tây giáp suối, phía Bắc giáp quốc lộ 26, phía Nam giáp lô cà phê người dân tộc (nay là cà phê nhà ông Đ). Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 06 cây vàng (giá vàng 5.000.000 đồng/1cây), ông P đã giao đủ tiền và nhận đất quản lý sử dụng từ đó đến nay. Cùng năm 1994 ông P có xây dựng 01 nhà cấp 4 trên thửa đất nhận chuyển nhượng và xây dựng tường rào phía đông trên đất của ông P để bảo vệ nhà, phần tường rào này xây dựng chưa hết phần đất nhận chuyển nhượng của bà N. Năm 1997 gia đình ông P kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/8/1998 Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 907609, thửa đất số 371, tờ bản đồ số 40, có diện tích 2.768m<sup>2</sup> cho hộ ông Mai Hữu P. Ngày 27/10/2020 được chỉnh lý tặng cho ông Mai Hữu H. Quá trình sử dụng đất, bà N lấn chiếm sang phần đất mà ông P đã tặng cho ông Mai Hữu H 97m<sup>2</sup>. Sau khi có kết quả đo đạc thì diện tích đất lấn chiếm là 155,4m<sup>2</sup> đã trừ lộ giới giao thông, có vị trí phía đông giáp đất hộ bà N dài 40,04m, phía tây giáp đất ông H dài 41,56m, phía nam giáp cà phê ông Đ dài 3,53m, phía bắc giáp lộ giới quốc lộ 26 dài 3,22m.

Nay nguyên đơn khởi kiện, ý kiến của ông như sau: Ranh giới đất mà trước đây ông P nhận chuyển nhượng hiện nay còn 01 cái giếng của bà N, hiện nay bà N đã sử dụng lấn sang thửa đất mà ông P đã tặng cho con. Vì vậy, ông P đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Hữu H, buộc bà N trả lại phần đất đã lấn chiếm.

**\* Người đại diện theo ủy quyền cho chị Phạm Thị Thanh H, anh Phạm Thanh H, chị Trương Thị Bích T, anh Trương T là bà Nguyễn Thị N trình bày:** Chị H, anh H, chị T, anh T là con của bà Nguyễn Thị N. Vào năm 1996 bà N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Hữu P như thế nào thì các con của bà N không biết, sau này có biết và cũng đồng ý, không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị N tại thửa đất số 372, tờ bản đồ số 40, có diện tích 476m<sup>2</sup>, mặc dù đất đứng tên hộ bà Nguyễn Thị N nhưng chị H, anh H, chị T, anh T chỉ phụ giúp công việc trong gia đình và sống phụ thuộc vào bà N, không tạo dựng được tài sản gì khác trên đất, không có công sức đóng góp gì.

Về ranh giới đất mà bà N chuyển nhượng cho ông Mai Hữu P (nay là ông Mai Hữu H) thì chị H, anh H, chị T, anh T biết được ranh giới giữa 02 nhà đã được ông P xây dựng hàng rào, hiện nay hàng rào vẫn còn. Quá trình sử dụng đất ổn định giữa 02 nhà không xảy ra tranh chấp gì cho đến tháng 10/2018 thì ông H cho máy ủi vào ủi phần đất phía sau hàng rào ranh giới giữa hai bên nên xảy ra tranh chấp. Do đó ông Mai Hữu H là con trai ông Mai Hữu P khởi kiện bà Nguyễn Thị N cho rằng bà N lấn chiếm đất của ông H thì chị H, anh H, chị T, anh T không đồng ý.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

*“Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 217, 218, 219, khoản 2 Điều 244; Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 12, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng khoản 1 Điều 270 Bộ luật dân sự 1995; Điều 197, Điều 199, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.*

*Tuyên xử:*

**1.** *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hữu H về việc buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 155,4m<sup>2</sup> (đã trừ quy hoạch giao thông).*

**2.** *Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hữu H về việc buộc ông Lê Quang P có nghĩa vụ liên đới cùng bà Nguyễn Thị N trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 155,4m<sup>2</sup> (đã trừ quy hoạch giao thông)”.*

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/7/2022 nguyên đơn ông Mai Hữu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà N phải trả lại 155,4m<sup>2</sup> đất lấn chiếm cho gia đình ông H.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk P biểu quan điểm cho rằng:**  
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 qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, năm 1994 ông P nhận chuyển nhượng đất của bà N, khi đó hai bên không đo đạc nên không biết chính xác diện tích đất, hai bên đã bàn giao đất trên thực địa, ranh giới được xác định bằng 01 cái Am, 01 cây chôm chôm, 01 cây măng cầu, 01 cây bơ, hiện tại các cây trồng này vẫn còn. Các bên sử dụng ổn định, không tranh chấp. Năm 1998 ông P, bà N đều kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000 ông P xây dựng tường rào ngăn cách giữa hai nhà. Ông H cho rằng tường rào này ông P xây dựng cách ranh giới với đất bà N 02m nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, tính từ tường rào do ông P xây dựng về phía đất bà N 02m không có vật kiến trúc, cây trồng hoặc cọc mốc nào do ông P tạo lập. Đồng thời, từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay ông

P cũng không có ý kiến, khiếu nại gì. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp đơn khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Do vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo ông Mai Hữu H, giữ nguyên toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Mai Hữu H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Hữu H.

Năm 1994 bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho ông Mai Hữu P một phần thửa đất trồng cà phê, tại thời điểm chuyển nhượng các bên không đo đạc cụ thể. Năm 1997 gia đình bà N, ông P đều đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/8/1998 UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M907642, thửa đất số 372, tờ bản đồ số 40, diện tích 476m<sup>2</sup> cho hộ bà Nguyễn Thị N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 907609, thửa đất số 371, tờ bản đồ số 40, có diện tích 2.768m<sup>2</sup> cho hộ ông Mai Hữu P. Từ khi nhận chuyển nhượng đất năm 1994 cho đến khi P sinh tranh chấp năm 2018, các bên sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp gì.

Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện: Diện tích đất bà N sử dụng 682,5m<sup>2</sup>, trong đó có 163,3m<sup>2</sup> đất tranh chấp, sau khi trừ quy hoạch giao thông 47m<sup>2</sup>, còn lại 635,5m<sup>2</sup>, tăng 159,5m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận. Diện tích đất của ông H sử dụng 239,4m<sup>2</sup>, sau khi trừ quy hoạch giao thông 163,5m<sup>2</sup>, còn lại 2233,9 m<sup>2</sup>, giảm 534,1m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận. Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã E thể hiện, năm 1998 khi Nhà nước triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đã tiến hành đo đạc bằng thủ công (đo bằng thước dây) nên sẽ có sai số giữa diện tích thực tế sử dụng và diện tích được ghi trong giấy chứng nhận. Ngoài ra, đoạn đường Quốc lộ 26 đi qua 02 lô đất trên được nắn lệch về hướng bắc nên có sự chênh lệch về diện tích đất của các bên. Đồng thời, theo Công văn số 316/CNKP-ĐKTK ngày 17/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K, sau khi đối chiếu, lồng ghép bản đồ thể hiện, ranh giới sử dụng đất hiện tại của hai thửa đất trùng khớp, phù hợp với ranh giới trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Nguyên đơn Mai Hữu H cho rằng, năm 2000 ông P xây dựng tường rào lưới B40 cách ranh giới đất với bà N 02m nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc này, bà N không thừa nhận. Đồng thời theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện,



trên phần diện tích đất tranh chấp có các cây Cóc, cây Mít, cây Bơ, cây Keo, cây Xoài do bà N trồng từ năm 1982 đến năm 2015; Không có vật kiến trúc hay cây trồng nào do ông P tạo lập từ năm 1994. Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N, ranh giới giữa 02 thửa đất được xác định bằng tường rào bằng gạch do ông P xây dựng năm 2000. Tòa án cấp sơ thẩm phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Do đó, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Mai Hữu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*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 nguyên đơn ông Mai Hữu H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Áp dụng khoản 1 Điều 270 Bộ luật dân sự 1995; Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hữu H về việc buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 155,4m<sup>2</sup> (đã trừ quy hoạch giao thông), có vị trí tứ cận phía đông giáp đất hộ bà N dài 40,04m, phía tây giáp đất ông H dài 41,56m, phía nam giáp cà phê ông Đ dài 3,53m, phía bắc giáp lộ giới quốc lộ 26 dài 3,22m.

- Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Hữu H về việc buộc ông Lê Quang P có nghĩa vụ liên đới cùng bà Nguyễn Thị N trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 155,4m<sup>2</sup> (đã trừ quy hoạch giao thông).

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo thửa đất: Ông Mai Hữu H phải chịu 11.013.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo thửa đất (Ông H đã nộp đủ và đã chi phí xong).

[4]. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Hữu H phải chịu 14.490.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 7.500.000 đồng ông H đã nộp tạm ứng theo biên lai số 6277 ngày 16/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ, ông Mai Hữu H còn phải nộp 6.990.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Hữu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai số 16361 ngày 20/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, 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 huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Hạnh Vân**