

Bản án số: 160/2020/DSPT  
Ngày 15 – 9 – 2020  
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 Đinh Thị Tuyết.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Nhung và ông Trần Duy Phương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:**  
Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 140/2020/TLPT- DS ngày 08 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS - ST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2020/QĐ - PT ngày 11/8/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K; địa chỉ: thôn KC, xã DB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Anh E; địa chỉ: TKD, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phan Ngọc N – Văn phòng Luật sư T.N, đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: đường F, thôn X, xã CB, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Ca T; địa chỉ: thôn KC, xã DB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện CK;

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện CK; thôn KC, xã DB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Phước C – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện CK; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn D và bà Vũ Thị Thanh H;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn D là bà Vũ Thị Thanh H; địa chỉ: 20D, thôn KC, xã DB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. Ngân hàng TMCP S;

Địa chỉ: NKKN, phường X, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Vĩnh I – Chức vụ: Phó phòng giao dịch Ngân hàng TMCP S – Phòng giao dịch CK; địa chỉ: buôn EK, EB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4. Ông Nguyễn A (có mặt) và bà Trần Thị Ngọc B (vắng mặt); địa chỉ: Thôn KC, xã DB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk;

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn:*

1. Bà NLQ1; địa chỉ: thôn KC, xã DB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk;

2. Ông NLQ2;

3. Ông NLQ3;

4. Bà NLQ4;

Cùng địa chỉ: Thôn KC, xã DB, huyện CK, tỉnh Đắk Lắk;

5. Bà NLQ5; địa chỉ: Thôn Kim Phát, xã Hòa Hiệp, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk;

6. Bà NLQ6; địa chỉ: Thôn 7, xã Nam Bình, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn: Ông Nguyễn Ca T; có mặt.

*- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hoàng P, bà Đỗ Thị K*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ông P, bà K (nguyên đơn) và ông T (bị đơn), ông D, bà H (người liên quan) có quan hệ họ hàng với nhau. Năm 2012, nguyên đơn nhận chuyển nhượng

thửa đất số 1878 tờ bản đồ số 10, xã DB, huyện CK diện tích 150m<sup>2</sup> của ông D, bà H với giá 530.000.000đ (Năm trăm ba mươi triệu đồng).

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng có một phần diện tích đất khoảng 30m<sup>2</sup> của thửa đất 1878 bị đơn đang quản lý, sử dụng nên giữa ba bên có lập biên bản thỏa thuận đề ngày 11/4/2012 theo đó nguyên đơn có trách nhiệm chuyển nhượng lại cho ông T 30m<sup>2</sup>. Bản thỏa thuận lập sau khi nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 547043 ngày 06/4/2012. Lý do các bên lập biên bản thỏa thuận này là vì: Theo như bà H nói đất dài 25m tính từ mốc lộ giới vào tới cửa sổ nhà bị đơn, nếu sử dụng thì sử dụng hết 25m còn nếu sau này nguyên đơn mà chuyển nhượng cho người khác thì chỉ được chuyển nhượng 20m dài. Các bên không thỏa thuận về giá nhưng nguyên đơn nghĩ nếu chuyển nhượng tại thời điểm nào thì xác định giá tại thời điểm đó. Hơn nữa bà H đang giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và ép nguyên đơn ký vào bản thỏa thuận này mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Biên bản do bà H lập và đưa đến cho từng người ký, bà H cũng là người đưa đi xác nhận tại trưởng thôn, sau đó đã giao cho nguyên đơn lưu giữ.

Khi chuyển nhượng và giao nhận đất bà H chỉ tứ cận đất kéo dài đến cửa sổ nhà bị đơn, qua cây chôm chôm. Việc này chỉ có nguyên đơn và bà H tham gia ngoài ra không có người chứng kiến.

Trong biên bản thỏa thuận ngày 11/4/2012 ghi “chỉ số lộ giới theo bìa đất” theo nguyên đơn có nghĩa là tính từ mốc lộ giới vào sâu 25m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H (trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn), các bên thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bị đơn 05m phía sau; “chiều dài dọc đường làng” là chiều dọc tính từ chỉ số lộ giới 25m. Lý do vì sao bị đơn muốn mua lại đất nguyên đơn không biết.

Tuy nhiên sau đó nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn hoặc thỏa thuận mua lại 05m đất phía sau nhưng bị đơn không đồng ý, phía bà H cũng cho rằng không liên quan. Do vậy nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản và trả lại diện tích đất khoảng 52m<sup>2</sup> (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật là 63,2m<sup>2</sup>). Đối với yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã được Tòa án giải thích pháp luật nhưng nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện một mình bị đơn ông T, ngoài ra không khởi kiện ai khác. Đối với ông D bà H nếu sau này phát sinh tranh chấp nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác đồng thời đề nghị sẽ sử dụng lại kết quả đo vẽ kỹ thuật ngày 15/01/2020 của Công ty TNHH Đo đạc - tư vấn nông lâm nghiệp. Chứng cứ đề nghị Tòa án xem xét theo yêu cầu khởi kiện là biên bản thỏa thuận ngày 11/4/2012.

Đối với hợp đồng thỏa thuận nêu trên nguyên đơn không yêu cầu hủy, cũng không yêu cầu công nhận mà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật

buộc bị đơn giao diện tích đất còn thiếu cho nguyên đơn theo đúng biên bản thỏa thuận giữa các bên ngày 11/4/2012.

Sau khi bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn cho người khác thuê lại từ đó cho đến nay, quá trình trên nguyên đơn có khoan thêm 01 cái giếng nằm trong diện tích đất sử dụng; vị trí, hiện trạng không thay đổi hay coi nói thêm. Năm 2012, nguyên đơn thế chấp thửa đất 1878 vay vốn Ngân hàng S (phòng giao dịch CK) và hiện nay vẫn đang thực hiện quyền và nghĩa vụ không phát sinh tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung này.

Đối với kết quả đo vẽ kỹ thuật, định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn, nguyên đơn đã nhận và không có ý kiến gì.

Về các chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 5.600.000 đồng cho Tòa án cấp sơ thẩm gồm: chi phí đo vẽ kỹ thuật, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, thu thập tài liệu chứng cứ và 3.000.000 đồng cho Tòa án cấp phúc thẩm để xem xét thẩm định tại chỗ.

***\* Bị đơn ông Nguyễn Ca T trình bày:***

Quan điểm của bị đơn là ý kiến của những người liên quan mà bị đơn nhận ủy quyền. Khoảng năm 1980, bị đơn được Nhà nước cấp thửa đất 1755 tờ bản đồ số 10 diện tích 1.200m<sup>2</sup> ở khu dân cư thuộc thôn KC, xã HH, huyện KA (nay là xã DB, huyện CK) trong đó 400m<sup>2</sup> đất ở còn lại là đất nông nghiệp. Đến năm 1993, bị đơn kê khai và được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên, bị đơn sử dụng ổn định không tranh chấp với ai.

Năm 2007 sau khi gia đình bị đơn họp và bàn bạc thống nhất chia đất cho các con khi đã có gia đình, bị đơn thỏa thuận cho vợ chồng con trai là Nguyễn A và Trần Thị Ngọc B một phần thửa đất 1755 diện tích 150m<sup>2</sup> đất ở, chiều rộng 6m mặt tiền giáp đường A (đường làng, song song Quốc lộ 27), chiều dài 25m tính từ mép đường A dọc theo đường vào trong làng (gọi là đường K3, vuông góc với đường A). Theo thỏa thuận của gia đình Ủy ban căn cứ vào GCNQSDĐ của thửa đất 1755 đã tách thửa 1878 mang tên Nguyễn A và Trần Thị Ngọc B. Quá trình sử dụng vợ chồng Tuấn, Bích đã xây nhà và sử dụng ở ổn định (làm nhà phần đất phía trước, liền kề là mái tôn che, cuối đất còn để lại khoảng 2m không che chắn, khi đó Tuấn nói để sau này có tiền sẽ làm công trình phụ). Năm 2011, vợ chồng ông A bà B làm ăn thua lỗ nên đã chuyển nhượng diện tích thửa đất trên cho ông D, bà H.

Năm 2012, ông D bà H sang nhượng lại cho nguyên đơn và nguyên đơn nhận đất sử dụng từ đó đến nay.

Tại thời điểm các bên chuyển nhượng do quỹ đất ở còn lại của bị đơn còn ít (175m<sup>2</sup>), không đủ để tách thành nhiều thửa chia cho các con, nên bị đơn đã làm

đơn gửi UBND xã DB đề nhờ can thiệp cho gia đình bị đơn mua lại khoảng 30m<sup>2</sup> - 50m<sup>2</sup> đất ở trong thửa 1878. Lúc này ông D bà H và nguyên đơn có đề nghị bị đơn rút đơn đề các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại xã thì bị đơn đồng ý (tất cả hồ sơ bị đơn mới chỉ nộp sau đó rút toàn bộ nên không lưu tại xã). Do vậy, sau khi nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ ông D, bà H mới lập bản thoả thuận mua bán giữa ba bên, nội dung thoả thuận là: Ông D bà H chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn nhà và đất ở mặt tiền Quốc lộ 27 rộng 6m x dài 20m, tổng 120m<sup>2</sup> từ chỉ số lộ giới theo bìa đất chiều dài dọc đường làng (có nghĩa là từ vị trí đã giao cho ông A trước đây). Phần đất còn lại 5 x 6m (phía sau của thửa 1878 giáp thửa đất của bị đơn) nguyên đơn có trách nhiệm sang lại cho bị đơn trên danh nghĩa mua lại, tức là sang nhượng theo một mức giá hữu nghị tại thời điểm mua vì các bên có quan hệ họ hàng. Trường hợp nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng nữa mà sang nhượng lại cho người khác thì cũng chỉ được sang nhượng diện tích 6 x 20m. Các bên ký xác nhận, bị đơn ký bên nhận nhưng thực tế là bị đơn chưa nhận tài sản hay giấy tờ gì từ ông D, bà H hay nguyên đơn mà hiểu là người nhận phần đất phía sau thuộc thửa 1878 nguyên đơn sẽ sang nhượng lại cho bị đơn.

Sau đó các bên vẫn qua lại bình thường, nguyên đơn vẫn sử dụng diện tích 6 x 25 m = 150m<sup>2</sup> từ đó đến nay.

Năm 2014, bị đơn tiếp tục tách thửa 1989 (thửa 1989 là một phần thửa 1755) thành 04 thửa: 2106, 2107, 2108 và 2109 cho để cho các con còn bị đơn chỉ sử dụng thửa 2109 diện tích 492m<sup>2</sup>. Cùng thời điểm này bị đơn có gặp nguyên đơn đề thương lượng nhận chuyển nhượng lại 30m<sup>2</sup> đất thổ cư (bằng cách nhập để tách thửa) nhưng nguyên đơn cho rằng thửa đất 1878 của nguyên đơn kéo dài sang phần đất hiện nay gia đình bị đơn đang sử dụng và yêu cầu bị đơn trả đất hoặc mua lại với giá 350.000.000 đồng. Do không có tiền mua và thấy không phù hợp nên bị đơn không thoả thuận nữa mà làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất vườn sang đất ở 75m<sup>2</sup> để có đủ diện tích đất ở chia cho các con.

Từ năm 2014 đến năm 2018, nguyên đơn cũng nhiều lần yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất còn thiếu hoặc mua lại với giá cao nên bị đơn không đồng ý, các bên phát sinh tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ tài sản và trả lại diện tích đất 52m<sup>2</sup> theo đơn khởi kiện hoặc 63,2m<sup>2</sup> theo kết quả đo vẽ kỹ thuật bị đơn không đồng ý, vì thửa đất bị đơn sử dụng ổn định từ trước đến nay không thay đổi, không lấn chiếm của ai. Đối với thửa đất 1878 diện tích 150m<sup>2</sup> bị đơn tặng cho ông A bà B thì mốc giới cũng ổn định theo GCNQSDĐ của thửa 1755 (phía sau đến gốc cây chôm chôm), ông A bà B đã làm nhà ở ổn định đến khi chuyển nhượng cho ông D bà H. Còn việc nguyên đơn cho rằng ông D, bà H chỉ mốc giới đến vị trí nhà bị đơn là không đúng, nguyên

đơn nên khởi kiện ông D bà H yêu cầu trả đất cho đủ chứ không liên quan gì đến bị đơn.

Trước đây bị đơn có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại 30-50m<sup>2</sup> đất thổ cư trong thửa 1878 của nguyên đơn nhưng nay bị đơn không có nhu cầu nữa nên không đồng ý thực hiện theo bản cam kết ba bên đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

**- Ông Nguyễn A bà Trần Thị Ngọc B trình bày:**

Năm 2007 được bố mẹ tặng cho diện tích 150m<sup>2</sup> là thửa đất 1878 được tách ra từ thửa đất 1755 vị trí, mốc giới cụ thể 6m ngang, dài 25m tính từ mép đường làng đến gốc cây chôm chôm, sau đó chúng tôi đã xây nhà và sử dụng. Đến năm 2011 chuyển nhượng lại cho ông D bà H toàn bộ căn nhà và đất. Diện tích đất sử dụng thực tế phù hợp diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các nội dung khác đồng ý với lời khai của bị đơn.

**- Ông Nguyễn D bà Vũ Thị Thanh H trình bày:**

Tháng 02/2011 chúng tôi có mua của bà Trần Thị Ngọc B và ông Nguyễn A thửa đất số 1878, tờ bản đồ số 10 xã DB, diện tích 150m<sup>2</sup>, khi chuyển nhượng và bàn giao đất, các bên không đo đạc mà chỉ giao mốc giới từ mép đường đến cây chôm chôm theo như thực trạng sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A, bà B. Vào tháng 3/2011 chúng tôi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn với giá 530.000.000đ (nguyên đơn đã nhận và sử dụng tài sản), khi giao nhà đất cho nguyên đơn các bên cũng không đo đạc mà giao theo thực trạng và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 06/4/2012 nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm trên, bị đơn biết chúng tôi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và cho rằng vượt quá diện tích đất theo bìa đồng thời có nhu cầu mua lại một phần đất thổ cư nên đã làm đơn khiếu nại lên UBND xã DB, nhưng sau đó các bên thỏa thuận, bị đơn rút đơn khiếu nại, sau khi chỉnh lý biến động mang tên nguyên đơn các bên lập văn bản thỏa thuận để sau này dễ thực hiện. Nội dung thỏa thuận: Giữa bà H, ông D và nguyên đơn chỉ chuyển nhượng diện tích 6 x 20m = 120m<sup>2</sup> từ chỉ số lộ giới theo bìa đất, chiều dài dọc đường làng. Còn diện tích 5x 6m còn lại (phần đuôi đất phía sau giáp đất ông T) thì nguyên đơn chuyển nhượng lại cho ông T. Nếu nguyên đơn không sử dụng mà chuyển nhượng cho người khác thì cũng chỉ được chuyển nhượng diện tích 6x20m, không có việc ông D, bà H chỉ mốc giới đất đến cửa sổ nhà bị đơn như nguyên đơn trình bày.

Bà H xác định bà là người cầm bản thỏa thuận này đến Ban tự quản thôn KC gặp ông Trần S ký xác nhận và giao lại cho nguyên đơn quản lý. Sau khi

chuyển nhượng ông D bà H không còn liên quan đến thửa đất trên nữa đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

**- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S trình bày:**

Ngày 31/7/2018, ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K vay của Ngân hàng TMCP S do Phòng giao dịch CK thực hiện theo ủy quyền số tiền 500.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số LD 1821200372 ngày 30/7/2018. Khi vay ông P bà K thể chấp bảo đảm cho Ngân hàng QSDĐ theo GCNQSDĐ số BĐ 547043, thửa đất 1878 do UBND huyện CK cấp ngày 06/4/2012 cho ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K.

Hiện nay ông P, bà K vẫn đang thực hiện đúng hợp đồng tín dụng với Ngân hàng do vậy Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Khi nào có yêu cầu thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật.

**- Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện CK trình bày:**

Ngày 05/8/1993 ông Nguyễn Ca T được UBND huyện KA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B885355, thửa số 1755, tờ bản đồ số 10 diện tích 1.200m<sup>2</sup> trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở. Thửa đất có tứ cận phía Bắc giáp đường nội thôn, phía Nam giáp thửa 1756, phía Đông giáp thửa 1758, phía Tây giáp đường (đường gom) chạy dọc và tiếp giáp Quốc lộ 27. Ngày 27/6/2007 ông T tách một phần thửa đất 1755 tặng cho con tên Nguyễn A và Trần Thị Ngọc B có số thửa 1878, cùng tờ bản đồ, diện tích 150m<sup>2</sup> đất ở nông thôn (ONT), đất có tứ cận phía Bắc giáp đường nội thôn, phía Nam và phía Đông giáp phần còn lại của thửa số 1755, phía Tây giáp đường (đường gom) chạy dọc và tiếp giáp Quốc lộ 27. Vị trí xác định mốc giới trên cơ sở của thửa 1755 của bị đơn.

Ngày 29/3/2011 Nguyễn A và Trần Thị Ngọc B chuyển nhượng toàn bộ diện tích 150m<sup>2</sup> nêu trên cho ông Nguyễn D và bà Vũ Thị Thanh H. Ngày 06/4/2012 ông Nguyễn D và bà Vũ Thị Thanh H chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K diện tích đất nêu trên.

Đối với diện tích 150m<sup>2</sup> thửa 1878 cấp ngày 27/6/2007 được tách từ thửa 1755 có một phần nằm trong mốc lộ giới, vì thửa đất 1755 ngay từ ban đầu đã có một phần nằm trong mốc lộ giới. Tại thời điểm trước năm 2007 mốc lộ giới được xác định theo bản đồ đo đạc trước năm 1993 thì mốc giới quy định theo từng thời kỳ. Tại thời điểm thửa 1755 ông T tách một phần thành thửa 1878 đã có một phần nằm trong mốc lộ giới (Mốc lộ giới là mục đích quy định hành lang an toàn giao thông, các hộ dân không được xây dựng nhà. Trường hợp đã xây dựng trước thời điểm xác định mốc giới thì giữ nguyên hiện trạng không được coi nói thêm, nếu Nhà nước thu hồi đất sẽ thực hiện việc bồi thường theo quy định pháp luật).

Năm 2011 ông A, bà B chỉnh lý biến động sang tên cho ông D bà H thủ tục thực hiện trên GCNQSDĐ chứ cơ quan Nhà nước không đo đạc thực địa (về nguyên tắc chỉ khi kê khai cấp đất lần đầu hoặc các hộ dân có yêu cầu đo đạc lại thì cơ quan Nhà nước mới thực hiện đo xác định diện tích và vị trí).

Căn cứ quy hoạch xây dựng trung tâm huyện lị CK và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới DB đã được phê duyệt tại Quyết định số 5732/QĐ-UBND ngày 18/12/2012 và Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 06/01/2019 theo đó mốc lộ giới tại vị trí thửa 1878, hành lang an toàn Quốc lộ 27 tính từ tim đường Quốc lộ 27 vào 25m.

Tại thời điểm các bên mua bán chỉnh lý biến động chỉ xác định trên giấy vì không tranh chấp nên cơ quan Nhà nước không xác định mà chỉ chỉnh lý biến động theo hồ sơ. Diện tích đất của thửa 1878 theo hồ sơ có chiều ngang 6m, chiều dài 25m được xác định tại vị trí mép đường gom vào 25m không trừ mốc giới. Đối với việc ông P bà K cho rằng thiếu đất là không có cơ sở, vì khi mua đất các bên đã giao đất trên thực địa, không phát sinh tranh chấp là tự nguyện.

Ủy ban nhân dân huyện CK xác định tất cả các thủ tục về việc cấp đất và chỉnh lý biến động đều thực hiện đúng quy định pháp luật.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DSST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

**Về điều luật áp dụng:**

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 229 và 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai năm 1993 và 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K đối với việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ca T phải tháo dỡ và trả lại cho nguyên đơn ông P bà K diện tích đất còn thiếu theo đơn khởi kiện là 52m<sup>2</sup> (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật là 63,2m<sup>2</sup>).

- Tách yêu cầu khởi kiện giữa nguyên đơn, bị đơn đối với những người liên quan để giải quyết bằng một vụ án khác khi các bên phát sinh tranh chấp theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ



thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/6/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P, bà Đỗ Thị K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Ca T phải trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư Phan Ngọc N bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P, bà Đỗ Thị K đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P, bà Đỗ Thị Kim làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: *Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:*

[2.1]. Nguồn gốc thửa đất số 1878, tờ bản đồ số 10 tại xã DB, huyện CK do vợ chồng ông Nguyễn Hoàng P, bà Đỗ Thị K là chủ quản lý, sử dụng là một phần của thửa đất số 1755, tờ bản đồ số 10, có diện tích 1.200m<sup>2</sup> được UBND huyện KA cấp GCNQSD đất số BĐ 885355 ngày 05/8/1993 cho ông Nguyễn Ca T. Ngày 27/6/2007, ông T tặng cho vợ chồng con trai là Nguyễn A và Trần Thị Ngọc B diện tích đất 150m<sup>2</sup>. Ngày 29/3/2011, vợ chồng ông A, bà B chuyển nhượng toàn bộ diện tích được tặng cho trên cho vợ chồng ông Nguyễn D, bà Vũ Thị Thanh H. Ngày 06/4/2012, vợ chồng ông D, bà H chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho

vợ chồng ông Nguyễn Hoàng P, bà Đỗ Thị K. Thực tế từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay ông P, bà K đang sử dụng đúng mốc giới, ranh giới được cấp như những người trước đây quản lý và sử dụng, không ai tranh chấp gì.

Xét lời khai của bà Vũ Thị Thanh H xác định khi mua nhà, đất của bà Trần Thị Ngọc B, ông Nguyễn A đến khi bán lại cho ông P, bà K đổi với thửa đất số 1878, tờ bản đồ số 10 xã DB, diện tích  $150\text{m}^2$  các bên không đo đạc mà chỉ giao thực trạng đang sử dụng và trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp từ ông A, bà B sang tên bà và sau đó chuyển nhượng lại cho nguyên đơn không thay đổi về trích lục thửa đất mà chỉ chuyển quyền sở hữu từ tên người này sang người khác, mốc giới được xác định tính từ mép đường đến cây chôm chôm từ trước đến nay vẫn sử dụng như vậy.

Việc nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P, bà Đỗ Thị K cho rằng khi chuyển nhượng và giao đất bà H chỉ chiều dài đất qua cây chôm chôm đến cửa sổ nhà ông T, việc này bà H không thừa nhận và không có ai khác chứng kiến. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án đĩa ghi âm giữa bà K với bà H. Tuy nhiên trong nội dung đoạn ghi âm cũng không thể hiện rõ chiều dài của thửa đất 1878 kéo dài đến cửa sổ nhà ông T như bà K đã trình bày. Ông P, bà K chỉ căn cứ vào Bản thỏa thuận mua bán giữa ông Nguyễn D, bà Đỗ Thị K và ông Nguyễn Ca T để khởi kiện yêu cầu ông T trả lại diện tích đất lấn chiếm là  $52\text{m}^2$  (theo kết quả đo vẽ ngày 15/01/2020 là  $63,2\text{m}^2$ ) là không có căn cứ.

Xét lời khai của đại diện UBND huyện CK, phù hợp với trích lục thửa đất 1878 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 547043 ngày 06/4/2012, phù hợp với kết quả kiểm tra thực trạng theo biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 16/4/2019 cũng như phù hợp với kết quả đo vẽ ngày 15/01/2020 của Công ty TNHH Đo đạc – Tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc, và kết quả thẩm định tại chỗ lại ngày 09/9/2020, Biên bản xác minh ngày 09/9/2020 tại UBND xã DB. Bởi lẽ, các tài liệu, chứng cứ trên đều thể hiện, thửa đất 1878, tờ bản đồ số 10 có diện tích là  $150\text{m}^2$ , có chiều rộng là 6m và chiều dài là 25m được tính từ mép đường gom vào, chưa trừ mốc lộ giới. Theo chỉ giới quy hoạch hành lang an toàn giao thông hiện tại thì thửa đất 1878 có  $63,2\text{m}^2$  (theo kết quả đo vẽ ngày 15/01/2020) nằm trong quy hoạch hành lang an toàn giao thông đường bộ. Tuy nhiên, phần đất này hiện nay ông P, bà K đang quản lý và sử dụng chưa bị nhà nước thu hồi.

Từ những nhận định trên, Hội đồng đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K.

Do vậy, án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K đối với việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ca T phải tháo dỡ và trả lại cho nguyên đơn ông P bà K diện tích đất còn thiếu theo đơn khởi kiện là  $52\text{m}^2$  (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật là  $63,2\text{m}^2$ ) là có căn

cứ đúng quy định của pháp luật.

[3]. Về sai sót trong bản án sơ thẩm: Trong vụ án này ông P, bà K chỉ yêu cầu ông T phải trả lại diện tích đất khoảng 52m<sup>2</sup> ngoài ra không có yêu cầu nào khác, còn phía bị đơn không có yêu cầu phản tố. Án sơ thẩm tuyên tách yêu cầu khởi kiện giữa nguyên đơn, bị đơn đối với những người liên quan để giải quyết bằng một vụ án khác khi các bên phát sinh tranh chấp là không đúng theo quy định tại điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về án phí: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “ Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Căn cứ kết quả định giá tài sản ngày 31/12/2019 thì giá trị của đất và tài sản trên đất đối với phần diện tích tranh chấp là 63,2m<sup>2</sup> là 32.814.000 đồng. Do vậy mà án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu là 32.814.000 đồng x 5% = 1.640.700 đồng mới đúng. Cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch là không đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Những nội dung này các đương sự không kháng cáo nên không xem xét yêu cầu cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

[4.1]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K phải chịu các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo vẽ kỹ thuật, thu thập tài liệu chứng cứ là 5.600.000 đồng, khấu trừ toàn bộ số tiền nguyên đơn đã tạm ứng nộp tại cấp sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K đã tạm ứng nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 3.000.000 đồng, đã chi phí là 1.300.000 đồng. Nguyên đơn đã nhận lại số tiền còn dư là 1.700.000đ (Một triệu, bảy trăm nghìn đồng).

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P, bà Đỗ Thị K

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS- ST ngày 29/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K đối với việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Ca T phải tháo dỡ và trả lại cho nguyên đơn ông P bà K diện tích đất còn thiếu theo đơn khởi kiện là 52 m<sup>2</sup> (theo kết quả đo vẽ kỹ thuật là 63,2m<sup>2</sup>).

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[2.1]. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K phải chịu các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, đo vẽ kỹ thuật, thu thập tài liệu chứng cứ là 5.600.000đồng, khấu trừ toàn bộ số tiền nguyên đơn đã tạm ứng nộp tại cấp sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.300.000 đồng. Nguyên đơn đã nhận lại số tiền còn dư là 1.700.000đ (Một triệu, bảy trăm nghìn đồng).

[2.2] Về án phí:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng P và bà Đỗ Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số AA/2017/0014593 ngày 02/5/2019; số AA/2019/0010891 ngày 22/6/2020; số AA/2019/0010893 ngày 24/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CK.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện CK;
- Chi cục THADS huyện CK;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Đinh Thị Tuyết**