

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 22/2021/DS-PT

Ngày: 10-3-2021.

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: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Dư Thành Trung

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*** Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2021/TLPT-DS ngày 25/01/2021, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2020/DS-ST ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2021/QĐ-PT ngày 19/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Lìu A S, sinh năm 1961; Cư trú tại: Số 93, đường Nguyễn Thái Học, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Ông Tiêu A B, sinh năm 1968; Cư trú tại: Số 95, đường Nguyễn Thái Học, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

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

1. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1962; Cư trú tại: Số 93, đường Nguyễn Thái Học, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền ông Lìu A S, sinh năm 1961. Cư trú tại: Số 93, đường Nguyễn Thái Học, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

2. Bà Đào Thị B, sinh năm 1971; Cư trú tại: Số 95, đường Nguyễn Thái Học, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lìu A S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lìu A S trình bày: vào năm 2005 ông có bán cho ông Tiêu A B 01 lô đất có chiều ngang phía trước là 6m, chiều ngang phía sau là 6m, chiều dài 24,5m tại thửa 107 tờ bản đồ số 09 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau đó gia đình ông B làm nhà và xây hàng rào thì ông đo đạc lại đất của mình phát hiện ông B đã lấn sang đất của ông cả phần đầu và đuôi tổng diện tích là $0,3\text{m} \times 24,5\text{m} = 7,35\text{m}^2$. Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu ông Tiêu A B trả lại cho ông diện tích $7,35\text{m}^2$ tại một phần thửa đất số 107 tờ bản đồ số 09 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Tuy nhiên, trước đây là do ông đo đạc bằng tay nên không biết chính xác phần diện tích đất tranh chấp; vì vậy khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ tiến hành đo vẽ diện tích đất đang tranh chấp dưới sự chỉ ranh của ông và có họa đồ đo đạc diện tích đất thì nay ông xác định ông khởi kiện yêu cầu ông Tiêu A B và bà Đào Thị B trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm: theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp ngày 16/3/2020 thì ông xác định phần diện tích đất đang tranh chấp là $11,4\text{m}^2$ (đã trừ $0,06\text{m}^2$ thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa 1093 tờ bản đồ số 09-299 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn ông Tiêu A B trình bày: năm 1999 ông có mua của ông Lìu A S thửa đất số 1092 tờ bản đồ số 09 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nhưng đến năm 2005 mới được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 838183 cho ông Tiêu A B và bà Đào Thị B. Năm 2000 ông có xây dựng nhà và sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp. Nay ông Sát khởi kiện yêu cầu ông trả lại phần diện tích đất lấn chiếm $11,4\text{m}^2$ (đã trừ $0,06\text{m}^2$ thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa 1093 tờ bản đồ số 09-299 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thì ông không đồng ý vì ông đã sử dụng diện tích đất mua của ông Sát ổn định từ năm 1999 đến nay, có xây dựng nhà và sử dụng đúng với diện tích đất mà Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H, ông Lìu A S trình bày: bà H cũng đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Sát, yêu cầu Tiêu A B và bà Đào Thị B trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm: theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp ngày 16/3/2020 thì ông xác định phần diện tích đất đang tranh chấp là $11,4\text{m}^2$ (đã trừ $0,06\text{m}^2$ thuộc lộ giới) thuộc một phần thửa 1093 tờ bản đồ số 09-299 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị B trình bày: bà cũng hoàn toàn nhất trí đối với tất cả ý kiến trình bày của ông B, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Lìu A S và bà Hoàng Thị H; ngoài ra bà không có ý kiến gì thêm.

Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không được.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 72/2020/DSST ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lìu A S về kiện tranh chấp quyền sử dụng đất.

Giữ nguyên hiện trạng ranh giới đất ông Lìu A S, bà Hoàng Thị H và ông Tiêu A B, bà Đào Thị B tại các thửa 107 cũ (nay được tách thành các thửa 1092 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tiêu A B, bà Đào Thị B, thửa 1093 thuộc 1 phần thửa 107 cũ) cùng tờ bản đồ số 9 nay là tờ bản đồ số 59 thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đ, cụ thể như sau: ranh giới phía trước hai thửa đất là 2 bức tường gạch do ông Lìu A S và ông Tiêu A B xây dựng kéo dài 24.5m, ranh giới phía sau tính từ mép tường gạch bên phía thửa 1092 do ông Tiêu A B xây dài 13.5m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/12/2020, nguyên đơn ông Lìu A S kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm. Đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Tiêu A B và bà Hoàng Thị H trả lại diện tích đã lấn chiếm là 11,4m² thuộc một phần thửa đất số 1093 tờ bản đồ số 09-299 tại thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn ông Lìu A S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Xuất phát từ việc năm 2005 ông Lìu A S có bán cho ông Tiêu A B 01 lô đất có chiều ngang phía trước là 6m, chiều

ngang phía sau là 6m, chiều dài là 24,5m tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 9 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông B làm nhà xây hàng rào lấn sang đất nhà ông Sát diện tích 7,35m². Theo kết quả đo đạc thì diện tích là 11,34m². Do đó, ông Lìu A S khởi kiện yêu cầu ông Tiêu A B trả lại cho ông diện tích đã lấn chiếm là 11,4m². Phía bị đơn ông Tiêu A B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông cho rằng từ lúc ông mua đất của ông Lìu A S từ năm 2000 cho đến nay thì hai bên đã sử dụng ổn định và sử dụng theo đúng diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ ông không lấn chiếm đất của ông Lìu A S nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lìu A S đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đào Thị B mặc dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lìu A S thì thấy rằng:

[3.1] Nguồn gốc diện tích đất các đương sự đang tranh chấp: Xét, căn cứ lời khai và lời trình bày của các bên, có cơ sở xác định năm 2005 ông Lìu A S có bán cho ông Tiêu A B 01 lô đất có chiều ngang phía trước là 6m, chiều ngang phía sau là 6m, chiều dài là 24,5m, tại thửa 107, tờ bản đồ số 09 thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi chuyển nhượng thì ông Tiêu A báo xây nhà và sử dụng ổn định cho đến năm 2019 thì hai bên phát sinh tranh chấp. Ông Lìu A S cho rằng ông Tiêu A B lấn sang phần đất của ông diện tích 11,4m² nên ông khởi kiện yêu cầu ông Tiêu A B trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm.

[3.2]. Nguồn gốc thửa đất tại thửa 107, tờ bản đồ số 09 diện tích 656m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3789/Q4/QSDĐ/409/ (H) ngày 28/4/2000 cấp cho hộ ông Lìu A S.

Theo tờ trình số 527/Ttr ngày 08/9/2005 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ đã trình Ủy ban nhân dân huyện Đức Tọng đồng ý chấp thuận phê duyệt điều chỉnh diện tích tại thửa 107, tờ bản đồ số 09 còn lại là 533m² (giảm 123m² do trừ lộ giới).

Đến ngày 01/7/1999 ông Lìu A S, bà Hoàng Thị H đã lập hợp đồng chuyển nhượng (giấy viết tay ngày 1/7/1999 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2005) cho vợ chồng ông Tiêu A B và bà Đào Thị B diện tích 251m² thuộc một phần thửa

107 (nay là thửa 1092 và thửa 1093), tờ bản đồ số 09 thị trấn L, huyện Đ thì diện tích của vợ chồng ông Lìu A S còn lại là 282m².

Vợ chồng ông Tiêu A B và bà Đào Thị B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 838183, thửa 1092, tờ bản đồ số 9, diện tích 251m² do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 26/10/2005 mang tên ông Tiêu A B và bà Đào Thị B.

[3.3]. Theo kết quả đo đạc hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 16/3/2020 và có lồng ghép bản đồ địa chính thì thửa đất số 1092 của ông Tiêu A B thuộc một phần thửa đất số 107 (cũ) nay được tách ra thành một phần thửa là 1092 (tờ bản đồ số 09-299) tương ứng một phần 1062, 345 – tờ bản đồ (69-2014) có diện tích đo đạc thực tế là 220,8m² giảm 30,2m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Diện tích thửa đất 107 cũ của gia đình ông Lìu A S nay thuộc một phần thửa 1093 (tờ bản đồ số 09-299), tương ứng một phần thửa 1062, 345- tờ bản đồ số (59-2014) diện tích đo đạc thực tế là 251,8m² giảm 30,2m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Như vậy, cả diện tích đất của gia đình ông Lìu A S và gia đình ông Tiêu A B đều có biến động, giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.4]. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Đ ngày 09/10/2019 thể hiện ranh giới giữa hai nhà trước đây là hàng rào lưới B40, sau này tháo dỡ hàng rào lưới B40 và xây bằng tường xây kiên cố và hai bên đã sử dụng ổn định từ năm 1999 cho đến nay không có tranh chấp. Hơn nữa, khi ông Tiêu A B xây tường rào phía sau ông Lìu A S biết nhưng không có ý kiến gì về việc lấn chiếm.

Bên cạnh đó, hai bên đều thừa nhận từ khi chuyển nhượng đến nay hai bên đã sử dụng ổn định, ranh giới được giữ nguyên không thay đổi và hiện nay vẫn còn cái giếng ở giữa và có 1 hàng rào lưới B40 sau này được xây bằng tường gạch.

Điều đó thể hiện, hai bên sử dụng đất theo ranh giới ổn định từ trước đến nay chứ không có việc lấn chiếm. Do đó, việc ông Lìu A S cho rằng hộ gia đình ông Tiêu A B lấn sang phần đất nhà ông phía trước là 0,3m và phía sau là 0,6m, tổng cộng diện tích đất đã lấn chiếm là 11,4m² là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên cho thấy, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất và nội dung của vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lìu A S, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lìu A S nên nguyên đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản hết 3.400.000 đồng.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lìu A S. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 72/2020/DSST ngày 10/12/2020/DSST của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Xử.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lìu A S về kiện tranh chấp quyền sử dụng đất.

Giữ nguyên hiện trạng ranh giới đất ông Lìu A S, bà Hoàng Thị H và ông Tiêu A B, bà Đào Thị B tại các thửa 107 cũ (nay được tách thành các thửa 1092 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tiêu A B, bà Đào Thị B, thửa 1093 thuộc 1 phần thửa 107 cũ) cùng tờ bản đồ số 9 nay là tờ bản đồ số 59 thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đ, cụ thể như sau: ranh giới phía trước hai thửa đất là 2 bức tường gạch do ông Lìu A S và ông Tiêu A B xây dựng kéo dài 24.5m, ranh giới phía sau tính từ mép tường gạch bên phía thửa 1092 do ông Tiêu A B xây dài 13.5m.

2. Về chi phí tố tụng: ông Lìu A S, bà Hoàng Thị H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc 3.400.000đ (*số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ và quyết toán xong*).

3. Về án phí: Buộc ông Lìu A S, bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2016/0013595 ngày 31/7/2019 và 300.000 đồng án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0000964 ngày 11/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Ông Lìu A S và bà Hoàng Thị H đã nộp đủ tiền án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Hữu nhân

Dư Thành Trung

Đỗ Mạnh Hùng

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ &THA;
- TAND H. Đức Trọng;

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

- Chi cục thi hành án dân sự H. Đức Trọng;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

Đỗ Mạnh Hùng

