

Bản án số: 60/2022/DS-PT

Ngày: 24/3/2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Nguyễn Thị Nhung và ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - 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 24 tháng 03 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 300/2021/TLPT-DS ngày 23/12/2021 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 417/2021/DS-ST ngày 08/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2022/QĐPT-DS ngày 18/02/2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Phạm Nhật K, sinh năm 1939 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn 3, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Công H, sinh năm 1986 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 244 đường T, phường A, TP. B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960 (Có đơn xin vắng mặt).

Trú tại: Thôn 3, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Ông Nguyễn Thiết L, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Trú tại: Thôn 3, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Thiết Th, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Trú tại: Thôn 14, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thiết L và ông Nguyễn Thiết Th: Bà Nguyễn Thị H (Có đơn xin vắng mặt).

- Bà Hồ Thị H1, sinh năm 1943 (Vắng mặt).

Trú tại: Thôn 3, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Nhật K (Vắng mặt).

- Anh Phạm Tuấn H, sinh năm 1983 (Vắng mặt).

Trú tại: Thôn 3, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị Phạm Thị H, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Anh Phạm Tuấn H2 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Phạm Nhật K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn ông Phạm Nhật K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Năm 1994, hộ ông Phạm Nhật K được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.130 m². Lô đất tọa lạc tại thôn 3, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 32833/QSDĐ/CH-01 ngày 03/01/1994, mang tên hộ bà Hồ Thị H1. Năm 2002, ông Phạm Nhật K chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một phần diện tích quyền sử dụng đất (QSDĐ) của thửa đất số 126, tờ bản đồ số 20, tại thôn 3, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: Phía đông giáp đất ông X cạnh dài 10 mét, phía tây giáp đường nhựa (Đường vào UBND xã K) cạnh dài 10 mét, phía Nam giáp đường liên xóm cạnh dài hết lô đất, phía Bắc giáp đất còn lại của ông K cạnh dài hết lô đất.

Năm 2005, ông Phạm Nhật K đã tách thửa và sang tên cho bà H. Bà H xây dựng nhà ở và tường rào bao quanh phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Thời điểm bà H làm nhà ở, ông K không có ở nhà nên phần mái nhà và hàng rào phía trước bà H xây dựng lấn sang đất của ông K. Ông K đã đến nhà bà H yêu cầu trả lại phần đất bị lấn chiếm nhiều lần nhưng bà H không chịu trả.

Do đó, ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H trả lại phần đất đã lấn chiếm, cụ thể: Chiều ngang mặt đường nhựa là 0,45m, chiều dài 40 mét, diện tích 20 m² và buộc bà H tháo gỡ công trình xây dựng, tài sản trên diện tích đất lấn chiếm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bà H phải trả diện tích lấn chiếm theo kết quả xem xét, thẩm định, đo đạc của Tòa án là 7,1m², cụ thể: Chiều rộng giáp đường đi là 0,61 m, chiều dài giáp đất của ông K là 26,75 m, chiều dài giáp đất bà H là 25,98m và buộc bà H tháo gỡ công trình xây dựng, tài sản trên diện tích đất lấn chiếm.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thiết Th, ông Nguyễn Thiết L trình bày:***

Năm 2002, bà H có nhận chuyển nhượng 01 lô đất từ ông Phạm Nhật K, có diện tích 500m². Năm 2003, bà H xây dựng nhà trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, có mời ông K đến để hai bên xác định ranh giới (Bàn giao thực địa), ông K đồng ý và là người trực tiếp cầm thước đo cùng gia đình bà H. Từ đó đến năm 2020, bà sử dụng đất ổn định, hai bên không xảy ra tranh chấp hay có ý kiến gì về ranh giới. Năm 2005, ông K ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giao các giấy tờ để bà H đi làm thủ tục tách thửa và sang tên. Sau đó bà H được cấp giấy chứng nhận AC 978067 ngày 04/11/2005, mang tên hộ bà Nguyễn Thị H, lô đất của bà H là thửa đất 126, tờ bản đồ 20, diện tích 500m². Sau này, ông K xây hàng rào bao quanh lô đất của ông K và có xây 01 trụ bê tông chồng lên phía trước trụ cổng nhà bà H. Nhưng bà H cho rằng ông xây ngoài chỉ giới xây dựng thuộc về phần đất Nhà nước nên không có ý kiến gì. Tháng 5 năm 2020, bà H được UBND xã K mời lên làm việc mới biết sự việc ông K kiện về tranh chấp đất đai với bà H.

Nay ông K khởi kiện, bà H không đồng ý vì: Bà đã sử dụng đất đúng diện tích và ranh giới như khi ông K xác định, đo đạc và cắm mốc giao cho gia đình bà. Bà H không lấn chiếm đất của ông K. Thực tế hiện nay QSDĐ của bà H còn thiếu diện tích so với diện tích bà nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

**** Tại bản tự khai, đơn trình bày, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tuấn H, anh Phạm Tuấn H2, chị Phạm Thị H trình bày:***

Anh H, anh H2, chị H là con của ông Phạm Nhật K và bà Hồ Thị H1. Năm 1994, hộ ông K và bà H1 được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.130m². Năm 2002, gia đình ông Phạm Nhật K có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một phần diện tích quyền sử dụng đất (QSDĐ) thửa đất trên với chiều ngang mặt đường 10 mét, chiều dài hết vườn. Sau đó bà H làm nhà ở và lấn sang đất của hộ ông K. Nay ông K khởi kiện, các anh chị cùng quan điểm và nhất trí với yêu cầu khởi kiện, buộc bà H trả lại phần đất đã lấn chiếm.

**** Người làm chứng ông Phan Văn H3 trình bày:***

Ông là hàng xóm, sinh sống sát cạnh nhà của ông K, bà H. Đất nhà ông sát lô đất ông K và có 01 con đường ở giữa 02 lô đất. Sau này ông tách một phần diện tích sát đường đi chuyển nhượng cho người khác, phần diện tích còn lại ông làm nhà ở. Con đường đi ở giữa lô đất của ông và lô đất ông K trước đây là đường mòn, chỉ có đoạn phía sau. Đến năm 1984 mới được mở rộng và thông với đường liên thôn (Đường vào UBND xã K). Đoạn giao nhau đầu con đường này với đầu đường liên thôn, góc giao nhau phía đất của ông và đường liên thôn là góc nhọn. Còn góc giao nhau của con đường giáp đất ông K và đường liên thôn là góc cong. Sau này ông K chuyển nhượng một phần diện tích đất giáp đường đi giữa 02 lô đất cho bà H. Bà H làm nhà ở từ năm 2003 đến nay không có tranh chấp. Đến năm 2018 hai bên xảy ra tranh chấp. Ông cho rằng bà H lấn ra đường đi, không lấn chiếm đất của ông K, bởi vì ông K có đo đạc, cắm mốc giao đất cho bà H, sau đó bà H mới đào móng làm nhà theo mốc cắm. Ranh giới giữa ông K và bà H là đường thẳng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 417/2021/DS-ST ngày 08/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

“Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 5, Điều 12, Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Nhật K về việc buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích đất 7,1 m² và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên diện tích đất tranh chấp”.

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

Ngày 23/11/2021 nguyên đơn ông Phạm Nhật K kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Biên bản xác định ranh giới sử dụng đất thể hiện diện tích đất gia đình ông K chuyển nhượng cho bà H là 500 m² (10m X 50m). Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2020 thể hiện thực tế bà H đang sử dụng có diện tích 478,5 m², tứ cận, phía đông giáp đất ông X dài 9,77m, phía tây giáp đường nhựa dài 10,58m, phía nam giáp đường bê tông dài 47,02m, phía bắc giáp đất ông K dài 49,99m. Đối chiếu với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cạnh dài phía tây thửa đất của bà H (giáp với đất ông K) thừa 0,58m. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác nhận năm 2003 ông K đo đạc, cắm mốc bàn giao đất trên thực địa cho bà H rồi bà H xây dựng nhà và hàng rào bao quanh đất. Như vậy, ranh giới đất giữa hai nhà được xác định bằng hàng rào cố định từ năm 2003 cho đến nay, không thay đổi, bà H không lấn chiếm đất của ông K. Từ phân tích trên, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Nhật K trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Hội

đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn.

Hộ gia đình ông Phạm Nhật K có 01 lô đất diện tích 3.130 m², thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 20, địa chỉ tại thôn 3, xã K, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/01/1994, mang tên hộ bà Hồ Thị H1.

Ngày 19/7/2002, ông Phạm Nhật K chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 126, diện tích chuyển nhượng 500m², có tứ cận, phía đông giáp đất ông X dài 10m, phía tây giáp đường nhựa dài 10m, phía nam giáp đường bê tông dài 50m, phía bắc giáp đất ông K dài 50m. Bà H kê khai được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 978067 ngày 04/11/2005, diện tích 500 m², thửa đất số 126a, tờ bản đồ số 20. Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thể hiện thửa đất 126a có tứ cận, phía đông giáp thửa đất số 127 dài 10m, phía tây giáp đường đi dài 10m, phía nam giáp đường đi dài 50m, phía bắc giáp thửa đất 126 dài 50m.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thể hiện (kèm theo Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc tư vấn X Đắk Lắk): Thửa đất số 126a có diện tích 478,5 m², có vị trí tứ cận: Phía đông giáp đất ông X dài 9,77m, phía tây giáp đường nhựa dài 9,97m, phía nam giáp đường bê tông dài 47,02m, phía bắc giáp đất ông K dài 49,99m. Phần diện tích đất tranh chấp ông K khởi kiện là 7,1m².

Đối chiếu giữa hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tế thì diện tích đất bà H đang sử dụng thiếu 14,4 m² (500 m² - 478,5 m² - 7,1 m²), cụ thể: Cạnh phía đông thiếu 0,23m (10m - 9,77m), cạnh phía tây thừa 0,58m (10m - 9,97m - 0,61m), cạnh phía nam thiếu 2,98m (50m - 47,02m), cạnh phía bắc thiếu 0,01m (50m - 49,99m).

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định năm 2003 ông K là người tiến hành bàn giao đất, cắm mốc để xác định ranh giới đất giữa hai nhà, năm 2003 bà H xây dựng nhà, tường rào bao quanh đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến năm 2020 hai bên không có khiếu nại, tranh chấp. Như vậy, ranh giới đất giữa thửa đất của ông K và bà H được xác định bằng hàng rào xây dựng cố định từ năm 2003 cho đến nay, không thay đổi, không có tranh chấp, khiếu nại. Nguyên đơn ông Phạm Nhật K cho rằng tại thời điểm bà H xây dựng nhà và hàng rào bao quanh đất thì ông không có mặt, không biết bà H làm mái nhà và hàng rào phía trước lấn sang đất của ông và ông đã nhiều lần đòi bà H trả đất nhưng ông không xuất trình được chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở xác định bà H không có hành vi lấn chiếm đất của gia đình ông K.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 417/2021/DS-ST ngày 08/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông K là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

[4] 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:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Nhật K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 417/2021/DS-ST ngày 08/11/2021 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Nhật K về việc buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích đất 7.1 m² và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên diện tích đất tranh chấp.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Nhật K phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích đo thửa đất là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*) (*Ông K đã nộp đủ số tiền trên*).

[4] Về án phí: Nguyên đơn ông Phạm Nhật K được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị đã 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 huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Hạnh Vân